

2019

RAPPORT ANNUEL



SCPI ÉPARGNE PIERRE

ATLAND VOISIN



SOMMAIRE

EXPRESSION LIBRE

Chiffres clés	Page 4
Le mot du Président	Page 5
Stratégie et résultats de votre SCPI	Page 6
Dans le fonds	Page 10
ATLAND VOISIN, votre SCPI, et vous	Page 12
Les Français, l'épargne, et les SCPI	Page 14
Retour sur...	Page 16

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	Page 21
Évolution du capital et marché des parts	Page 22
Investissements	Page 23
Arbitrages	Page 25
Composition du patrimoine	Page 25
Gestion locative et immobilière	Page 26
Résultats financiers	Page 27
Valeurs de la Société	Page 28
Fiscalité	Page 29
Perspectives	Page 30
État du patrimoine	Page 32
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 33
Compte de résultat de l'exercice	Page 35
Inventaire immobilier	Page 37
Annexe aux comptes annuels	Page 43

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Page 52

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Page 53

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Page 55

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Page 58

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Page 60

CHIFFRES CLÉS



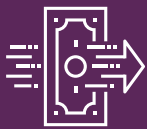
414

Locataires



173

Actifs possédés



12,59 €
par part

Résultat



219 €
par part

Valeur du patrimoine
(reconstitution)



12,00 €

Dividende



0,59 €

Mis en réserve
(report à nouveau)

5,85% de
TDVM 2019

Et un taux de rendement interne sur 5 ans de 4,81% (pour un prix de souscription de 205 €)

25 jours
de distribution

Report à nouveau accumulé

En 2019, ÉPARGNE PIERRE a rejoint le groupe des SCPI valant plus d'un milliard d'euros. Cette dimension, au-delà du symbole, lui a donné la possibilité de bénéficier pleinement des effets de sa stratégie : diversification, métropolisation, mutualisation. Ainsi de son taux de distribution 2019 de 5,85%, parmi les plus élevés du marché. Evidemment les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures, alors que la crise du Covid-19 frappe notre pays au moment de rédiger ces lignes. Mais les caractéristiques qui ont permis ces bons résultats demeurent, selon nous, valides et constituent autant d'atouts pour se projeter vers l'avenir et au-delà de la crise.

RETOUR SUR 2019 : ÉPARGNE PIERRE PARMI LES SCPI QUI COMPTENT

À l'heure où j'écris ces lignes, le Gouvernement vient d'annoncer le plan de sortie (progressive) de confinement. Ce rapport annuel ayant avant tout vocation à relater les faits de l'exercice écoulé, je concentrerai mon propos sur le bilan de 2019. Toutefois je vous invite à vous reporter à la page « Perspectives » pour retrouver notre analyse de la situation actuelle, et de son impact sur ÉPARGNE PIERRE. Il nous semble que cet exercice en miroir aura pour vertu de mettre en lumière ce qui a changé, et ce qui reste valable au-delà de la crise

Retour donc sur 2019 : dans un contexte marqué par la faiblesse des taux d'intérêt et la faible rémunération des autres supports d'épargne (Fonds euro, Livret A...), l'immobilier a confirmé son attractivité et l'année 2019 a battu de nouveaux records en termes de volume d'investissement et de collecte des SCPI, qui ont collecté plus de 8 milliards d'euros.

ÉPARGNE PIERRE s'est inscrit pleinement dans cette dynamique. Elle a compté parmi les 5 premières SCPI françaises au niveau de la collecte nette en 2019 (480 M€) pour une capitalisation dépassant désormais le milliard d'euros. Ce succès s'explique par la confiance des nouveaux associés dans la stratégie déployée de diversification et de mutualisation du patrimoine, stratégie qui vise à produire une performance supérieure au rendement moyen des SCPI diversifiées. Ce développement significatif a permis à ÉPARGNE PIERRE d'accélérer la mutualisation et diversification de son patrimoine qui est la base d'une moindre volatilité des résultats.

Ce développement de la collecte est sain pour autant que les investissements immobiliers puissent être réalisés dans de bonnes conditions et dans les délais re-

quis afin de ne pas avoir d'effet dilutif sur le résultat financier.

ÉPARGNE PIERRE a rempli cette obligation en 2019 avec plus de 392 millions d'euros investis sur la base d'un taux de rendement net des immeubles acquis de 6,55% et plus de 80 M€ engagés pour le premier trimestre 2020. 49 actifs ont été acquis au cours de l'exercice écoulé pour un volume unitaire moyen de 8 millions d'euros.

Cette activité soutenue en 2019 a permis d'afficher :

- Un résultat net de 12,59 € par part, supérieur à la distribution et en augmentation de 2,1% par rapport à l'exercice précédent
- Un dividende versé au titre de l'exercice 2019 qui s'établit à 12,00 € en retrait par rapport à 2018 mais qui permet de quasiment doubler le report à nouveau par part à 0,81 € par part soit près de 25 jours de distribution.
- Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé (95,70% au 31/12/2019)
- Une évolution positive des valeurs d'expertise : à périmètre constant du patrimoine, la hausse est de +2,15% par rapport à fin 2018 et les valeurs d'expertise des immeubles acquis en 2019 ont progressé de +5,22%.
- Une valeur de reconstitution en hausse de 3,24% à 219,04 € par part à comparer avec le prix de souscription fixé à 205 € par part.

Ainsi, votre SCPI est parvenue en 2019, comme en 2018, à se classer parmi les SCPI les plus rentables du marché avec un dividende sur prix moyen de la part 2019 qui s'établissait à 5,85%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI était de 4,40%.

Cet exercice 2019 s'est donc conclu positivement malgré un contexte économique globalement morose et le maintien de

tensions politiques fortes au niveau international handicapant la croissance mondiale et le commerce international ; se traduisant par une croissance faible avec laquelle nous vivons depuis plusieurs années en France. Le mouvement des gilets jaunes puis les grèves consécutives à la réforme des retraites n'ont toutefois pas eu de conséquences majeures sur l'immobilier où la consommation de locaux par les entreprises a été portée par la création d'emplois. L'interrogation pour l'exercice 2020 porte donc évidemment sur les conséquences du Covid-19, crise sanitaire doublée d'une crise économique. Ce point est abordé de façon détaillée dans le chapitre « Perspectives » du présent rapport, et dans les différents communiqués publiés sur notre site Internet.

J'ajouterai tout de même que nous abordons 2020 armés d'une détermination sans faille, et d'une vision à long terme. Je tiens à remercier les équipes d'ATLAND VOISIN pour leur engagement ; et nos partenaires et nos clients, qui ont montré qu'ils maintenaient leur confiance en ÉPARGNE PIERRE et en notre Société de Gestion.

Nous sommes animés par la volonté de concilier les intérêts de nos clients, épargnants et locataires, et de contribuer à notre échelle au bon redémarrage économique de notre pays. Tout en conservant notre ambition intacte de faire d'ÉPARGNE PIERRE une des SCPI les plus performantes et pérennes du marché, ambition dont elle a je pense les moyens.

Enfin je tiens, au nom d'ATLAND VOISIN, à remercier le Conseil de Surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



1 Md €
la capitalisation

75 %
du patrimoine
dans les métropoles
et leurs régions

83 %
des actifs d'un
montant unitaire
inférieur à 20 M€

Report à nouveau de
25
jours de distribution

5,85 %
le taux DVM
(vs 4,40% pour la
moyenne
du marché)

6

La croissance d'ÉPARGNE PIERRE a permis d'investir et d'accroître significativement son patrimoine.

Fidèles à notre stratégie, les investissements ont ciblé les métropoles et leurs régions, tout en donnant une part significative à l'Île de France, proche de son poids dans le PIB national. Nous nous sommes concentrés sur des actifs d'une taille unitaire inférieure à 20 M€ tout en ayant su saisir des actifs d'un montant supérieur sur opportunité.

En résulte un bénéfice distribuable en progression, ce qui a permis d'augmenter les réserves et de distribuer un dividende proche de celui de 2018.

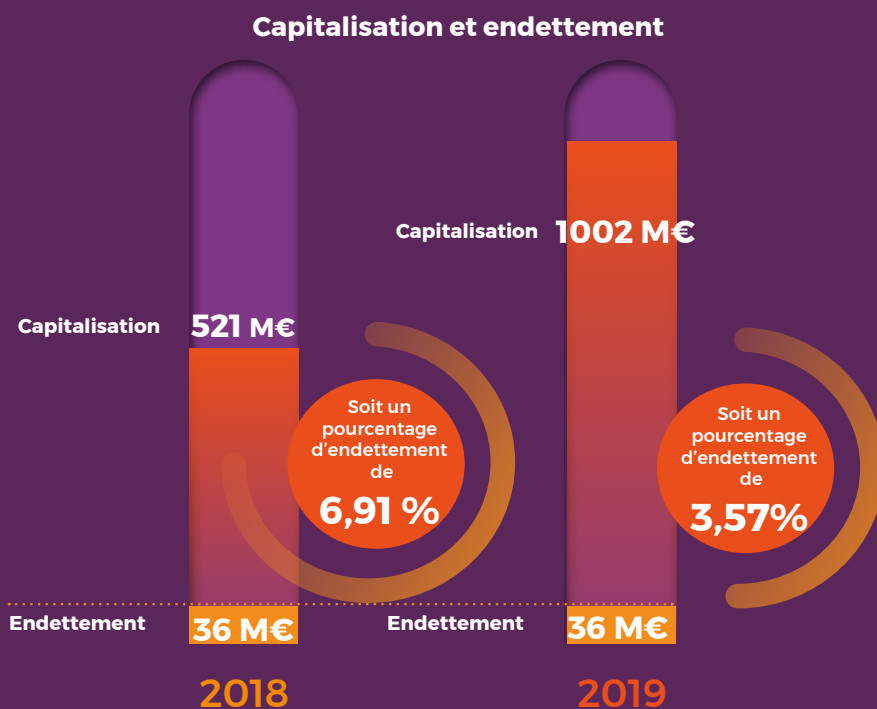
La valeur de reconstitution s'apprécie pour la quatrième année consécutive et le rendement est une fois de plus significativement supérieur à la moyenne du marché, tant sur 12 mois (TDVM) que sur 5 ans (TRI).



ROMAIN CALBERT
Directeur des Partenariats

ÉPARGNE PIERRE a collecté près de 481 M€ en 2019, ce qui a porté sa capitalisation au-delà du milliard d'euros. Le recours à l'endettement a décru sur l'exercice, amenant le effet de levier à seulement 3,57% de la capitalisation, ce qui la situe parmi les SCPI les moins endettées du marché. Avec une capacité d'emprunt pouvant aller jusqu'à 20%, cela lui confère un levier supplémentaire pour contribuer à sa performance à venir.

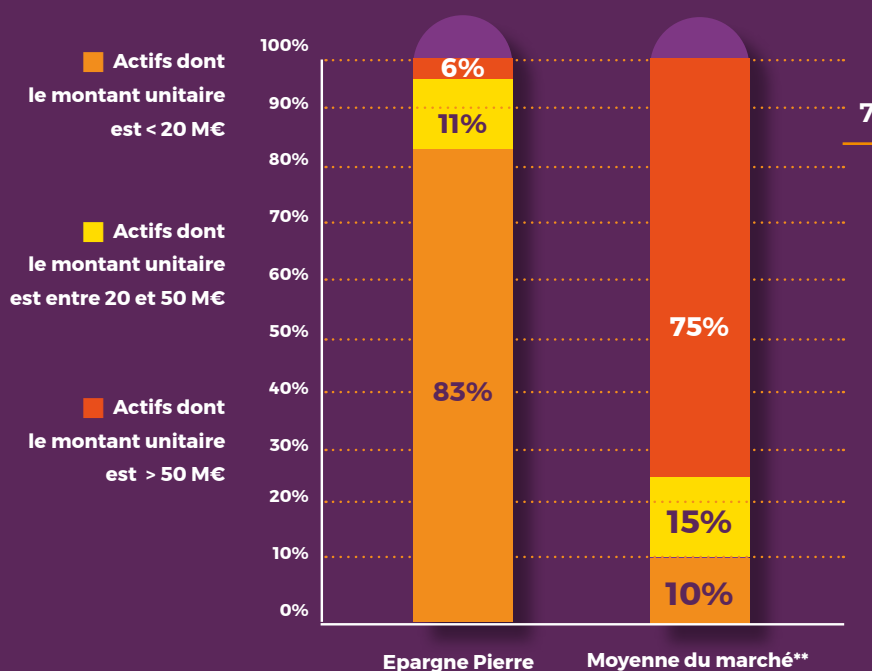
*source : MeilleureSCPI et ASPIM/Mazars



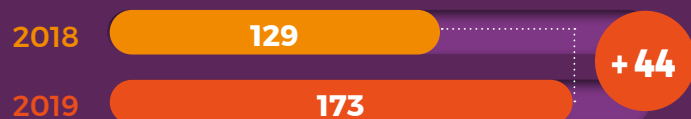
ÉPARGNE PIERRE a poursuivi sa stratégie basée sur la recherche d'une très forte mutualisation, axée autour d'acquisitions d'un montant unitaire inférieur à 50 M€. Il s'agit d'une caractéristique très distinctive puisque le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France est fait à 75% de transactions supérieures à 50 M€. Une stratégie amplifiée par une orientation vers les actifs loués à plusieurs occupants.

