

2021

RAPPORT ANNUEL

ANNEXE : RAPPORT D'ACTIVITÉ



SCPI ÉPARGNE PIERRE

ATLAND VOISIN

Cher associé, chère associée d'Épargne Pierre,

Le présent rapport d'activité vient compléter le rapport annuel de votre SCPI. Bien qu'il s'agisse d'une annexe au rapport annuel (ce dernier étant le document réglementaire de référence), il présente le contexte dans lequel les données du rapport annuel s'inscrivent. Vous y trouverez notamment des informations sur les marchés immobiliers, sur les marchés des SCPI, sur l'épargne en général, et sur la gestion locative du patrimoine que vous détenez indirectement.

J'espère que ce document vous apportera les éclairages utiles, et je vous remercie pour l'attention que vous lui porterez.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

A photograph of a modern office interior. The walls are covered in vertical wood slats. There are large windows and glass doors that look into other office spaces. The ceiling has a grid of acoustic panels. The lighting is bright and natural, coming from the windows.

Sommaire

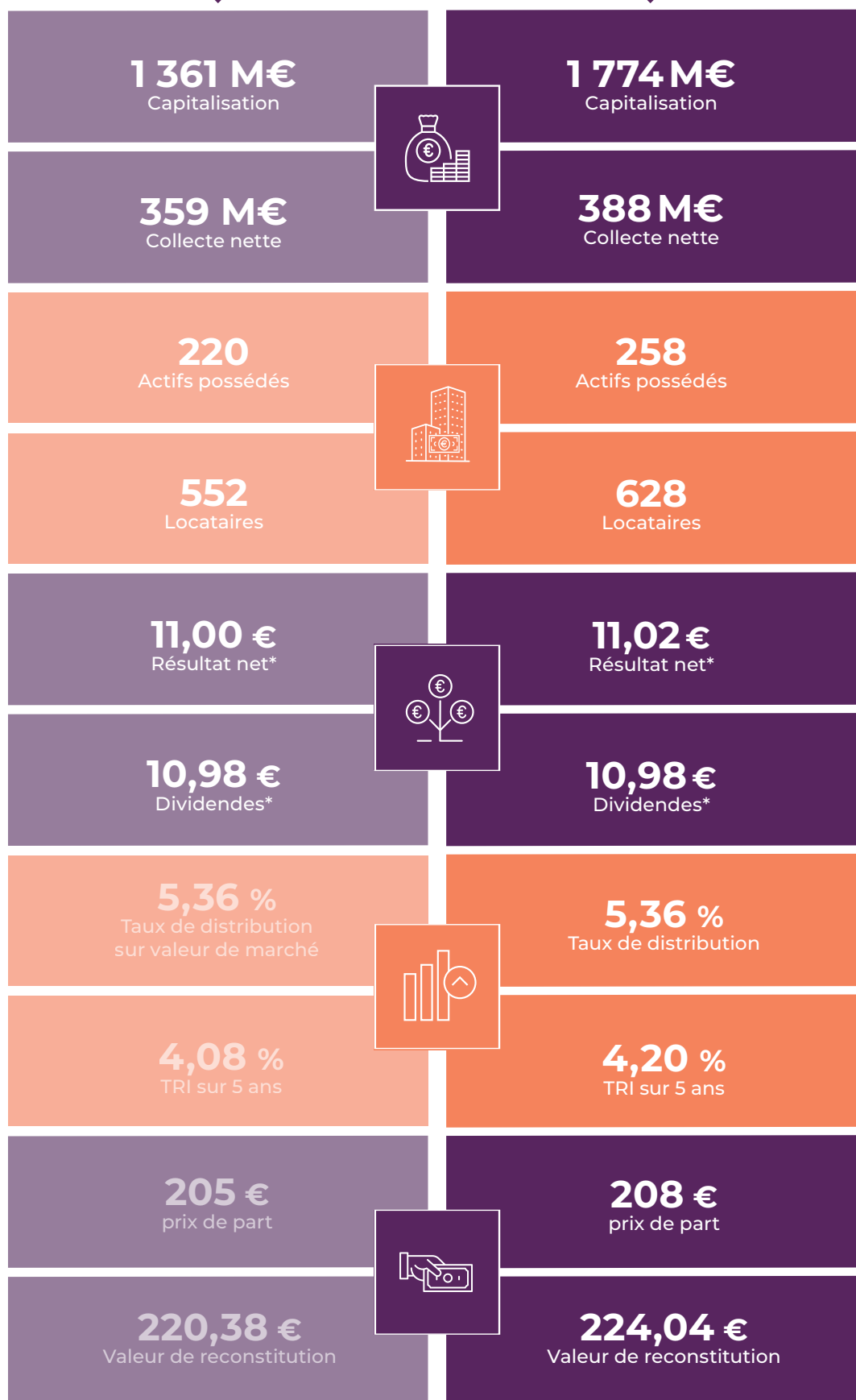
RAPPORT D'ACTIVITE

Les chiffres clés	4
Le mot du Président	6
Stratégie et résultats de votre SCPI	9
Dans le fonds	11
ATLAND Voisin, votre SCPI et vous	13
Les Français, l'épargne et les SCPI	15
Les marchés de l'investissement immobilier	17
Perspectives	19
Votre équipe relations clients	22
Les acquisitions marquantes	23

LES CHIFFRES CLÉS

À FIN 2020

À FIN 2021



* Par part

LES MOTS CLÉS

FIN 2021, ÉPARGNE PIERRE AFFICHAIT UNE CAPITALISATION DE 1,7 MDS € CE QUI LA RAPPROCHE DES SCPI LES PLUS IMPORTANTES DU MARCHÉ PAR LA TAILLE. CECI GRÂCE À UNE COLLECTE NETTE EN HAUSSE, À 388 M€, QUI ATTESTE DE SON ATTRACTIVITÉ : ÉPARGNE PIERRE A ÉTÉ LA 3ÈME SCPI DU MARCHÉ LA PLUS SOUSCRITE

ÉPARGNE PIERRE SE POSITIONNE COMME L'UNE DES SCPI LES PLUS MUTUALISÉES DU MARCHÉ, AVEC PLUS DE 250 ACTIFS ET 600 ENTREPRISES LOCATAIRES. CETTE CARACTÉRISTIQUE DÉCOULE DE NOTRE STRATÉGIE QUI FAIT LA PART BELLE AUX ACTIFS EN RÉGIONS ET DONT LE MONTANT UNITAIRE SE SITUE ENTRE 1 ET 20 M€ (60% DU PATRIMOINE) ET ENTRE 20 ET 50 M€ (12% DU PATRIMOINE)

LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT D'ÉPARGNE PIERRE EST ÉGALEMENT BASÉE SUR UNE FORTE DIVERSIFICATION SECTORIELLE. UNE FORCE QUI A CONTINUÉ DE PORTER SES FRUITS, AVEC UN RÉSULTAT NET EN LÉGÈRE HAUSSE ET UN DIVIDENDE STABLE PAR RAPPORT À 2020 ; GRÂCE, NOTAMMENT, À UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ÉLEVÉ ET À LA SOLIDITÉ DES LOCATAIRES (85% DE GRANDES ENTREPRISES PRIVÉES OU PUBLIQUES) ET DES BAUX (PRÈS DE 5 ANS DE DURÉE FERME MOYENNE RÉSIDUELLE).

LES PERFORMANCES FINANCIÈRES D'ÉPARGNE PIERRE ONT ÉTÉ, CETTE ANNÉE ENCORE, SIGNIFICATIVEMENT SUPÉRIEURES À LA MOYENNE DU MARCHÉ (4,49% DE TAUX DE DISTRIBUTION ET 3,78% DE TRI SELON L'IEIF). LA PROGRESSION DU TRI SUR 5 ANS ILLUSTRE NOTRE OBJECTIF DE VALORISATION DU CAPITAL SUR LE LONG TERME. LES PERFORMANCES PASSÉES NE SAURAIENT PRÉJUGER DES PERFORMANCES FUTURES

ÉPARGNE PIERRE A VU SON PRIX DE PART AUGMENTER DE 1,46% LE 1^{ER} NOVEMBRE 2021, GRÂCE À LA PROGRESSION CONTINUE DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION. CELLE-CI S'INSCRIT ENCORE À LA HAUSSE EN 2021 ET RESTE NETTEMENT SUPÉRIEURE AU PRIX DE LA PART. UNE SITUATION FAVORABLE À LA PROTECTION DU CAPITAL INVESTI ET À SA VALORISATION À LONG TERME.



Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

“

EN 2021,
ÉPARGNE
PIERRE EST
DEVENUE
UNE SCPI DE
RÉFÉRENCE

”

LE MOT DU PRÉSIDENT

DANS LE RAPPORT ANNUEL 2020, JE DRESSAIS UNE SYNTHÈSE D'UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE ET SES IMPACTS, ET SOULIGNAIS LA CAPACITÉ DE NOS SCPI À Y FAIRE FACE. CES PERSPECTIVES RESTAIENT CONDITIONNÉES À UNE SORTIE PÉRENNE DE LA CRISE SANITAIRE. ET CETTE SORTIE EST DEVENUE RÉALITÉ. MALGRÉ LES DÉFIS ET DIFFICULTÉS INITIALES, LES CAMPAGNES DE VACCINATION COUPLÉES À DES POLITIQUES ÉCONOMIQUES DE SOUTIEN DE PLUS EN PLUS CIBLÉES ONT PERMIS UNE REPRISE DYNAMIQUE.