**source : BNPRRE

Répartition des transactions en immobilier d'entreprise



Nombre d'actifs en portefeuille 2019



ÉPARGNE PIERRE est une SCPI très mutualisée avec 173 actifs occupés par 414 locataires au 31 décembre 2019.

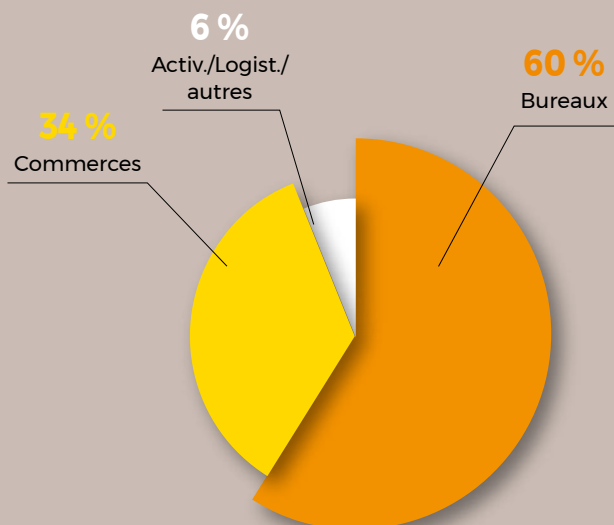
Nombre de baux



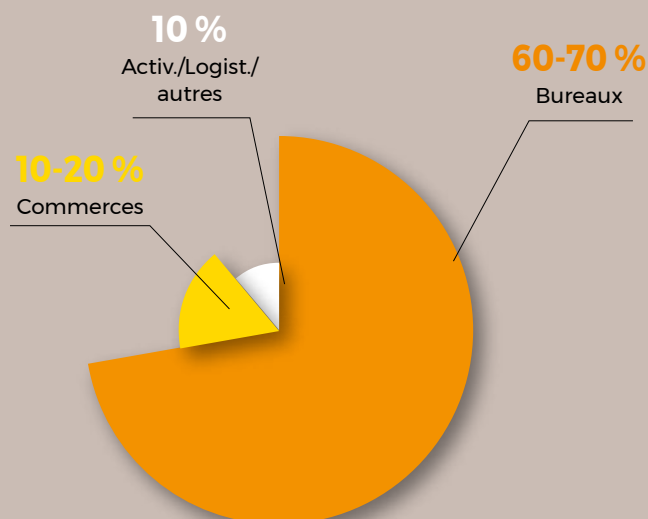
2019

Répartition sectorielle

Épargne Pierre



Moyenne des SCPI ***



ÉPARGNE PIERRE se distingue enfin par sa diversification : l'allocation entre bureaux et commerces évolue en fonction des opportunités offertes par le marché.. Tout en visant une répartition proche du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise à moyen long terme, avec 60 à 70% en bureaux.

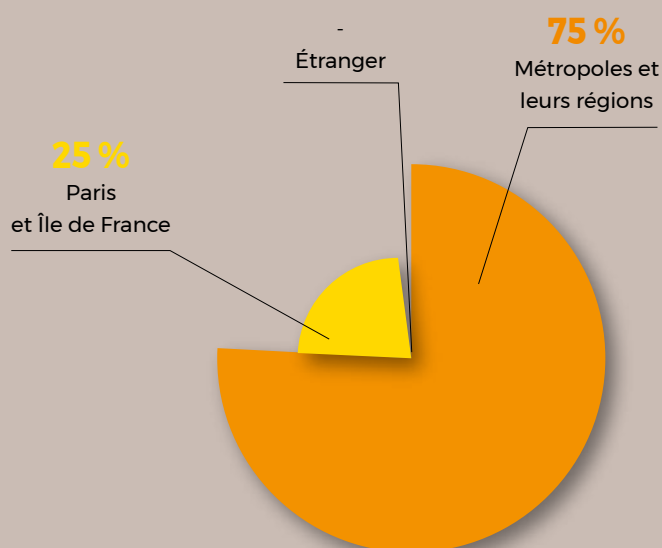
***source : IEIF sur la base du rapprochement des données « patrimoine des grands investisseurs » à fin 2017 et de la répartition des acquisitions

8

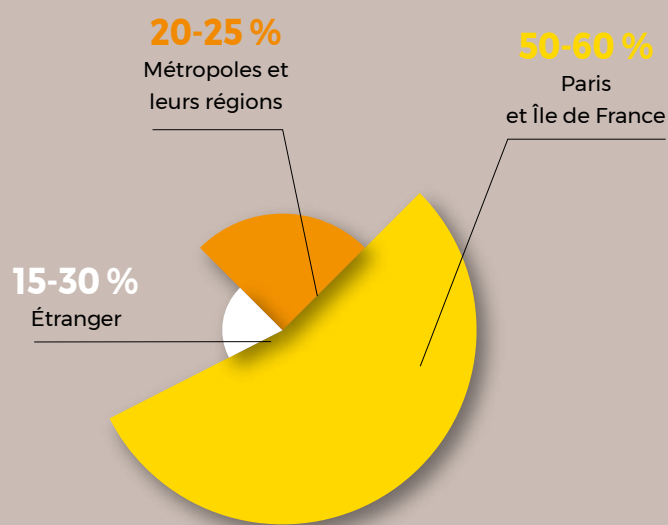
2019

Répartition géographique

Épargne Pierre



Moyenne des SCPI ***

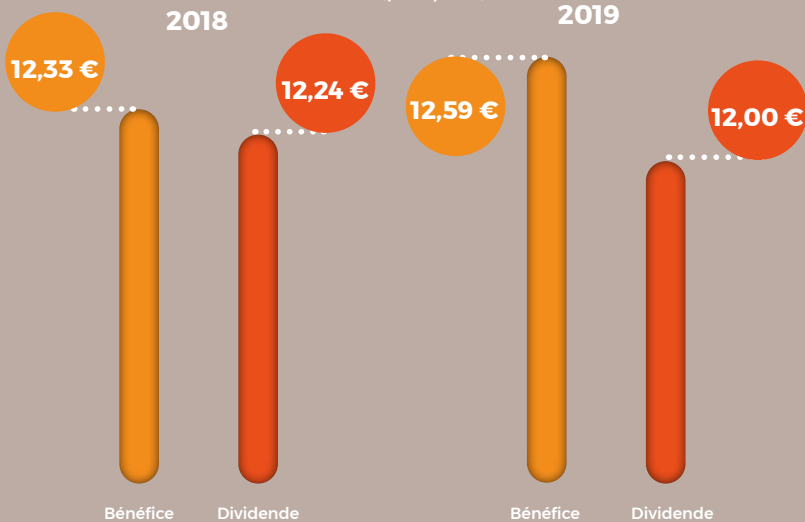


ÉPARGNE PIERRE se distingue également par sa stratégie sur le plan géographique qui mise sur la métropolisation : plus de 75% de son patrimoine se situe dans les métropoles et leurs régions, alors que les SCPI dans leur ensemble n'ont que 20-25% de leur patrimoine dans ces territoires.

***source : IEIF sur la base du rapprochement des données « patrimoine des grands investisseurs » à fin 2017 et de la répartition des acquisitions réalisées en 2018 et en 2019 (3 premiers trimestres)

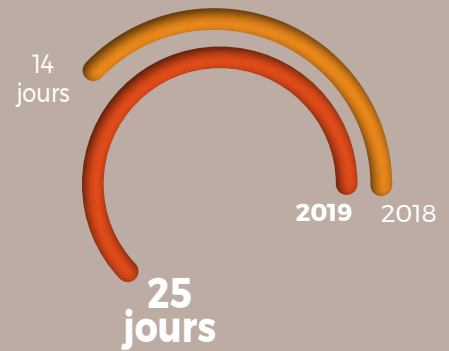
Bénéfice et dividende

(par part)



Réserves cumulées

(report à nouveau)
(en jours de distribution)



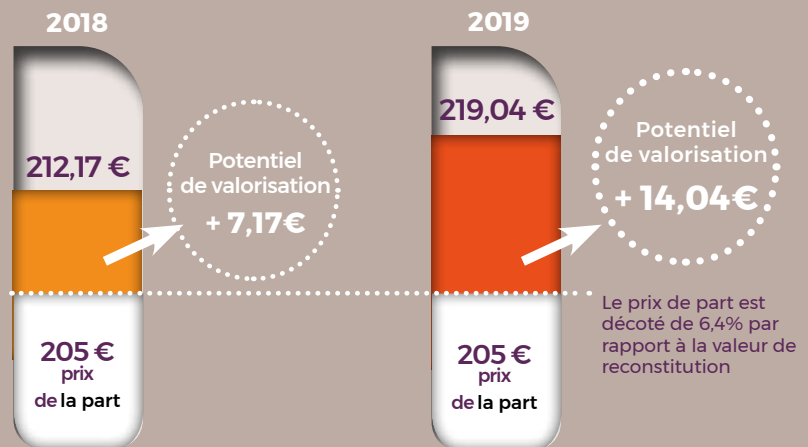
La stratégie d'investissement et le travail de gestion locative ont permis d'afficher un bénéfice distribuable 2019 en hausse organique de 2,1% par rapport à 2018.

Ce bon résultat a permis, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, d'augmenter les réserves à 25 jours de distribution (report à nouveau), afin de se donner les capacités d'une performance durablement supérieure à la moyenne du marché.

La qualité des investissements s'est traduit par une hausse des valeurs d'expertise pour la cinquième année consécutive. Les actifs acquis avant 2019 se sont appréciés de 2,15%, et les acquisitions actées en 2019 ont enregistré une progression de 5,22%. Une tendance qui se retranscrit dans la valeur de reconstitution, en hausse de 3,24% sur 12 mois.

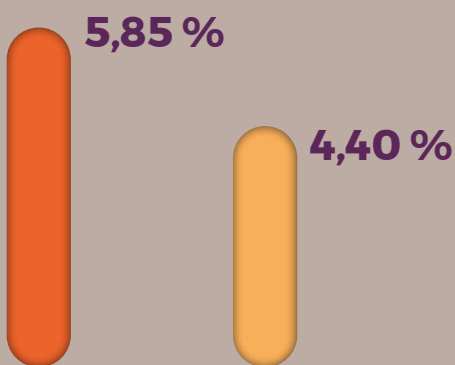
Prix de souscription et valeur de reconstitution

(par part)



2019

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

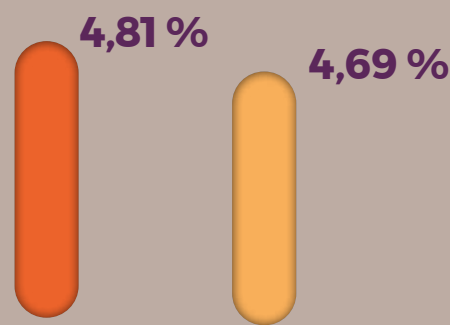


Epargne Pierre

Moyenne du marché

2019

Taux de rendement interne sur 5 ans (TRI)



Epargne Pierre

Moyenne du marché

Avec 5,85% de rendement courant (TDVM) en 2019, comparé à 4,40% pour l'ensemble des SCPI, ÉPARGNE PIERRE se place une nouvelle fois parmi les meilleures SCPI en la matière. Une situation qui vaut également en rendement global (TRI) sur une période 5 ans.

173
Actifs

414
Locataires

10

97,13 %
Taux d'Occupation
Financier



ÉPARGNE PIERRE est l'une des SCPI les plus mutualisées du marché, avec 173 biens immobiliers et plus de 410 occupants. Elle affiche un taux d'occupation financier de 97,13 % sur l'année, sensiblement supérieur à la moyenne du marché. Deux éléments qui contribuent pleinement à ses résultats.

Et plus de 6 ans après sa création, le suivi et la valorisation du patrimoine vont constituer des leviers de plus en plus importants pour atteindre nos objectifs de distribution de revenus à long terme.

Dans cet esprit, nous avons également initié un travail de fond pour impulser une démarche d'investisseur socialement responsable, démarche qui deviendra essentielle pour valoriser le patrimoine du fonds à long terme.



SYLVAIN DENIZOT
Responsable Immobilier



Actifs

Nombre d'actifs : **173**

(et 5 acquis en l'état futur d'achèvement)

Part des actifs sous garantie décennale **42%**

Part des actifs de plus de 10 ans, rénovés **16%**

Part des actifs de plus de 10 ans, non rénovés **42%**

(en % des valeurs vénales à fin 2019)



Locataires

414 Nombre de locataires (baux)

48 Nombre de locataires entrants

16 Nombre de locataires sortants

28 Nombre de renouvellements

97,13% (moyenne sur l'année 2019)

Taux d'occupation financier

Bon à savoir : toutes SCPI confondues, le taux d'occupation financier s'établissait en moyenne à 90,39 % au 31 décembre 2019 (source : MeilleureSCPI.com)

11

Impact

Nombre d'emplois hébergés* : près de **17 000**

Dont **13 213** dans les bureaux

Dont **3 012** dans les commerces

Dont **687** dans les locaux d'activités/ logistique

Bon à savoir : près de 1,5 millions d'emplois sont exercés dans des actifs détenus par des fonds immobiliers non cotés, d'après la première étude socio économique réalisée par l'ASPIM et EY

* Estimation sur la base du ratio d'emploi par m² calculé d'après les données agrégées indiquées dans l'étude ASPIM-EY





Services

Juin 2019 : lancement du plan de souscriptions programmées, pour vous permettre de souscrire à la fréquence de votre choix : une fois par mois, par trimestre, par semestre, ou par an

Fin 2019 : ouverture du service de plan de souscriptions programmées pour les personnes morales

Associés

Nombre d'associés : 17 145

Nombre d'investisseurs non professionnels

personnes physiques : **14 177**

personnes morales : **2 968**



Distinctions

En 2019, EPARGNE PIERRE a reçu deux prix Meilleure SCPI diversifiée aux Victoires de la Pierre Papier par Gestion de Fortune



Meilleure SCPI de moins de 10 ans aux Top d'or par tousurmesfinances.com



En 2019, ATLAND VOISIN a été classée 2^{ème} meilleure société de gestion de SCPI par les Conseillers en Gestion de Patrimoine dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs par Gestion de Fortune



17 145
associés

ATLAND VOISIN
classée 2^{ème}
meilleure société de
gestion de SCPI

En 2019, ÉPARGNE PIERRE a accueilli plus de 8 000 nouveaux associés, signe de son attrait auprès des épargnants et de leurs conseillers en gestion de patrimoine. La souscription moyenne s'établit à 60 000 euros mais peut aller de 10 000 euros à plusieurs centaines de milliers. Ce large spectre illustre la souplesse offerte pour en faire un véritable outil de gestion de patrimoine.

Cet engouement constitue à la fois une récompense et un enjeu, pour maintenir un haut niveau de qualité de service à nos clients et partenaires. À ce titre nous sommes particulièrement fiers d'avoir été classés 2^{ème} meilleure Société de gestion de SCPI par Gestion de Fortune dans son Palmarès des Fournisseurs réalisés auprès de 4000 conseillers en gestion de patrimoine. C'est l'engagement au quotidien de notre équipe qui nous permet d'apporter ce niveau de satisfaction. Je tiens ici à les saluer et à les remercier.



RACHÈLE KRUMM
Directeur Relations Clients

EPARGNE PIERRE

2 fois

primée Meilleure
SCPI en 2019



près de **4 Français sur 10** connaissant les SCPI marquent un intérêt particulier déclarant en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant en tête des placements immobiliers préférés des épargnants avisés

14

72% des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et **57%** qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier.

Digitalisation oblige, **61%** des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet

les SCPI sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclare familiers de ce produit d'investissement.

La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI démontre un fort potentiel de développement auprès du grand public, **surtout chez les jeunes** (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

36% des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI.

69% des 18-24 ans et **73%** des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui témoignent d'un fort potentiel de croissance pour ce produit dans les années à venir

(à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification]

Rendement
et risque,
**les 2
premiers**
critères de choix

La disponibilité
(ou liquidité),
le 3^{ème}
critère de choix

Les Français seraient-ils fâchés avec les placements comme on l'entend si souvent ? Les niveaux d'épargne placés sur les livrets A ou les comptes courants alimentent ce « procès ». Mais interrogeons-nous avant de se reposer sur cette affirmation.

Selon le baromètre 2019 publié par l'Autorité des Marchés Financiers, seulement 4% des Français détiennent des parts de SCPI. Ce taux varie fortement en fonction du patrimoine financier des épargnants : 11% ceux qui ont un patrimoine financier supérieur à 50 000 €, et 2% pour le reste de la population. Un décalage qui confirme son positionnement en tant que produit de diversification ; et qui indique un potentiel pour populariser cette solution d'épargne auprès d'un plus large public.

Selon ce même baromètre, les Français épargnent principalement pour répondre à trois préoccupations majeures : l'épargne de précaution, l'épargne vieillesse (santé), et l'épargne retraite.

Concentrons nous sur la retraite : sujet clé, mais sujet mal préparé ! Les épargnants confessent à 48% ne pas connaître leurs besoins financiers en la matière. Et une proportion similaire déclare ne recourir à aucune source d'information. On voit donc le besoin en matière de sensibilisation, où les CGP ont un rôle majeur à jouer. Les sociétés de gestion ont également un rôle à jouer puisque, parmi les épargnants informés, le site Internet des fournisseurs est cité comme premier canal d'information.

Dans ce paysage de l'épargne, les placements collectifs en immobilier sont perçus comme plus risqués que l'immobilier locatif direct. Cette perception dénote selon nous d'une confusion entre compréhension du risque et impression de contrôle. La SCPI comporte évidemment des risques. Mais les études menées par l'IEIF tendent à montrer que le couple rendement/ risque est à l'avantage des SCPI. Là aussi, on décèle un besoin d'explica-

tion et de sensibilisation, car il ne faut pas confondre capacité de contrôle direct (de son bien immobilier locatif) et profil de risque mesurable de deux produits.

Les épargnants seront à l'écoute de ceux qui sauront faire valoir ces arguments, car ils ont très bien compris le couple rendement risque, qu'ils placent comme étant les deux premiers critères de choix, suivis par la liquidité. chez ATLAND VOISIN, nous avons voulu aller plus loin. Pour cela pour la deuxième année consécutive, nous avons fait réaliser un sondage avec Opinionway pour mieux comprendre les ressorts de l'investissement en SCPI.

Les SCPI sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclarent relativement familiers de ce produit d'investissement. Près de 4 Français sur 10 qui connaissent les SCPI marquent un intérêt particulier et déclarent en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant parmi les placements immobiliers favoris des Français avisés. La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI (25%) démontre par ailleurs un fort potentiel de développement auprès du grand public, surtout chez les jeunes (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

72% des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et 57% qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier, permettant au passage de bénéficier des taux d'intérêt très bas.

36% des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI. 69% des 18-24 ans et 73% des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui confortent le potentiel pour ce produit, à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification.

Digitalisation oblige, 61% des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet.

En conclusion, 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.



THOMAS LAFORÊT
Directeur Marketing





39
transactions

87%
des transactions
inférieures à
50 M€

71%
dans les métropoles
et leurs régions

En 2019 le marché de l'investissement immobilier en France a dépassé les 40 milliards d'euros selon l'étude IEIF de l'année des SCPI. Ces dernières ont, dans leur ensemble, représenté près de 16% des volumes investis. Si l'on ajoute les acquisitions en Europe, elles ont investi près de 9,2 milliards d'euros, ce qui les place dans le top 3 des acteurs les plus actifs sur le marché.

Les bureaux restent largement majoritaires avec près de 63% des volumes investis, suivi par les commerces (12%), la logistique (8,9%), et les actifs de diversification notamment la santé, l'hôtellerie et les résidences services.

Géographiquement, la France a attiré un peu plus de 70% des montants investis par les SCPI, dont 48% en Île de France (dont 10% pour Paris) et 23% dans les régions, en particulier leurs métropoles. Et en termes de taille unitaire, 75% des montants vont vers des transactions supérieures à 50 M€.

Nous touchons ici à ce qui fait la stratégie d'ÉPARGNE PIERRE : sur près de 400 millions d'euros investis, 100% ont été investis en France, 71% ont concerné les métropoles et leurs régions ; et 87% des transactions sont inférieures à 50 M€. Nous vous proposons de revenir ici sur quatre d'entre elles.

394M€
investis par
ÉPARGNE PIERRE
en 2019

100%
des acquisitions
se situent
en France



LAWRENCE DELAHAYE
Directeur Général Adjoint
aux Investissements

RETOUR SUR...



Adresse :

Narbonne, Saint Briec (Trégueux), Le Mans (Neuville-sur-Sarthe), Saintes

Description :

quatre bâtiments livrés entre 2015 et 2019, totalisant 17 000 m² d'activités/ entrepôt, 600 à 700 m² de bureaux chacun, et laissant la possibilité de s'étendre pour répondre au besoin du locataire

Prix d'acquisition

acte en mains :

15 764 580 € (quotepart de 90% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)

Locataires :

CHRONOPOST, filiale du groupe LA POSTE, avec des loyers très concurrentiels, des baux longs d'une durée moyenne résiduelle de plus de 10 ans après avoir consenti des investissements lourds pour rénover les installations

Rendement acte en mains :

5,65%



Adresse :

Chemin des Bourgeois, Aulnoy-Lez-Valenciennes (59)

Description :

4 cellules commerciales neuves d'une surface totale de 3 225 m² et assortis de 157 places de stationnement

Prix d'acquisition acte en mains :

9 930 462 €

Locataires :

Intersport, Action, Optical Center, TAAM (restauration)

Rendement acte en mains : 6,13%





Adresse :

1, avenue de l'Europe,
Schiltigheim (67)

Description : immeuble de
11 724 m² de bureaux assorti de
320 parkings

**Prix d'acquisition acte
en mains :**

11 466 000 € (quotepart de 60%
dans le cadre d'une indivision
avec une autre SCPI)

Locataires :

ORANGE est le principal locataire,
accompagné de Crédit Agricole,
EGIS, Mutuelle Alsacienne, MGEN,
OPEN, SFEIR EST SAS, Tokyo

Rendement acte en mains :
7,23%



Adresse :

1 Rue Julius et Ethel Rosenberg,
Bezons (95)

Description :

11 400 m² de bureaux et 320 m² de
commerces 178 places de station-
nement

Certification :

HQE construction, BREEAM ex-
cellent, BBC Effinergie et WELL
Core and Shell

Prix d'acquisition

acte en mains : 48 259 000 €
(quotepart de 90% dans le cadre
d'une indivision avec une autre
SCPI)

Locataires :

NIELSEN (groupe de marketing
américain) et REGUS (groupe de
coworking et de location d'espaces
de travail) qui occupent plus de
80% des surfaces et sont engagés
via des baux fermes de 9 ans. Au
rez-de-chaussée se trouvent une
boulangerie /sandwicherie (la Mie
Câline) et une pharmacie

Rendement acte en mains : 5,90%
à l'acquisition



GLOSSAIRE

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 (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2019	205,00 €
Prix de retrait au 31/12/2019	184,50 €
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(DVM)(1)}	5,85 %
Taux de variation du prix moyen de la part ^{(VPM)(2)}	0 %

BILAN AU 31/12/2019

Capital social (valeur nominale)	782 136 800 €
Total des capitaux propres	845 141 084 €
Immobilisations locatives	826 660 995 €
Total du bilan	926 355 722 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	33 061 571 €	12,59 €
Dividende distribué	31 503 264 €	12,00 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	859 892 222 €	175,91 €
Valeur comptable	845 141 084 €	172,89 €
Valeur de réalisation	880 390 901 €	180,10 €
Valeur de reconstitution	1 070 751 917 €	219,04 €

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 ET MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

2 347 129 parts ont été souscrites au cours de l'année 2019 représentant une collecte de 481 161 445 €, contre 319 203 860 € en 2018.