2021 A ÉTÉ MARQUÉE PAR UNE REPRISE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALISÉE

Après une année 2020 marquée par un choc inégalé, 2021 a vu des vagues successives venir menacer la reprise tant attendue. Heureusement, la réussite des campagnes de vaccination et des politiques publiques de soutien ont finalement donné lieu à un rebond exceptionnel de l'économie mondiale, qui a permis de surfer sur une croissance de 5,9% en 2021 après une contraction de 3,6% en 2020 selon les chiffres publiés par le Fonds Monétaire International (FMI).

À l'échelle nationale, après la récession record en 2020 (-8%), la croissance a atteint les 7% en 2021. Un niveau que la France n'avait plus connu depuis les Trente Glorieuses. La France était donc en passe de gommer l'impact de la crise sur le plan économique, et se plaçait même devant la plupart de ses voisins européens.

Pour les entreprises, les politiques publiques ont permis de résister aux chocs initiaux, puis de se préparer à la reprise. La réduction de ces aides a été menée sans casser la dynamique de reprise. Évidemment il serait prématuré de crier victoire et les aides restent présentes, comme l'illustre la prolongation jusqu'au 30 juin 2022 des prêts garantis par l'État. Mais l'essentiel a, semble-t-il, été sauvegardé : la préservation des compétences et du capital productif.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois. La baisse du chômage et la hausse de la consommation ont bénéficié autant que permis cette reprise. Des préoccupations se sont faites jour en fin d'année face à une remontée de l'inflation. Celle-ci découlait d'une hausse de la demande venant exercer une forte tension sur les capacités de production et d'approvisionnement.

Voilà pour le « tableau » qui prévalait au 31/12/2021. C'est cette image qui sert de toile de fond au développement qui va suivre, où je dresse une synthèse de l'année 2021 pour votre SCPI. Ce travail rétrospectif est évidemment à compléter par un exercice prospectif. En effet, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et l'accélération de l'inflation occupent les esprits. Ces sujets sont abordés dans la rubrique Perspectives que je vous invite à lire. Vous y trouverez notamment notre prévision de rendement annuel !

Retour, donc, sur 2021.

EN 2021, LES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES DU MARCHÉ ONT CONFORTÉ NOS STRATÉGIES

Le secteur immobilier a été indéniablement touché par ces deux années particulières. Les montants investis en 2021 ont atteint 25,1 Mds€ contre 26,4 Mds€ en 2020. Cette baisse relative constitue semble-t-il un palier dans la mesure où elle s'approche de la moyenne décennale. Bien sûr elle reste très en retrait par rapport au record de 2019 et ses 37,5 Mds€. Cette forte baisse à l'échelle nationale s'explique dans un premier temps par un report des décisions d'investissements mais également par un manque d'offre découlant des retards pris par un certain nombre de chantiers et/ou leur remise en question pure et simple. Mais relevons un point important, que les chiffres nationaux ne retranscrivent pas : les métropoles régionales, elles, ont affiché une nette hausse de 27% par rapport à 2020¹. Autrement dit, la baisse enregistrée est avant tout liée à l'Île-de-France.

Toutes géographies confondues, les bureaux restent la catégorie la plus demandée par les investisseurs : ils ont attiré 62% des investissements en immobilier d'entreprise². Outre la profondeur de marché des bureaux, et au-delà des spéculations sur son avenir, l'attrait pour cette catégorie s'explique par un taux d'occupation solide (92,7% en Île-de-France³ et 95% en régions⁴) dont la bonne tenue démontre un besoin structurel. Les commerces quant à eux ont marqué le pas, avec une baisse importante des montants

investis : ils sont passés de 36% des montants investis (moyenne décennale) à 13%⁵. Cette désaffection masque des disparités importantes selon les segments de marché. En effet ce sont les centres commerciaux qui ont été délaissés, en raison d'inquiétudes sur une fréquentation volatile (suspendue au retour d'une clientèle internationale, ou des employés de bureau pour les centres commerciaux situés dans des quartiers d'affaires) et sur leur modèle économique (loyers et charges élevés, taux de vacance en hausse). Par contre les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville et les *retail park* ont continué d'attirer. Intéressons-nous aux *retail park* : ils ont démontré leur capacité à traverser cette période grâce à des loyers et des charges faibles, et à une clientèle avant tout locale. Cela se reflète dans les chiffres : les montants investis dans ces actifs ont augmenté de 91%⁶ et le taux de vacance s'inscrit en légère baisse (7,73% en 2021 contre 8,01% en 2020⁷). Quant aux locaux d'activités ou de logistique, l'engouement des investisseurs pour ce marché a induit une pression sur les taux de rendement prime qui ont rejoint ceux des bureaux et boutiques de pied d'immeuble.

« Les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les *retail park* renforcent leur attractivité. »

En résumé, en 2021 le marché de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par des évolutions contrastées selon les villes, zones, et types d'immeubles. Nous avons toujours attiré l'attention sur l'importance d'analyser les marchés et les actifs séparément : une tour à La Défense n'est pas un immeuble de bureaux à Lyon, un *retail park* n'est pas un centre commercial, etc. Cette approche montre toute sa pertinence avec des évolutions différentes d'une zone à l'autre, d'un segment à l'autre. Cette capacité à distinguer les marchés nous a permis de nous positionner sur des actifs dont les fondamentaux payent aujourd'hui encore : les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les *retail park* renforcent leur attractivité.

¹ « Panorama de l'investissement en Régions », JLL 4T 2021.

² « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.13 Knight Frank.

³ « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.44 Knight Frank.

⁴ « Le Grand Paris des Régions », CBRE.

⁵ « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.18 Knight Frank.

⁶ « Le marché de l'immobilier commercial - Les métamorphoses du commerce », p.3 Savills France.

⁷ « Vacance et offre commerciale française durant la crise sanitaire », p.7 Codata Octobre 2021.

LE MOT DU PRÉSIDENT

EN 2021, LE MARCHÉ DES SCPI A QUASIMENT EFFACÉ LES EFFETS DE LA CRISE ET S'EST EMPARÉ DE L'ISR

Les SCPI ont, toutes catégories confondues, délivré une performance solide avec un rendement moyen de 4,49% en 2021 contre 4,26% en 2020 et 4,40% en 2019. Un placement rentable et stable qui répond aux attentes des épargnants, même s'il faut rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Les épargnants quant à eux ont maintenu leur confiance dans ce produit avec une collecte de 7,5 Mds€, en hausse de 22% par rapport à 2020. Après le record de 2019¹, il s'agit de la deuxième collecte la plus élevée de l'histoire des SCPI. Ce qui porte la capitalisation à 78,4 Mds€ en 2021, en progression de plus de 10%².

Troisièmement, les SCPI et leurs gérants se sont pleinement saisis des enjeux de l'Investissement Socialement Responsable. 20 SCPI étaient labélisées à la fin de l'année, représentant une collecte de 3,4 Mds€ et une capitalisation de 23 Mds €⁴, des montants qui représentent respectivement 46 % et 29 % de la totalité du marché⁵. Tout en ayant conscience qu'il ne s'agit là que d'une première étape, appelant une prise en main et un apprentissage croissant.

EN 2021, ÉPARGNE PIERRE EST DEVENUE UNE SCPI DE RÉFÉRENCE GRÂCE À DES RÉSULTATS SOLIDES

Un taux de distribution toujours supérieur à la moyenne du marché

En 2021, ÉPARGNE PIERRE a affiché, encore une fois, un rendement supérieur à la moyenne du marché : avec un taux de distribution de 5,36% contre 4,25% pour la moyenne de sa catégorie (à prépondérance bureaux), et ce sans ponction sur le report à nouveau et sans distribution de plus-values. Autrement dit ÉPARGNE PIERRE puise son rendement d'un dividende provenant exclusivement des revenus locatifs.

Des valeurs du patrimoine et un prix de part en hausse

La valeur de reconstitution au 31/12/2021, basée sur la valeur d'expertise du patrimoine, s'établit à 224,04€ contre 220,38€ en 2020, reflétant la valorisation sous-jacente de son portefeuille. Cette tendance favorable a motivé la décision d'augmenter le prix de part. Celui-ci a augmenté de +1,46% en passant de 205€ à 208€ en novembre 2021. Même après cette revalorisation, le prix de souscription pour tout nouvel associé reste inférieur de 7,16% à la valeur de reconstitution ce qui

est favorable à la protection du capital investi tout en offrant un potentiel de hausse à long terme.