Le capital nominal est ainsi porté à 782 136 800 €. Au 31/12/2019, votre SCPI compte 17 145 associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

46 associés ont demandé un retrait pour un total de 7 709 parts.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions (nette des retraits)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2015	7 511 840	3 447 735	46 949	158	344 774	205
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

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS (EN EUROS)

	2019	2018	2017	2016	2015
Dividende distribué	12,00	12,24	12,24	12,36	12,36
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0	0	0	0	0
Prix de souscription	205	205	205	205	205
Prix acquéreur moyen (PMA)	205	205	205	205	200,81 (à compter du 01/11/2015)
Variation du prix acquéreur moyen	0	0	0	+2,09 %	+0,40 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription au 31.12.2019					
- sur prix acquéreur moyen	5,85 %	5,97 %	5,97 %	6,03 %	6,03 %

INVESTISSEMENTS

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Prix acte en main	Locataires (principaux)
mars-19	MEYLAN	38	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939	Bureaux	2,6 M€	Dolphin
mars-19	COLOMBES	92	50bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816	Bureaux	16,7 M€	multilocataires (Canon, Altares D&B,...)
mars-19	Marseille	13	335 rue Rabelais	1 662	Bureaux	3,0 M€	multilocataires (DHL,...)
mars-19	Nancy	54	96 boulevard d'Austrasie Rue des 5 Piquets	3 347	Bureaux	7,0 M€	multilocataires (LCR, Crit Interim,...)
avr.-19	Saint-Herblain	44	Parc de l'Angevinière Bât A - 15 bd Marcel Paul Allée de Bagatelle	837	Bureaux	1,2 M€	multilocataires
avr.-19	Orvault	44	ZAC de la Pentecôte Actipark Bât B 7-9-11 rue Jean Rouxel	815	Activité	0,8 M€	multilocataires
avr.-19	La Roche-sur-Yon	85	Impasse Philippe Lebon Rue Gay-Lussac	2 219	Retail Park	5,2 M€	Chausséa, Vib's
avr.-19	Vaux-le-Pénil	77	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard ZAC de la Croix Besnard	5 170	Retail Park	7,1 M€	multilocataires (Metro,...)
avr.-19	BOURGES	18	24 avenue des Prés le Roi	1 070	Retail Park	1,6 M€	Aldi
avr.-19	LA HAYE-DU-PUITS	50	5 rue des Hauts Vents	1 033	Retail Park	1,0 M€	Aldi
juin-19	BEZONS	95	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 548	Bureaux	48,3 M€	multilocataires (AC Nielsen, Regus,...)
juin-19	AIX-EN-PROVENCE	13	730 rue René Descartes	2 997	Bureaux	5,5 M€	multilocataires (Alten, Oracle,...) Parc de la Duranne
juin-19	LA VILLE AUX DAMES	37	1971 Routes des 4 Sous	1 143	Retail Park	1,7 M€	Aldi
juil.-19	SAINT HERBLAIN	44	Zone Atlantis 17-21 Place Magellan	1 375	Bureaux	3,2 M€	multilocataires bureaux + commerces
juil.-19	CRESPIN	59	Parc Transavenir Rue Entre deux Bois	16 859	Activité	9,4 M€	multilocataires (Hiolle, ...)
juil.-19	NARBONNE	11	9000 Chemin des Tuileries	1 017	Retail Park	1,5 M€	Aldi
juil.-19	SCHILTIGHEIM	67	Espace Euro. de l'Entreprise 1, avenue de l'Europe	7 290	Bureaux	11,5 M€	multilocataires (Orange, MGEN, EGIS,...)
juil.-19	SAINT JEAN DE THOUARS	79	45 route de Parthenay	1 221	Retail Park	1,5 M€	Aldi
juil.-19	LE BLANC MESNIL	93	37-45 rue Pierre Semard	1 070	Boutiques	1,8 M€	Aldi
juil.-19	VILLEPINTE	93	9 rue des Trois Sœurs ZAC Paris Nord 2	12 944	Bureaux	20,9 M€	multilocataires (Air France,...)
juil.-19	LA CHAPELLE SUR ERDRE	44	LE SELVE - 10 rue de Saintonge Rue de l'Europe	1 094	Bureaux	2,5 M€	Isocel
sept.-19	TOURS	37	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340	Bureaux	9,7 M€	multilocataires (Ministère Justice, Aegide-Domytis,...)
sept.-19	CHÂTEAUXROUX	36	27 rue Victor Hugo	593	Boutiques	1,0 M€	Burton
oct.-19	JAUX	60	ZAC du Camp du Roy 102 av. Jean Moulin	3 497	Retail Park	8,1 M€	Décathlon
oct.-19	JAUX	60	ZAC du Camp du Roy 98 av. des Métiers	1 269	Retail Park	2,6 M€	Naturéo, Kéria
oct.-19	SECLIN	59	ZAC de l'Epinette - UNEXPO 52 rue de l'Industrie	32 681	Retail Park	2,9 M€	Stokomani, Beers & Co
oct.-19	SCHILTIGHEIM	67	Espace Euro. de l'Entreprise 16 av. de l'Europe	8 788	Bureaux	17,1 M€	multilocataires (Regus,Pôle Emploi,...)
oct.-19	CARQUEFOU	44	ZAC de la Fleuriaye 2 9 rue Thompas Edison	824	Bureaux	1,7 M€	multilocataires

INVESTISSEMENTS

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Prix acte en main	Locataires (principaux)
oct.-19	AULNOY LES VALENCIENNES	59	Parc d'Activités Jules Mousseron 30 Chemin des Bourgeois	4 662	Retail Park	9,9 M€	multilocataires (Intersport, Maxi Zoo,...)
nov.-19	ROUBAIX	59	106 quai de Boulogne 2 Bd d'Halluin	5 873	Bureaux	13,1 M€	multilocataires (Vinci, Adecco,...)
nov.-19	MONTREDON-DES-CORBIERES	11	ZAC Le Castellas 205 rue Pech Redon	2 314	Activité	2,9 M€	Chronopost
nov.-19	NEUVILLE SUR SARTHE	72	Lieudit «Chapeau»	6 920	Activité	6,8 M€	Chronopost
nov.-19	SAINT GEORGES DES COTEAUX	17	Lieudit «Les Coudrières»	3 34	Activité	3,5 M€	Chronopost
nov.-19	TREGUEUX	22	ZAC des Châtelets 6 rue Sébastienne Guyot	2 470	Activité	2,6 M€	Chronopost
nov.-19	VILLEPINTE	93	40 av. des Nations Allée des Impressionnistes ZAC Paris Nord 2	9 457	Bureaux	21,3 M€	multilocataires (Brezillon,...)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX	78	Parc d'Affaires Val St Quentin Bâtiment D / 2 rue René Caudron	1 489	Bureaux	4,5 M€	multilocataires
déc.-19	TOURS	37	45 rue védrines	9 331	Retail Park	7,3 M€	JARDILAND
déc.-19	JOUE-LES-TOURS	37	9 rue Gutenberg	10 652	Retail Park	5,6 M€	JARDILAND
déc.-19	NANCY	54	20 Bd de la Mothe	3 553	Bureaux	7,3 M€	multilocataires (Ministère Justice, Société Générale,...)
déc.-19	REIMS	51	2 rue Saint Charles	9 645	Bureaux	19,4 M€	Enedis
déc.-19	MONTPELLIER	34	Parc d'Activités Garosud 256 rue du Commandant Massoud	1 572	Activité	1,9 M€	multilocataires
déc.-19	MONTPELLIER	34	Parc Euromédecine 59 avenue de Fès	5 276	Bureaux	8,0 M€	multilocataires
déc.-19	MONTPELLIER	34	ZAC de Malbosc 28 avenue de Fès	4 501	Bureaux	8,6 M€	multilocataires
déc.-19	ROUBAIX	59	162 Boulevard de Fourmies	9 632	Bureaux	15,9 M€	ID Kids
déc.-19	SAINT-JEAN-DE-LUZ	64	162 rue Belharra	16 147	Bureaux	29,9 M€	Boardriders
déc.-19	PUILBOREAU	17	ZAC de Beaulieu 27 rue du 18 Juin	1 088	Retail Park	2,0 M€	Action
déc.-19	PUILBOREAU	17	ZAC de Beaulieu Ouest 4 rue de Belgique	3 368	Retail Park	6,8 M€	Gifi

24

ACQUISITIONS VEFA 2019

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface	Typologie Immeuble	Prix d'acquisition	Livraison prévisionnelle
févr.-19	METZ	57	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 925 m ²	Bureaux	5,1 M€	février 2021
nov.-19	MULHOUSE	68	ZAC de Mulhouse Gare Avenue de Riedisheim	5 996 m ²	Bureaux	12,5 M€	août 2021

SYNTHÈSE DES INVESTISSEMENTS

	Livrés	VEFA	GLOBAL
Nombre Immeubles	47	2	49
Prix d'acquisition AEM	374,4 M€	17,6 M€	392,0 M€

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2019, la dette bancaire s'élève à 35 759 000 € se décomposant en :

- un emprunt long terme (15 ans) de 1 425 000 € à taux fixe, solde au 31 décembre 2019 : 1 275 000 €
- un emprunt long terme (15 ans) de 3 000 000 € à taux variable assorti d'une couverture de taux, solde au 31 décembre 2019 : 2 374 500 €
- un emprunt moyen terme in fine (7 ans) de 26 000 000 € à taux fixe
- un emprunt moyen terme in fine (5 ans) de 6 109 500 € à taux fixe

ARBITRAGES

MASSY : Vente des lots du restaurant inter entreprise au syndicat des copropriétaires pour un montant de 74 269 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE*

(en % des valeurs vénales au 31/12/19)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	0,31	-	0,31
Région Parisienne	22,42	1,44	1,26	25,12
Province	37,33	32,18	5,06	74,57
Total	59,75	33,93	6,32	100,00

COMPOSITION DU PATRIMOINE

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	193	-	193
Région Parisienne	76 574	6 988	10 577	94 139
Province	163 071	169 664	51 213	383 948
Total	239 645	176 845	61 790	478 280

* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2019 : 5 immeubles pour 20 617 m².

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier¹ pour l'exercice 2019 s'établit en moyenne à 97,13 %.

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 31/12/2019, une provision de 316 190 € et une reprise de 89 579 € 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 2019, le montant de ces travaux s'élève à 2 010 208 €. Il s'agit principalement de travaux d'étanchéité des locaux situés à CORMONTREUIL pour 527 994 €, des travaux de climatisation des locaux situées à GENNEVILLIERS Allée du Carré pour 339 179 €.

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 31/12/2018 :	311 252 €
Dotations exercice 2019 :	+628 927 €
Reprises exercice 2019 :	43 534 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2019 :	896 645 €

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS

En 2019, le montant de ces travaux s'élève à 133 €.

RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2019 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 33 061 571 €, soit 12,59 €/part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé 12,00 €.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2019 (DVM) s'établit à 5,85 %.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS)

	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	15,02	98,56	14,55	98,64	16,30	99,39	19,98	97,70	20,95	97,35
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,19	1,25	0,20	1,36	0,10	0,61	0,43	2,10	0,57	2,64
Produits divers		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,20	0,00	0,01
TOTAL PRODUITS	15,24	100,00	14,75	100,00	16,40	100,00	20,45	100,00	21,52	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	1,51	9,91	1,45	9,83	1,59	9,70	1,93	9,44	2,04	9,46
Autres frais de gestion	0,43	2,82	0,48	3,25	0,40	2,44	0,69	3,37	0,66	3,07
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,13	0,00	0,00	0,02	0,12	-	-	-	-
Charges locatives non récupérées	0,04	0,26	0,04	0,27	0,05	0,30	0,03	0,15	0,15	0,68
Charges financières	0,27	1,77	0,23	1,56	0,45	2,74	2,61	12,76	4,85	22,53
Sous total charges externes	2,27	14,89	2,20	14,91	2,51	15,30	5,26	25,72	7,69	35,73
Amortissements nets										
- patrimoine	0,02	0,13	0,04	0,27	0,15	0,91	0,99	4,84	0,12	0,56
- autres	0,05	0,33	0,02	0,14	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes (2)										
- pour travaux	0,22	1,44	0,12	0,81	0,25	1,52	0,57	2,79	0,59	2,74
- autres	0,09	0,59	0,06	0,41	0,01	0,06	-	-	- 0,28	- 1,30
Sous total charges internes	0,38	2,49	0,24	1,63	0,41	2,49	1,56	7,63	0,43	2,00
TOTAL CHARGES	2,65	17,38	2,44	16,54	2,93	17,79	6,82	33,35	8,12	37,73
RESULTAT BRUT	12,59	82,63	12,31	83,46	13,47	82,21	13,63	66,65	13,40	62,27
Variation report à nouveau et autres réserves	0,59	3,87	0,07	0,47	1,23	7,56	1,27	6,21	1,04	4,83
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	12,00	78,74	12,24	82,98	12,24	74,63	12,36	60,44	12,36	57,43
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	12,31	57,21

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS (EN EUROS)

	Total au 31 décembre 2018	Durant l'année 2019	Total au 31 décembre 2019
Fonds collectés	520 831 073	481 319 479	1 002 150 552
+ cession d'immeubles	0	74 139	74 139
+ divers	0	0	130
+ emprunts	36 021 500	-262 500	35 759 000
- commission de souscription	-62 606 478	-57 929 015	-120 535 493
- achat d'immeubles	-444 254 960	-380 400 509	-824 655 469
- frais d'acquisition	-20 007 470	-18 591 306	-38 598 776
- divers (aménagement)	-554 263	0	-554 263
- divers (fonds de remboursement)	0	0	0
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 13 038	0	- 13 038
= somme restant à investir*	29 416 364	24 210 288	53 626 782

* 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 : 845 141 084 €,
SOIT 172,89 €/PART

- VALEUR DE RÉALISATION : 880 390 901 €,
SOIT 180,10 €/PART

- VALEUR DE RECONSTITUTION : 1 070 751 917 €,
SOIT 219,04 €/PART

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

• 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

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

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré 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 % des prélèvements sociaux. Ce PFU 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 effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option 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 %, auquel il conviendra d'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû 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 dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. 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 contact de notre site <https://atland-voisin.com/>

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux 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 vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières et aux revenus financiers (dividendes, intérêts).