La confiance des professionnels et des épargnants

En 2021, ÉPARGNE PIERRE se classe au 3^{ème} rang sur 100 SCPI en immobilier d'entreprise, avec 388 M€⁹ collectés. Cela témoigne de la confiance des épargnants, a fortiori dans un contexte chahuté. Selon nous cette confiance prend sa source dans :

- La capitalisation (environ 1,8 Mds € fin 2021) qui permet la diversification et la mutualisation du patrimoine ;
- La visibilité sur les revenus futurs illustrée par un taux d'occupation financier élevé, une durée moyenne ferme résiduelle des baux de près de 5 ans, et la solidité des locataires dont 85% de locataires sont des grands utilisateurs (grandes entreprises privées et publiques) ;
- Les performances affichées année après année, à un niveau nettement supérieur à la moyenne du marché, grâce à une stratégie claire et distinctive. Même s'il convient de garder à l'esprit que les performances passées ne sauraient présager des performances futures

A cela s'ajoutent la transparence des informations fournies et la qualité de notre service client ; ces deux aspects sont essentiels pour maintenir la confiance dans la durée. Et nous sommes convaincus que la labellisation ISR contribuera de plus en plus à cette confiance.

Une épargne durable et responsable

Car je tiens à revenir sur l'importance de notre décision de labelliser EPARGNE PIERRE « Investissement Socialement Responsable » (obtenu en mai 2021). Il s'agit d'un enjeu tant stratégique qu'éthique et responsable qui nous anime depuis plusieurs années. Stratégique car cette décision est en ligne avec les intérêts des associés de SCPI à long terme, qui y trouvent un levier supplémentaire pour valoriser leur patrimoine à long terme. Éthique et responsable car l'immobilier représente 40% des émissions de gaz à effet de serre et une part importante de la consommation d'énergie (pour ne citer que deux enjeux). Il nous a donc semblé important d'agir et d'inscrire cette action à travers ce label.

Tous ces facteurs donnent les moyens à ÉPARGNE PIERRE de poursuivre sur cette belle lancée. Les perspectives présentées dans le chapitre dédié sauront, à mon avis, vous convaincre du bien-fondé de cette affirmation.

Jean-Christophe ANTOINE

Président ATLAND Voisin

^{1,2,3,4,5,6,7,8} Source IEIF et ASPIM

⁹ Chiffre corrigé par rapport à la version initiale

Épargne Pierre, SCPI de référence. Démonstration en 3 points



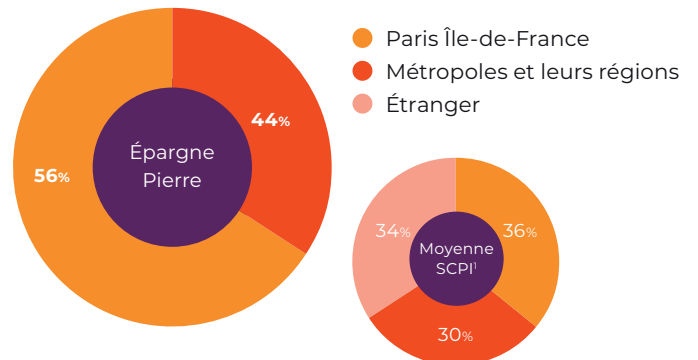
Romain CALBERT
Directeur des Partenariats