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente – pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut 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.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

PERSPECTIVES

La question des perspectives est cette année centrée sur les répercussions de la crise liée au Covid-19. A l'heure d'écrire ces lignes le confinement est instauré depuis plus de 40 jours et le plan de sortie vient d'être annoncé par le Gouvernement. Ce chapitre est donc écrit au présent, pour décrire la situation à la date de sa rédaction, et au futur pour indiquer nos perspectives.

Tout d'abord, rappelons que les équipes ATLAND VOISIN sont mobilisées au quotidien afin d'assurer toutes les charges de travail dans ce contexte particulier. Si quelques collaborateurs ont été touchés par le Covid 19, leur guérison s'est effectuée rapidement et aucun problème grave ne s'est manifesté ce dont nous nous réjouissons. Comme vous le savez, toutes nos équipes sont en mesure de réaliser leurs missions en télétravail avec tous les outils nécessaires.

Cette mobilisation permet d'assumer la relation avec les associés d'EPARGNE PIERRE quant à leurs demandes, avec les Conseillers en Gestion de Patrimoine qui conseillent les épargnants, et avec nos locataires qui pour certains connaissent une situation délicate et avec qui nous entretenons un dialogue permanent.

Ajoutons que nous nous efforçons depuis le début du confinement de communiquer avec tous nos clients par le biais des médias mais également par notre site internet où nous avons régulièrement publié des informations qui sont à votre disposition.

De manière plus concrète, nous vous précisons les différents points suivants :

COLLECTE DE L'EPARGNE

Malgré le confinement, la collecte se poursuit. La collecte du mois de mars 2020 est restée dynamique avec plus de 46 millions d'euros, venant signer un premier trimestre 2020 en hausse de 25% par rapport au premier trimestre 2019. Il y a bien sûr un effet d'inertie qui explique cette forte collecte mais nous avons renforcé notre présence et notre communication auprès de nos distributeurs pendant cette période afin de les rassurer en leur tenant un discours de transparence. Nous imaginions, en début de confinement, une collecte en avril et mai de moins de 5 millions d'euros. Nous avons actualisé nos chiffres et la tendance est plutôt de 20-25 millions d'euros pour chacun de ces mois. Cette dynamique est importante en ceci qu'elle contribue à la liquidité du fonds. Notons d'ailleurs que les retraits se maintiennent à leur niveau habituel (moins de 500 000 € par mois), ne laissant poindre aucun risque sur la liquidité du fonds. Nous interprétons ce comportement comme un gage de confiance des associés et comme une bonne compréhension du caractère long terme de l'investissement en SCPI. A ce titre précisons que la plupart des associés sont présents depuis moins de trois ans, là où la durée minimum de détention recommandée est de 10 ans, et la durée constatée proche de 20 ans ou plus. Je tiens à féliciter les équipes de communication, commerciales et client qui font un travail remarquable afin de maintenir la qualité de notre relation auprès de nos anciens associés mais également des nouveaux.

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

La mobilisation des parties prenantes (vendeurs, acquéreurs et notaires) a permis de procéder à la signature d'investissements immobiliers pour un montant d'environ 34 M€ après la date de confinement et il est prévu de procéder à de nouvelles acquisitions d'ici le 15 mai pour un montant de 138 M€.

Pour les dossiers engagés et sous promesse, certaines clauses nous ont permis la renégociation des conditions. En effet la crise constitue un défi mais entraîne aussi une modification du rapport de négociation, qui se rééquilibre en faveur des acquéreurs. Les termes des renégociations vont de la modification de prix, à des garanties supplémentaires sur le paiement des loyers (constitution de séquestre) ou sur la prise en charge de travaux supplémentaires. Enfin, sur certains dossiers engagés et en cas de refus du vendeur, cela peut aller jusqu'à l'abandon du dossier.

Cette évolution du rapport de force dans les relations commerciales pourrait permettre la négociation de meilleures conditions sur les dossiers d'investissement futurs.

EPARGNE PIERRE de par son taux d'endettement de 3,3% (plafond d'endettement fixé à 20% de la capitalisation) et de sa trésorerie actuelle, dispose d'une capacité d'investissement de plus de 200 M€ sans compter la collecte à venir. Cela lui donnera les moyens de saisir les opportunités pouvant se manifester sur le marché et propres à renforcer ses revenus.

GESTION DES LOCATAIRES

Les locataires de bureaux et locaux d'activité ont globalement maintenu le paiement de leurs loyers. Pour certains d'entre eux, un accompagnement de leur trésorerie a pu être accordé à travers le paiement mensuel au lieu d'un paiement trimestriel d'avance ou paiement à terme échu. Le taux de recouvrement des loyers du 2^{ème} trimestre au 21 Avril était de 40% à comparer à un taux de recouvrement de 50% au 21 janvier 2020.

Pour les commerces, la situation est plus délicate et nombre de commerçants n'ont pas payé leur loyer à cette date. Dans un premier temps, notre stratégie à leur égard a été de leur proposer le report de paiement. Dans un second temps, nous avons établi une discussion directe avec chaque locataire concerné afin d'évaluer leur position et de trouver des accords équilibrés. Chaque cas est différent et les termes de la négociation sont divers en fonction de chacun de nos locataires. Notre politique consiste à négocier des contreparties notamment sur la sécurisation sur la durée des baux. Si certains accords, encore minoritaires, sont trouvés, les incertitudes demeurent quant aux modalités de réouverture de chaque magasin ce qui rend l'acceptation d'une négociation délicate avec les enseignes à ce stade. Car, outre le problème de la gestion de la fermeture, les interrogations portent sur les modalités de la reprise et les impacts sur les commerçants.

Dans ce contexte, la reprise économique interviendra bel et bien mais sa vigueur au lendemain d'un décon-

finement progressif dépendra aussi du comportement individuel et responsable de chaque entreprise car nous sommes tous interdépendants. C'est cette interdépendance qui requiert une solidarité commune. La force d'une chaîne se mesure à son maillon le plus faible et toutes les entreprises Françaises font partie de cette chaîne. Chacune doit apporter son effort solidaire pour maintenir l'équilibre de cette chaîne.

Nous voulons rappeler qu'à l'échelle du marché des SCPI, les loyers payés par les locataires au titre de l'occupation des locaux dont les SCPI sont propriétaires assurent un revenu régulier à environ 1 million de foyers fiscaux (associés de SCPI). Les dividendes qui leur sont versés, soit environ 2,5 milliards d'euros en 2019, renforcent leur pouvoir d'achat. Ce pouvoir d'achat qui est un des moteurs de l'activité des commerçants.

Cette situation illustre l'interdépendance de toutes les entreprises. Nous ne sommes qu'un maillon de la chaîne économique comme les commerçants. Et au même titre que la chaîne alimentaire, la disparition ou la faiblesse d'un des maillons remet l'équilibre général en cause pour tous les acteurs. La solidarité et le civisme de toutes les entreprises seront des éléments primordiaux dans la vigueur de la reprise économique après cette crise. Des comportements corporatistes et individualistes, certes commandés par la peur et l'anxiété, auraient des effets négatifs sur la reprise souhaitée et retarderait le rétablissement économique de notre pays. Les relations avec nos locataires sont guidées par ces principes, et visent à trouver des solutions mutuellement satisfaisantes dans un souci de conciliation des intérêts de chacun. Nous sommes toutefois vigilants quant aux demandes non fondées et basées sur la seule logique de rapport de force. Enfin il nous apparaît plus que jamais nécessaire de faire preuve de discernement, de part et d'autre. A ce titre les campagnes menées par les grandes enseignes par voie de presse et auprès du Gouvernement nous semblent faire trop peu de cas des différences entre les bailleurs. Les SCPI représentent des particuliers, pour qui elles sont une source de revenus complémentaires, loin d'une logique spéculative. Les actifs détenus par les SCPI sont aussi beaucoup moins lourds en termes de loyers et de charges que les grands centres commerciaux. Le taux d'effort (c'est-à-dire le montant des loyers et charges rapportés au chiffre d'affaires du commerçant) dans un magasin d'une zone commerciale périurbaine est significativement moindre que dans un grand centre commercial. On le voit, solidarité, responsabilité, et discernement sont les trois facteurs à même de nous relever collectivement de cette crise.

PROJECTIONS 2020

A l'heure de publier ce rapport et en intégrant les négociations avec les commerçants, le rendement prévisionnel 2020 d'ÉPARGNE PIERRE devrait se situer entre 5,00% et 5,30%. Concernant la valeur du patrimoine, nous pensons que la différence entre prix de souscription (205 €) et valeur de reconstitution

(219 €) constitue une marge à même d'absorber une éventuelle baisse des valeurs des actifs. Si nous n'anticipons par une correction marquée à ce niveau-là, il importe de surveiller de près les évolutions des taux d'intérêt découlant de la politique de la Banque Centrale Européenne et des décisions budgétaires des Etats. L'impact d'une récession économique, entraînant une baisse de la demande de bureaux et de la consommation, pourrait aussi influencer à la baisse sur les valeurs. Mais chaque marché immobilier sera à analyser au cas par cas, tant les différences se font marquées entre les territoires et les actifs, en fonction de leur ville, de leur emplacement, de leur qualité, et de la stratégie des locataires.

Achevé de rédiger le 5 mai 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 631 000		+ 2 631 000	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 127 231		- 18 176	
Terrains et constructions locatives	+ 801 624 028	+ 859 892 222	+ 426 092 793	+ 451 463 571
Agencements et aménagements	+ 588 092		+ 273 092	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 191 765		- 147 955	
Immobilisations en cours	+ 21 014 926		+ 13 532 652	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 1 121 945	+ 1 121 945	+ 4 049 945	+ 4 049 945
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 896 645		- 311 252	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placement immobiliers)	825 764 350	861 014 167	446 102 098	455 513 516
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL II (immobilisations financières)	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 540 292	+ 1 540 292	+ 959 164	+ 959 164
Autres créances	+ 9 940 942	+ 9 940 942	+ 3 688 228	+ 3 688 228
Provisions pour dépréciation des créances	- 301 152	- 301 152	- 74 541	- 74 541
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement	+ 204 032	+ 204 032	+ 203 726	+ 203 726
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 88 279 309	+ 88 279 309	+ 44 917 743	+ 44 917 743
TOTAL III (Autres actifs d'exploitation)	99 663 457	99 663 457	49 694 321	49 694 321
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 44 625 397	- 44 625 397	- 40 244 980	- 40 244 980
Dettes d'exploitation	- 11 168 419	- 11 168 419	- 7 566 990	- 7 566 990
Dettes diverses	- 16 323 466	- 16 323 466	- 9 151 594	- 9 151 594
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	- 72 117 283	- 72 117 283	- 56 963 564	- 56 963 564
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 8 200 743	- 8 200 743	- 115 227	- 115 227
Autres comptes de régularisation	+ 31 304	+ 31 304	+ 65 861	+ 65 861
TOTAL Comptes de régularisation actif et passif	- 8 169 440	- 8 169 440	- 49 366	- 4 9 366
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	845 141 084		438 783 488	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		880 390 901		448 194 906

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	Exercice au 31/12/2018	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	406 596 160		375 540 640	782 136 800
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	114 234 913		105 778 840	220 013 752
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 82 626 986		- 76 520 321	- 159 147 306
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés			130	130
Réserves				
Report à nouveau	468 212	111 190		579 402
Résultat de l'exercice	15 219 042	- 15 219 042	33 061 571	33 061 571
Acomptes sur distribution	- 15 107 851	15 107 851	-31 503 264	-31 503 264
TOTAL GÉNÉRAL	438 783 488	0	406 357 596	845 141 084

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(EN EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	33 384 500	33 459 500
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 374 500	2 562 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 374 500	2 562 000
Engagements donnés (achats)		
Offres signées	193 085 954	27 357 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	40 680 280	17 430 000
Paiement de prix à terme (VEFA)	19 759 639	23 471 430
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Garanties données		
	0	0
Garanties reçues		
	0	0
Aval, caution		
	0	0

Dettes garanties

En garantie de l'un des emprunts à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel de 2 374 500 € au 31 décembre 2019.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2019.