1 LES MÉTROPOLLES, UN UNIVERS D'INVESTISSEMENT PORTEUR ET PROPICE À LA DIVERSIFICATION ET À LA MUTUALISATION

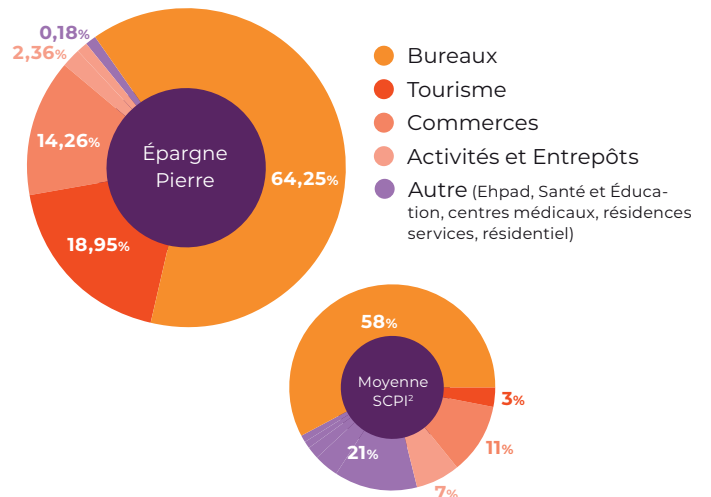
Premièrement, Épargne Pierre est la référence des SCPI des métropoles et leurs régions : 67% de son patrimoine se situe dans ces marchés à fin 2021. Cette orientation affirmée depuis sa création la distingue nettement des autres SCPI. Les acquisitions 2021 l'illustrent bien : Épargne Pierre a investi à près de 45% en régions, contre 30% en moyenne pour toutes les SCPI. Or ces marchés ont fait la preuve de leur qualité : En 2021, les régions ont enregistré une hausse des montants investis de 27% par rapport à 2020 (11,1 Mds€) réalisant ainsi leur deuxième meilleure performance après le record enregistré en 2019. À titre de comparaison l'Île-de-France a enregistré une baisse de 25% des volumes investis. Ces marchés offrent également des prix unitaires moins élevés ce qui contribue favorablement à la mutualisation du portefeuille. Enfin ces marchés, qui poursuivent leur développement, présentent une profondeur et une variété thématique propice à la diversification sectorielle. Cela se reflète dans un patrimoine qui a gagné en diversification comme l'illustre l'acquisition d'un portefeuille d'hôtellerie de plein air pour plus de 80 M€.

¹Source : IEIF, analyse de l'année 2021 des SCPI
²Source : IEIF, analyse de l'année 2021 des SCPI
³Source :BNPPRE

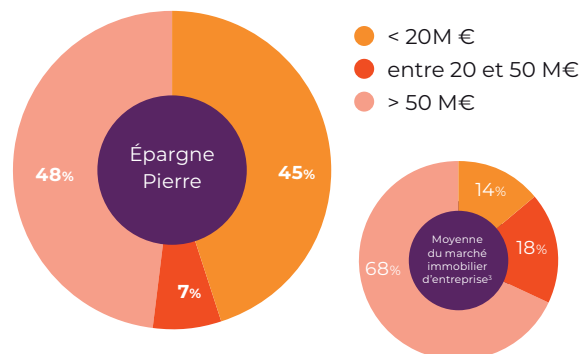
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACQUISITIONS 2021



RÉPARTITION SECTORIELLE DES ACQUISITIONS 2021



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR MONTANT UNITAIRE EN 2021



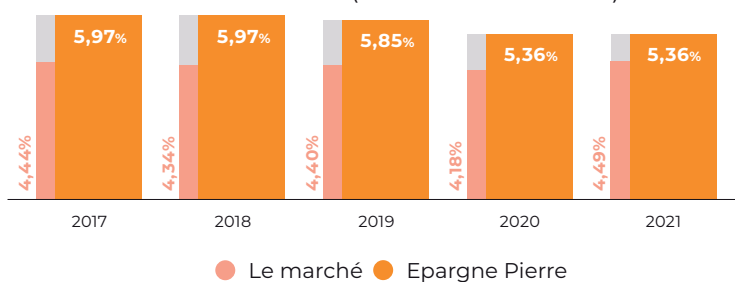
RAPPEL DES AVERTISSEMENTS SUR LES RISQUES : LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES. L'INVESTISSEMENT EN PARTS DE SCPI COMPORTE UN RISQUE DE PERTE EN CAPITAL.

2 UNE PERFORMANCE NETTEMENT SUPÉRIEURE AU MARCHÉ

Deuxièmement, Épargne Pierre est aussi une SCPI de référence par les performances affichées. Avec un taux de distribution 2021 stable de 5,36%, sans prélèvement sur les réserves, Épargne Pierre est nettement au-dessus de la moyenne du marché qui est de 4,49%^[1] et de sa catégorie (« SCPI à prépondérance de bureaux » selon la nouvelle classification Aspim) qui est de 4,25%. Autre force : l'évolution positive, année après année, des valeurs d'expertise du patrimoine. La revalorisation de + 1,46% du prix de part, entrée en vigueur le 1er novembre 2021 a permis de valoriser le patrimoine de nos associés à long terme et démontrer notre capacité à tenir nos engagements. Cela a contribué à l'évolution favorable du TRI sur 5 ans, qui se situe lui au-dessus de la moyenne du marché et/ou de sa catégorie.