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.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	Exercice Au 31/12/2019	Exercice au 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	39 237 225	17 622 862
Charges facturées	5 068 090	2 753 223
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	196 917	342 301
Reprises de provisions pour créances douteuses	89 579	1 934
Reprises de provisions pour gros entretien	43 534	0
Transferts de charges immobilières	18 905 714	14 872 764
Produits financiers liés à l'activité immobilière	0	0
TOTAL Produits immobiliers	63 541 059	35 593 084
CHARGES IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 068 090	2 753 221
Travaux de gros entretiens	43 534	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	133	3 398
Dotations aux provisions pour créances douteuses	316 190	72 697
Dotations aux provisions pour gros entretien	628 927	145 752
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	187 422	70 624
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	19 586 088	15 020 068
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	949 707	590 321
TOTAL Charges immobilières	26 780 092	18 656 082
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	36 760 967	16 937 002
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	48 274 179	31 920 386
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	48 274 179	31 920 386
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	3 974 230	1 789 888
Charges d'exploitation de la société	48 581 405	32 105 047
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	52 555 635	33 894 935
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	- 4 281 456	- 1 974 549

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	Exercice Au 31/12/2019	Exercice au 31/12/2018
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	505 076	250 810
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	505 076	250 810
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RESULTAT FINANCIERS	505 076	250 810
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	78 034	5 935
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	78 034	5 935
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1 050	156
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 050	156
RESULTAT EXCEPTIONNEL	76 984	5 779
RESULTAT NET	33 061 571	15 219 042

Le compte de résultat a fait l'objet d'un changement de présentation sur 2019 au niveau des commissions de souscriptions qui sont intégrées dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (cf. notes en pages 48 et 49).

Afin d'assurer la comparativité des comptes, l'exercice 2018 a fait l'objet d'un retraitement en cohérence avec la présentation 2019.

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
nov.-13	Nantes	44	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1149	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 €	AHLSTRÖM-MUNKSJÖ 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-Contier	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	Abbeville	80	18 Rue du Pont aux Brouettes	348	Boutiques	308 654 €	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 Ormisseau	3 500	Retail Park	1 914 636 €	JARDILAND
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	BLESMES	02	20 Route Nationale	1 977	Retail Park	1 336 652 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse	62	Village Commercial de la Mélodie	1 573	Boutiques	3 574 650 €	multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nimes	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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
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	Saint Brieuc	22	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600	Boutiques	2 100 000 €	BASIC FIT
déc.-17	Saclay	91	4 Rue René Razel - Bat Cosmos	3 325	Bureaux	3 999 949 €	multilocataires (Arthésys, Ecomesure,...)
déc.-17	Chambéry	73	256 et 272 Rue François Guise	2 300	Bureaux	5 980 000 €	multilocataires (Eiffage, Socotec,...)
févr.-18	Castelnau d'Estrétefonds	31 31	Zone Eurocentre 6 avenue de la Nauze	8 311	Entrepôt	7 600 502 €	ENEDIS
févr.-18	Gennevilliers	92	ZAC des Barbanniers 4 Allée du Carré	2 953	Bureaux	5 698 157 €	multilocataires
févr.-18	Marseille	13	29 rue Saint Ferréol	307	Boutiques	2 213 096 €	Vacants
mars-18	Tours	37	Parc des Deux Lions 66 Av. Marcel Dassault	2 293	Bureaux	3 982 299 €	ASSYSTEM / TOURS METROPOLE
avr.-18	Solesmes	72	ZAC des Vignes Rue de la Fouquerie	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	«ODYSEUM» 3 Impasse Charles Trénet	3 166	Bureaux	6 612 082 €	multilocataires (CEGID, SOPRA STERIA,...)
juin-18	Metz	57	«FIRST PLAZA» 92 boulevard de la Solidarité	8 274	Bureaux	15 979 054 €	multilocataires (GENERALI / ALTRAN / ALLIANZ / CORA / EIFFAGE,...)
juin-18	Nanterre	92	«Les Hauts de Jardins» 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	713	Boutiques	3 042 135 €	multilocataires (4 commerces)
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	5 466	Retail Park	11 349 462 €	Boulangier / Medor & Cie Maxi Toys / Cache Cache
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	2 934	Retail Park	6 488 755 €	C&A / Cultura
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 200	Retail Park	2 846 117 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville	57	ZAC du Linkling III Avenue du 14 Juillet 1789	1 447	Retail Park	3 245 316 €	Etam Prêt-à-Porter Produits de la Nature
juil.-18	Brive-la-Gaillarde	19	ZAC du Mazaud Avenue Pierre Mendès-France	3 179	Retail Park	4 723 875 €	multilocataires (IXINA / KIABI ...)
juil.-18	Vaulx-Milieu	38	36 rue Le Chatelier	1 847	Bureaux	3 994 277 €	MAXI ZOO / MEDARTIS

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
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 CreditSafe / Crédit du Nord...)
sept.-18	Rouen	76	38 rue de l'Hôpital	56	Boutiques	541 100 €	LODING
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 1-11 rue des Carreaux	7 505	Retail Park	15 807 209 €	multilocataires (Aubert Mondial Tissus / Kiabi ...)
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 16 rue de la Sentelle	1 342	Retail Park	3 202 290 €	Chaussea
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 5 rue de la Sentelle	2 046	Retail Park	4 970 234 €	Celio / JENNYFER / Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 4 rue de la Sentelle	1 200	Retail Park	2 722 499 €	Poltronesofa
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 13 rue de la Sentelle	1 210	Retail Park	2 615 486 €	La Halle
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 6 rue de la Sentelle	900	Retail Park	2 596 589 €	JULES / Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 2 rue de la Sentelle	1 365	Retail Park	2 916 719 €	Maxi Toys / OXIAL
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 10-12 rue des Laps	1 851	Retail Park	5 280 076 €	CHAUSTY / Pil Poêle Optical Center
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 6 rue des Laps	8 831	Retail Park	20 994 867 €	Maisons du Monde / INTERSPORT / CULTURA
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 21 rue des Laps	1 800	Retail Park	4 260 789 €	EASY CASH / C&A
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 19 rue des Laps	2 182	Retail Park	4 503 938 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 25 rue des Laps	1 206	Retail Park	2 564 111 €	Memphis Coffee
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 1 rue des Laps	1 225	Retail Park	2 700 898 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 20 rue de la Sentelle	1 200	Retail Park	2 662 423 €	Action
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 66 rue du Commerce	596	Retail Park	2 135 515 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 1 rue de la Sentelle	691	Retail Park	1 053 396 €	MOBALPA / Mont Lit & Moi
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / rue des Alleux	474	Retail Park	1 540 388 €	AFFLELOU / Urban Stock
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 3 rue Jules Romains	1 795	Retail Park	2 239 679 €	PACIFIC PECHE / NOZ
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / rue Jules Romains	4 646	Retail Park	7 953 379 €	GIFI
sept.-18	Cormontreuil	51	C.cial CORA / 13 rue des Carreaux	690	Retail Park	1 622 215 €	TOTO TISSUS
oct.-18	LIBOURNE	33	82 rue Gambetta	1 917	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	ANGERS	49	30 rue Lenepveu	384	Boutiques	1 776 521 €	UNDIZ + 3 locataires habitation
oct.-18	PARIS	75	282 rue de Vaugirard	90	Boutiques	1 391 181 €	ANDRE
oct.-18	CHARLEVILLE-MEZIERES	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	17	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	31 Bd de Westphalie	1 224	Retail Park	2 089 797 €	Devianne
oct.-18	BETHUNE	62	2 rue de la Faïencerie	939	Retail Park	1 469 263 €	Devianne
oct.-18	CORMONTREUIL	51	7 rue de la Sentelle	988	Retail Park	1 761 514 €	Devianne
oct.-18	DOUAI	59	28 rue de la Mairie 25 rue de Bellain	1 120	Boutiques	558 480 €	Devianne

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
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	SAINT-MARTIN-BOULOGNE	62	Ccial Auchan / ZAC de l'Inquiétrie	992	Retail Park	1 690 453 €	Devianne
oct.-18	TOURS	37	Ccial FUSAPARC 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1 000	Retail Park	1 991 712 €	La Halle
oct.-18	TOURVILLE-LA-RIVIERE	76	Ccial Carrefour 10 rue de l'Île Sainte Catherine	890	Retail Park	1 631 403 €	Devianne
oct.-18	VILLENEUVE D'ASCQ	59	119 bd de Valmy 63 rue de la Vague	3 266	Retail Park	6 073 221 €	Devianne / vacants
oct.-18	VILLERS-SEMEUSE	08	Ccial Villiers II - Le Pré des Terres	1 074	Retail Park	1 545 329 €	Devianne
oct.-18	WITTENHEIM	68	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975	Retail Park	938 000 €	Devianne
oct.-18	Saint Priest	69	333 Cours du 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,...)
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 €	Chausséa, Vib's
avr.-19	Vaux-le-Pénil	77	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard ZAC de la Croix Besnard	5 170	Retail Park	6 922 454 €	multilocataires (Metro,...)
avr.-19	BOURGES	18	24 avenue des Prés le Roi	1 070	Retail Park	1 537 552 €	Aldi

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
avr.-19	LA HAYE-DU-PUITS	50	5 rue des Hauts Vents	1 033	Retail Park	960 198 €	Aldi
juin-19	BEZONS	95	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 548	Bureaux	47 484 285 €	multilocataires (AC Nielsen, Regus,...)
juin-19	AIX-EN-PROVENCE	13	730 rue René Descartes Parc de la Duranne	2 997	Bureaux	5 275 565 €	multilocataires (Alten, Oracle,...)
juin-19	LA VILLE AUX DAMES	37	1971 Routes des 4 Sous	1 143	Retail Park	1 595 185 €	Aldi
juil.-19	SAINT HERBLAIN	44	Zone Atlantis 17-21 Place Magellan	1 375	Bureaux	3 043 050 €	multilocataires bureaux + commerces
juil.-19	CRESPIN	59	Parc Transavenir Rue Entre deux Bois	16 859	Activité	8 827 645 €	multilocataires (Hiolle, ...)
juil.-19	NARBONNE	11	9000 Chemin des Tuileries	1 017	Retail Park	1 405 821 €	Aldi
juil.-19	SCHILTIGHEIM	67	Espace Euro. de l'Entreprise 1, avenue de l'Europe	7 290	Bureaux	11 087 684 €	multilocataires (Orange, MGEN, EGIS,...)
juil.-19	SAINT JEAN DE THOUARS	79	45 route de Parthenay	1 221	Retail Park	1 409 938 €	Aldi
juil.-19	LE BLANC MESNIL	93	37-45 rue Pierre Semard	1 070	Boutiques	1 648 701 €	Aldi
juil.-19	VILLEPINTE	93	9 rue des Trois Sœurs 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,...)
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 SUR SARTHE	11	ZAC Le Castellas 205 rue Pech Redon	2 314	Activité	2 880 000 €	Chronopost
nov.-19	SAINT GEORGES DES COTEAUX	72	Lieu dit «Chapeau»	6 920	Activité	6 651 000 €	Chronopost
nov.-19	TREGUEUX	17	Lieudit «Les Coudrières»	3 348	Activité	3 438 000 €	Chronopost
nov.-19	VILLEPINTE	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 Bâtiment 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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Date Acquisition	VILLE	Dept	Adresse	Surface en m ²	Typologie Immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2019 (principaux)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX	78	Parc d'Affaires Val St Quentin Bâtiment D / 2 rue René Caudron	1 489	Bureaux	4 143 060 €	multilocataires
déc.-19	TOURS	37	45 rue védrines	9 331	Retail Park	6 876 200 €	JARDILAND
déc.-19	JOUE-LES-TOURS	37	9 rue Gutenberg	10 652	Retail Park	5 236 200 €	JARDILAND
déc.-19	NANCY	54	20 Bd de la Mothe	3 553	Bureaux	6 813 840 €	multilocataires (Ministère Justice, Société Générale,...)
déc.-19	REIMS	51	2 rue Saint Charles	9 645	Bureaux	19 044 895 €	Enedis
déc.-19	MONTPELLIER	34	Parc d'Activités Garosud 256 rue du Commandant Massoud	1 572	Activité	1 755 000 €	multilocataires
déc.-19	MONTPELLIER	34	Parc Euromédecine 59 avenue de Fès	5 276	Bureaux	7 510 000 €	multilocataires
déc.-19	MONTPELLIER	34	ZAC de Malbosc 128 avenue de Fès	4 501	Bureaux	8 092 200 €	multilocataires
déc.-19	ROUBAIX	59	162 Boulevard de Fourmies	9 632	Bureaux	14 758 700 €	ID Kids
déc.-19	SAINT-JEAN-DE-LUZ	64	162 rue Belharrà	16 147	Bureaux	27 729 000 €	Boardriders
déc.-19	PUILBOREAU	17	ZAC de Beaulieu 27 rue du 18 Juin	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

VEFA NON LIVREES AU 31/12/2019

Dept	Adresse	Surface	Typologie Immeuble	Montant décaissé	Livraison prévisionnelle
37	Immeuble «HERMIONE»/Avenue Edouard Michelin Rue Ferdinand de Lesseps	2 629 m ²	Bureaux	4 192 500 €	mai 2020
59	CRT LESQUIN 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m ²	Activité	7 011 300 €	janvier 2020
57	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 925 m ²	Bureaux	670 222 €	février 2021
68	ZAC de Mulhouse Gare - Avenue de Riedisheim	5 996 m ²	Bureaux	2 493 525 €	août 2021
06	Les Arcanes - Bat. B 732/738 Avenue de Roumanille	2 824 m ²	Bureaux	6 587 379 €	janvier 2020

SYNTHÈSE DU PATRIMOINE

	Nb immeubles	Valeur comptable
Livrés	173	804,8 M€
	Nb immeubles	Montant décaissé au 31/12/2019
VEFA	5	21,0 M€
	Nb immeubles	Valeur Comptable (imm. livrés) + montant décaissé (VEFA)
GLOBAL	178	825,9 M€

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	484 282 677	511 401 422	198 577 669	204 171 017
Commerces	283 205 190	287 577 500	217 821 982	219 928 354
Activités / entrepôts	58 370 179	60 913 300	26 129 885	27 364 200
TOTAL	825 858 046	859 892 222	442 529 536	451 463 571

(*) incluant les échéances payées sur 5 immeubles en VEFA non livrés au 31/12/2019

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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.

Evaluation et comptabilisation des placements
immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour 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 œuvre 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.

Prélèvements 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.

COMPARABILITÉ DES COMPTES

Le compte de résultat a fait l'objet d'un changement de présentation sur 2019 au niveau des commissions de souscriptions qui sont intriguées dans le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (cf. notes en pages 48 et 49).

Afin d'assurer la comparativité des comptes, l'exercice 2018 a fait l'objet d'un retraitement en cohérence avec la présentation 2019.

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

Terrains et constructions locatives :

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2018	acquisitions	cessions	Transferts	Exercice 2019
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	426 092 793	359 276 844	74 140	16 328 532	801 624 028
Construction sur sol d'autrui	2 631 000	0			2 631 000
Accomptes sur acquisitions	4 049 944	1 121 945		- 4 049 944	1 121 945
Immobilisation VEFA ⁽¹⁾	13 532 652	19 760 861		- 12 278 588	21 014 926
Agencements bruts	273 092	315 000			588 092
TOTAL	446 579 481	380 474 650	74 140	0	826 979 991

(1) Vente en état futur d'achèvement

Terrains et construction locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

Agencements et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN EUROS)

Ventilation par amortissements	Exercice 2018	Dotations	Reprises	Exercice 2019
Dépréciations exceptionnelles	0			0
Agencements et aménagements	147 955	43 809		191 764
Acquisition bail à construction	18 176	109 055		127 231
TOTAL	166 131	152 864	0	318 995

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN EUROS)

	Montant provision 01/01/2019	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2019
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
dépenses prévisionnelles sur N+1	137 805		203 200		81 805	259 200
dépenses prévisionnelles sur N+2	67 247		175 044		35 247	207 044
dépenses prévisionnelles sur N+3	18 000	12 000	166 800		9 000	187 800
dépenses prévisionnelles sur N+4	42 200	60 000	48 000		4 400	145 800
dépenses prévisionnelles sur N+5	46 000		71 000		20 200	96 800
TOTAL	311 252	72 000	664 044	0	150 652	896 644

Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles	736 044	150 652
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles	585 392	
Total dotation/reprise au compte de résultat	628 927	43 534
Total dotation/reprise nette	585 392	

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Néant.

ACTIFS D'EXPLOITATION
CRÉANCES

ÉTAT DES CRÉANCES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Créances locataires		
Créances locataires	648 014	671 378
Créances douteuses	892 278	287 786
TOTAL	1 540 292	959 164

Dépréciation des créances locataires	301 152	74 541
--------------------------------------	---------	--------

Evolution des dépréciations	Exercice 2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2019
Dépréciation des créances locatives	74 541	316 190	89 579	301 152

RAPPORT DE GESTION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Autres créances		
Etat et autres collectivités	7 845 062	3 599 475
Syndics	1 772 986	42 049
Autres débiteurs	279 836	2 448
Charges constatées d'avance	0	0
Avances Fournisseurs	21 984	150
Produits à recevoir	21 074	44 105
TOTAL	9 940 942	3 688 227

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Valeurs mobilières de placement	204 032	203 726
Autres disponibilités	88 279 309	44 917 743

DETTES FINANCIÈRES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts	35 759 000	36 021 500
Emprunts intérêts courus	19 827	33 307
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	35 778 827	36 054 807
Total des dépôts de garantie reçus	8 846 571	4 190 173
TOTAL	44 625 398	40 244 980

ÉTAT DES EMPRUNTS (EN EUROS)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	90 000	585 000	600 000	1 275 000
Emprunt «in fine»		6 109 500		6 109 500
		26 000 000		26 000 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	187 500	1 134 000	1 053 000	2 374 500
Emprunt «in fine»				
TOTAL	277 500	33 828 500	1 653 000	35 759 000

DETTES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Honoraires dus à la société de gestion	7 078 485	5 088 491
Fournisseurs et comptes rattachés	1 288 530	463 728
Locataires créditeurs	2 801 404	2 014 771
TOTAL	11 168 419	7 566 990

DETTES DIVERSES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Etat et autres collectivités	1 622	76 288
Associés dividendes bloqués		
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	12 298 742	6 372 684
Associés souscriptions en attente	3 116 776	2 038 564
Dettes diverses	203 443	9 533
Divers charges à payer	702 850	654 526
TOTAL	16 323 433	9 151 595

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	8 200 743	-115 227
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	31 304	65 861
TOTAL	8 232 047	-49 366

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 376 774 080 €

Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale : 1 233 440 €

Soit, capital au 31/12/2019 : 782 136 800 €

Prime d'émission :

Sur les souscriptions en 2019 : 105 967 710 €

Sur les retraits en 2019 : 188 871 €

Prélèvement sur la prime d'émission : 76 520 320 €, dont Commissions de souscriptions : 57 929 014.80 €

Frais d'acquisitions : 18 591 305.20 €

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2019 : 33 061 571 €

- Distribution 2019 : 31 503 264 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 8 juillet 2020

COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (EN EUROS)

Produits de l'activité immobilière

PRODUITS IMMOBILIERS	Exercice 2019	Exercice 2018
Loyers facturés	39 237 225	17 622 861
Charges et taxes refacturés aux locataires	5 068 090	2 753 223
Produits annexes	196 916	342 301
Reprise de provisions pour créances douteuses	89 579	1 934
Reprise de provisions pour gros entretien	43 534	
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan (voir note ci-dessous)	18 905 714	14 872 764
TOTAL	63 541 058	35 593 084

Note :

Les transferts de charges immobilières intégraient ceux liés aux commissions de souscriptions dans les comptes clos au 31/12/2018. Dans les comptes clos au 31/12/2019, ces transferts de charges sont intégrés dans les produits d'exploitation. Afin de respecter la comparabilité des comptes d'un exercice sur l'autre, un traitement analogue de ces transferts de charges immobilières a été fait au 31/12/2018.

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

CHARGES IMMOBILIÈRES	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	5 068 090	2 753 221
Gros entretien	43 534	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	133	3 398
Dotations aux provisions pour créances douteuses	316 190	72 697
Dotations aux provisions pour gros entretien	628 927	145 752
Dotations aux amortissements des agencements	43 809	43 809
Dotations aux amortissements Baux constructions	109 055	18 176
Autres amortissements	34 557	8 639
Autres charges immobilières ⁽²⁾	19 586 088	15 020 068
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	949 707	590 321
TOTAL	26 780 090	18 656 081
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾		
Charges locatives récupérables	884 794	256 567
Impôts et taxes récupérables	4 183 295	2 496 655
TOTAL	5 068 090	2 753 222
Autres charges immobilières ⁽²⁾		
Charges locatives non récupérables	0	0
Impôts et taxes non récupérables	746 235	389 113
Frais sur acquisitions	18 663 091	14 564 303
Pertes sur créances irrécouvrables	0	
Autres charges	176 762	66 652
TOTAL	19 586 088	15 020 068

CHARGES FINANCIÈRES LIÉES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges Financières liées à l'activité immobilière		
Intérêt d'emprunt	707 085	281 860
Frais d'emprunt	242 622	308 461
TOTAL	949 707	590 321
Charges d'exploitation		
Commission de la Société de gestion	3 974 230	1 789 888
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	48 581 405	32 105 047
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	52 555 635	33 894 935
Charges d'exploitation de la société (1)		
Commissions de souscriptions (voir note ci-dessous)	48 274 179	31 920 386
Honoraires des commissaires aux comptes	11 250	10 035
Honoraires de relocations	32 964	25 248
Honoraires de dépositaire	92 184	58 290
Honoraires d'expertises immobilières	71 011	42 240
Honoraires divers	61 542	38 132
Frais d'actes et contentieux	23 166	3 234
Frais de fusion	0	0
Autre frais	15 108	7 482
TOTAL	48 581 405	32 105 047

Note : Les commissions de souscriptions étaient intégrées dans le poste «Autres charges immobilières» dans les comptes clos au 31/12/2018. Dans les comptes clos au 31/12/2019, ces commissions de souscriptions sont portées au poste «Charges d'exploitation de la société». Afin de respecter la comparabilité des comptes d'un exercice sur l'autre, un traitement analogue de ces commissions de souscriptions a été fait au 31/12/2018.