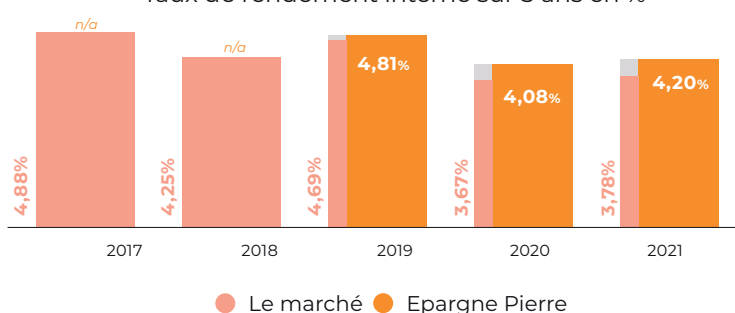
ÉVOLUTION DES TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution (sur valeur de marché) en %



ÉVOLUTION DES TRI

Taux de rendement interne sur 5 ans en %

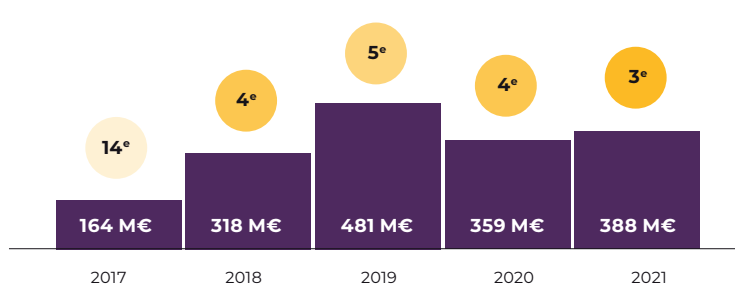


3 UNE CAPACITÉ D'ATTRACTION QUI SE CONFIRME

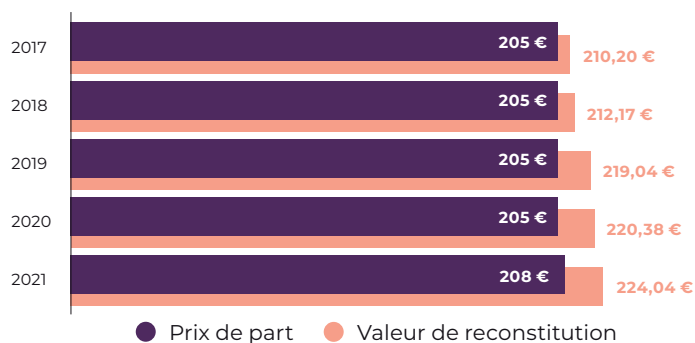
Troisièmement, Épargne Pierre est une SCPI de référence par la collecte. Avec 388 M€ collectés, Épargne Pierre occupe la 3^{ème} place sur le marché des SCPI, gagnant encore une place par rapport à 2020, signe de l'intérêt grandissant des épargnants. Ce résultat découle de la solidité dont elle a fait preuve ces deux dernières années, tout en offrant un bon équilibre entre protection et potentiel de valorisation. A fin 2021, sa capitalisation atteignait 1,7 milliards d'euros. Cette taille est un véritable atout pour mutualiser le risque. Un risque maîtrisé également grâce à 3 facteurs : un endettement raisonnable (13%) par rapport à la moyenne du marché (17,71% en 2020) ; une durée ferme moyenne des baux de 5 ans qui donne de la visibilité sur les revenus locatifs ; et une valeur de reconstitution supérieure au prix de part qui est favorable à la protection du capital des associés. Cette dernière s'affiche en progression régulière, signe de la qualité des investissements réalisés.

COLLECTE NETTE

Collecte nette en M€ et place d'ÉPARGNE PIERRE sur le marché des SCPI



PRIX DE PART ET VALEUR DE RECONSTITUTION PAR PART



¹L'ASPIM avait initialement communiqué sur un taux moyen de 4,45% qui a été révisé à 4,49% en avril 2022



Jonathan AZOULAY

Directeur Général Adjoint Asset Management

En 2021, nous avons continué à placer la mutualisation au cœur de la stratégie d'Épargne Pierre qui compte aujourd'hui 258 immeubles loués à plus de 620 entreprises réparties sur toute la France.

Derrière ces bons résultats, il est important de noter le rôle déterminant que jouent la gestion locative et la gestion d'actifs.

La gestion locative, c'est la relation que nous entretenons avec plus de 620 locataires, dont 85% de grandes entreprises privées ou publiques. C'est un travail exigeant et essentiel pour sécuriser les revenus distribués aux associés. Celui-ci s'est avéré payant en 2021 avec un taux d'occupation financier de 95,19% au 31/12, en hausse par rapport à 2020 et sensiblement au-dessus de la moyenne du marché (93,1%). La période que nous venons de traverser a laissé planer un doute sur le futur des commerces et des bureaux. Mais les chiffres et la pérennité locative que l'on constate sont la meilleure réponse à ces doutes. Les actifs en région ont conservé leur attrait car ils savent répondre aux besoins des entreprises et des commerçants. Les bureaux restent un outil de travail essentiel pour les entreprises dans les métropoles et leurs régions. Et les commerces ont su compléter leur offre avec le digital pour répondre à de nouveaux modes de consommation, en particulier dans les retail park ou les commerces de centre-ville. L'accélération du e-commerce est devenue un relais de croissance pour les distributeurs traditionnels au travers d'un renforcement de leur présence en ligne et du développement du drive pendant les confinements.