PRODUITS FINANCIERS (EN EUROS)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	Exercice 2019	Exercice 2018
Intérêts sur placement de la trésorerie	104 648	63 941
Rémunération de VEFA	400 428	186 868
TOTAL	505 076	250 810

PRODUITS EXCEPTIONNELS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	78 034	5 935
TOTAL	78 034	5 935

CHARGES EXCEPTIONNELLES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges exceptionnelles	1 050	156
TOTAL	1 050	156

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

Transactions effectuées entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la Société de gestion ATLAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 3 974 230 €
Honoraires de souscription : 48 274 179 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 165 706 733 €, de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, soit un total de 20,05 %. Ils sont constitués de :

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

Bâtiments C et D - 6 Boulevard Michel Faraday SERRIS
Immeuble «HERMIONE» - Avenue Edouard Michelin / Rue Ferdinand de Lesseps - TOURS (VEFA non livrée)

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la SCPI FONCIERE REMUSAT :

Horizon Valmy bâtiment A - Rue Elsa Triolet DIJON

20 Avenue du Château - VINCENNES

6 Rue du Fournay - CHOISEY
Les Portes de l'Oise - Rue Thomas Edison CHAMBLY

43 Rue de l'Occitanie - NIMES

29 Rue Saint Ferreol - MARSEILLE

1 Zac du Mazaud - BRIVE LA GAILLARDE

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

Route de Narbonne-Plage - NARBONNE

Boulevard de Mons - VILLENEUVE D'ASCQ

2 Rue du Chemin du Pré Carré - MEYLAN

Rue Rabelais - MARSEILLE

1 Rue Ethel et Julius Rosenberg - BEZONS

LES PLEIADES II 730 Rue Descartes - AIX EN PROVENCE

17-21 Place Magellan - SAINT HERBLAIN

1 Avenue de l'Europe - SCHILTIGHEIM

10 Rue Saintonge - LA CHAPELLE SUR ERDRE

52 Rue de l'Industrie - SECLIN

9/11 Rue Edison - CARQUEFOU

106 Quai de Boulogne - ROUBAIX

205 Rue Pech Redon - MONTREDON DES CORBIERES

6 Rue Guyot - TREGUEUX

ZAC lieu-dit Chapeau - NEUVILLE
Lieu-dit - LES COUDRIERES SAINT GEORGES DES COTEAUX

2 Rue Caudron - VOISIN LE BRETONNEUX

20 Boulevard de la Mothe - NANCY

2 Rue Saint Charles - REIMS

EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Compte-tenu du contexte de crise sanitaire COVID-19 évolutif, les effets pour la SCPI EPARGNE PIERRE ne sont ni quantifiés, ni quantifiables. La SCPI EPARGNE PIERRE a poursuivi son développement à travers la réalisation d'investissements immobiliers qui totalisent 164 M€ acte en main au 15 mai 2020. EPARGNE PIERRE de par son taux d'endettement de 3,3% (plafond d'endettement fixé à 20% de la capitalisation) et de sa trésorerie actuelle, dispose d'une capacité d'investissement de plus de 200 M€ sans compter la collecte à venir. Cela lui donnera les moyens de saisir les opportunités pouvant se manifester sur le marché et propres à renforcer ses revenus.

La crise sanitaire liée au COVID-19 n'a pas d'impact, ni sur la continuité d'exploitation de la société, ni sur les états financiers arrêtés au 31 décembre 2019.

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice 2019 de la SCPI EPARGNE PIERRE.

Nous nous sommes réunis à trois reprises au cours de l'exercice 2019 (28 février, 18 juin et 5 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.

1. CAPITAL ET MARCHE DES PARTS

La collecte nette de la SCPI EPARGNE PIERRE s'est établie à 482,7 millions d'euros pour l'année 2019 (rappel : 319,2 millions d'euros en 2018).

Au 31.12.2019, notre SCPI a franchi le cap symbolique du milliard d'euros puisque la capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) s'élève désormais à 1 002 112 775 €, représentant un total de 4 888 355 parts détenues par 17 145 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 782 137 k€.

2. SITUATION ET ETAT 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 2019, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 52 actifs pour la compte de notre SCPI et ce, pour un montant total de 394 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 6,55 %. S'agissant des arbitrages éventuels sur notre SCPI, aucune cession d'immeuble n'a été réalisée au cours de l'exercice 2019.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier (TOF) se situe à 95,70 %. 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 27 % et 24,40 % (en % des valeurs vénales). La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 60 %) et un ratio de 35% en ce qui concerne les immeubles de commerces (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 859 892 k€ au 31 décembre 2019. Lors de notre réunion du 17 mars 2020, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement global de 35,8 millions d'euros, encours bien en deçà d'un plafond fixé à 20 % de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à 88 483 k€ fin 2019 contre 45 122 k€ au 31 décembre 2018.

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.

4. COMPTE SOCIAUX

Notre réunion du 17 mars 2020 a été essentiellement consacrée à l'examen détaillé du compte de résultat et des états financiers de l'exercice 2019. Les principaux chiffres figurent dans le rapport de la Société de Gestion auquel nous vous demandons de bien vouloir vous reporter. Néanmoins, nous ne ferons ici 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 33 061 571 € correspondant à un résultat par part de 12,59 €. Le dividende distribué s'est élevé à 12,00 € sur l'exercice 2019, soit une rentabilité (DVM, distribution sur valeur marché) de 5,85 %, plaçant là encore EPARGNE PIERRE dans le peloton de tête des SCPI.

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat par l'assemblée générale, s'élève à 0,81 € par part au 31.12.2019, ce qui correspond à environ 25 jours de distribution, et ce critère nous paraît en cohérence avec la politique immobilière de la Société de Gestion.

5. PERSPECTIVES 2020

A l'heure où nous écrivons notre rapport, notre pays est confronté, à l'instar de bien d'autres, à une très grave pandémie représentée par le coronavirus. Cette crise sanitaire, totalement inédite, entraîne des interrogations légitimes et aura un impact important sur notre vie économique, mais également des conséquences sur l'immobilier (marché locatif, marché de l'investissement).

Votre Conseil de Surveillance, très préoccupé par cette situation inédite, apporte son soutien et renouvelle sa totale confiance à la Société de Gestion en souhaitant qu'elle puisse communiquer, adapter et ajuster au cours des prochains mois sa politique de gestion immobilière tout en essayant d'optimiser cette activité sur l'exercice 2020, afin de pouvoir assurer un bon niveau de distribution de dividendes auprès des porteurs de parts.

6. PROJET DE RESOLUTIONS A CARACTERE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 17 mars 2020 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.

7. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La 6^e résolution concerne le renouvellement et la désignation des membres du Conseil de Surveillance, nos mandats respectifs étant arrivés à terme. Dans la mesure où ils se représentent à nouveau à vos suffrages, et si vous avez approuvé et apprécié le travail qu'ils ont accompli jusqu'à présent en faveur de votre épargne, nous serions heureux que vous leur renouveliez votre confiance. Chacun d'entre eux vous en remercie par avance.

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Comparabilité des comptes » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode de présentation concernant la comptabilisation des commissions de souscription.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 17 mars 2020 sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 place-

ment 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 27 mai 2020

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société de Gestion Atland 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 pou-

voirs 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. 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 2019 s'élève à 3 974 230 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 48 274 179 euros hors taxes au cours de l'exercice 2019.

• 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 27 mai 2020

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION :

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2019

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 le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION :

Quitus à la société de gestion

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 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION :

Approbation du 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 le rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION :

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 qui s'élève :

à	33 061 571 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	579 402 €
soit un total de	33 640 973 €

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés	31 503 264 €
report à nouveau	2 137 709 €
soit un total de	33 640 973 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION :

Constatation de la fin des mandats de Mme Colette BEACCO, M. Patrick LAFORET, SC LETAP et SAS RDI

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, constate, en tant que de besoin, que les mandats de Mme Colette BEACCO, M. Patrick LAFORET, SC LETAP et SAS RDI, membres

du Conseil de Surveillance, sont arrivés à échéance lors de l'assemblée qui s'est tenue le 13 juin 2017.

SIXIÈME RÉSOLUTION :

Elections au conseil de surveillance

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

- d'une part l'échéance des neuf mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : M. BROCARD Philippe, M. CATTIN Michel, M. COMPAIN François, Mme DELAFONTAINE Marie-Christine, M. DUCROZANT Roland, M. POLLAUD François, M. WERLE Bernard, CAISSE d'EPARGNE DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, représentée par M. OLLAGNIER Julien, SAS EMMA, représentée par M. BEACCO Primo ;

- d'autre part le souhait de M. Roland DUCROZANT de ne pas solliciter un nouveau mandat, et au vu des candidatures exprimées de :

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Renouvellement	Activité/profession
BARDON Matthias	1989	PARIS (75)	244		non	Manager dans une inspection générale bancaire
BROCARD Philippe	1963	MAISONS ALFORT (94)	228	2017	oui	Retraité
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE d'HUIN (25)	650	2017	oui	Consultant en stratégie d'entreprise membre du conseil de surveillance dans dix autres SCPI
COMPAIN François	1958	FONTAINE LES DIJON (21)	910	2017	oui	Retraité (Pharmacien) membre du conseil de surveillance dans une autre SCPI
CUNEY Christian	1986	COURBEVOIE (92)	122		non	Responsable audit interne (banque)
DELAFONTAINE Marie-Christine	1965	DIVONNE LES BAINS (01)	60	2017	oui	Responsable qualité
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	110		non	Ingénieur (Schneider Electric) membre du conseil de surveillance dans 5 autres SCPI
MIKOLAJEK Renaud	1981	Allemagne	50		non	Cadre supérieur dans l'industrie pharmaceutique
POLLAUD François	1978	VILLEFRANCHE SUR SAONE (69)	1 000	2017	oui	Chargé d'affaires
SALVANO Jean-Claude	1940	FIXIN (21)	300		non	Commissaire aux Comptes Expert judiciaire Expert en diagnostic
WERLE Bernard	1953	LA WANTZENAU (67)	50	2017	oui	Conseil en gestion de patrimoine
CAISSE d'EPARGNE de BFC représentée par M. Julien OLLAGNIER		DIJON (21)	20 000	2013	oui	Responsable des investissements immobiliers à la CEBFC
SAS EMMA représentée par Primo BEACCO		DIJON (21)	519	2013	oui	Retraité (Directeur Général de VOISIN IMMOBILIER)
SCI PAMALOUJO représentée par M. Matthieu DENOIZE		PARIS (75)	488		non	Directeur administratif et financier (ST GOBAIN)
SCI TOUITOUI représentée par M. Francky LE BRIGAND		ERMONT (95)	105		non	Responsable Service comptabilité et Fiscaliste fonds immobilier (PRIMONIAL REIM)

nomme ou renouvelle les neuf candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SEPTIÈME RÉSOLUTION :

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 2019 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020.

HUITIÈME RÉSOLUTION :

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2019

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 2019
- 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 31.12.2019 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 845 141 084 €, soit 172,89 € par part
- valeur de réalisation : 880 390 901 €, soit 180,10 € par part
- valeur de reconstitution : 1 070 751 917 €, soit 219,04 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION :

Autorisation d'arbitrage donnée à la société de gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DIXIÈME RÉSOLUTION :

Autorisation donnée à la société de gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des

instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % 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 2020.

ONZIÈME RÉSOLUTION :

Pouvoir 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

DOUZIÈME RÉSOLUTION :

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide de porter le capital plafond statutaire de la SCPI dans le cadre de la variabilité de son capital social d'un milliard d'euros (1 000 000 000 €) à deux milliards d'euros (2 000 000 000 €) et de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social statutaire) de l'article 6 (Capital social) des statuts de la SCPI ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 2 - Capital social statutaire

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

Le capital social statutaire est fixé à un milliard (1 000 000 000 €) d'euros. Il est divisé en six millions deux cent cinquante mille (6 250 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

Nouvelle rédaction :

« 2 - Capital social statutaire

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

TREIZIÈME RÉSOLUTION :**Constatation du changement de dénomination de la société de gestion et modification corrélative des article 17 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et prenant acte du changement de dénomination sociale de la Société de Gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article 17 (Nomination de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI :

Ancienne rédaction :

« VOISIN », Société à Actions Simplifiée, au capital de 349 400 €, dont le siège social est à DIJON (21000), 15 Place GRANGIER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. »

Nouvelle rédaction :

« ATLAND VOISIN », société par actions simplifiée au capital de 349 400 euros, dont le siège social est situé au 15, Place Grangier, 21000 Dijon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION :**Modification de l'article 20 des statuts « rémunération de la société de gestion »**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide de modifier le troisième paragraphe intitulé (Commission de gestion) de l'article 20 (Rémunération de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI comme suit :

Ancienne rédaction :

« - Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes. »

Nouvelle rédaction :

« - Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) des produits locatifs HT 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 (limité à la quote-part de détention de la SCPI).

La Société de Gestion prélève les sommes correspon-

dantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

QUINZIÈME RÉSOLUTION :**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 consécutives aux décisions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

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. 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. Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCO 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.

- 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 2019, enregistré 18 844 577 € au titre des commissions nettes de souscription et 3 962 050 € 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 détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes de 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. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par Atland Voisin. Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

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

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

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

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

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 2019 a représenté 4 463 353 € pour un effectif au 31/12/2019 de 47 personnes.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 45,3 % (9,0 % en rémunération fixe et 36,3 % 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 31/12/2019 : 782 136 800 €
RC 794 246 975 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
E-Mail : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

Société de Gestion

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

Responsable de l'information

Jean-Christophe ANTOINE

Commissaires aux Comptes

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon
CS 70004 - SAINT MARCEL
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX
représenté par M. Yves LLOBELL

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 :

SARL EMMA représentée par M. Primo BEACCO
Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche-Comté
représentée par M. Julien OLLAGNIER
M. Philippe BROCARD
M. François COMPAIN
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE
M. Roland DUCROZANT
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

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2019 : 782 136 800 € - RCS 794 246 975

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : contact@atland-voisin.com Site internet : www.atland-voisin.com Crédit photos : Adobe Stock