Relation de confiance et vision à long terme sont au cœur de notre travail

Mais notre travail va au-delà d'un horizon sur 12-24 mois. En effet, nos locataires sont liés par un engagement ferme moyen de près de 5 ans. Cette durée nous donne une forte visibilité sur les revenus et nous permet de déployer un programme d'investissement pour que le patrimoine continue de répondre aux évolutions des attentes et réglementaires. Tout particulièrement, notre plan d'action vise à répondre aux exigences Environnementales, Sociétales et de Gouvernance (ESG) avec des échéances à respecter d'ici 2024. Cela passe notamment par la satisfaction des attentes des locataires en termes de services et de confort : espaces détente et de restauration, accessibilité, bonne gestion des fluides...

Cela m'amène à la gestion d'actifs. Le cœur de notre action consiste à connaître notre patrimoine pour identifier les points d'amélioration et à suivre les tendances du marché pour en anticiper les impacts.

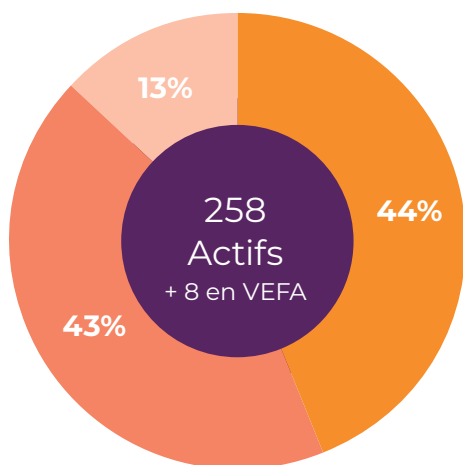
À l'image de l'importance apportée aux consommations d'énergie, qui nous a mené à renégocier les tarifs pour les parties communes dont les contrats arrivaient à échéance en 2020 et 2021.

Ce sont autant de contrats négociés à des tarifs fixes pour 2 ans malgré la hausse constatée, ce qui a contribué à éviter une dépense supplémentaire de 1,7 M€ en 2022 sur la base des tarifs de l'énergie en 2022 et à assurer la stabilité des charges pour les locataires ou la SCPI. C'est un signe, selon moi que le contexte économique et réglementaire accélère la convergence entre critères financiers et extra-financiers, ce qui nous renforce dans notre action.

DANS LE FONDS

ACTIFS

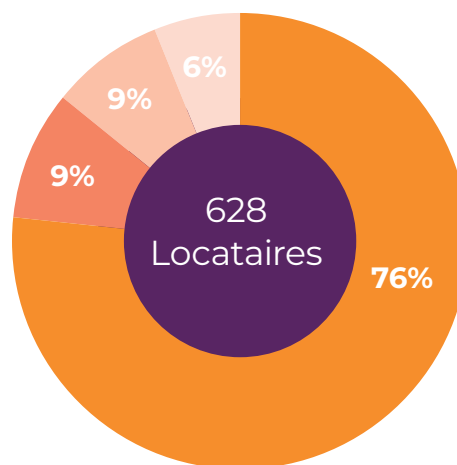
Part des actifs par ancienneté
(en % des valeurs venales à fin 2021, VEFA incluses)



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

LOCATAIRES

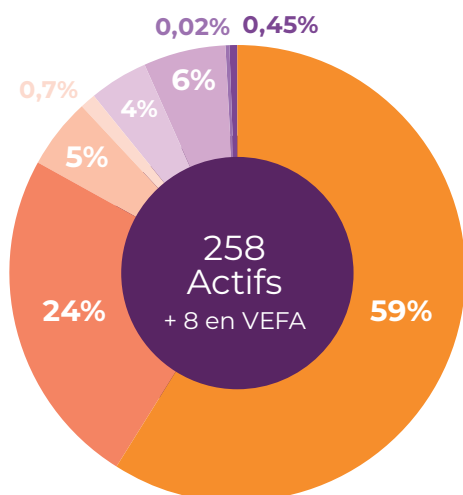
Répartition des baux selon la typologie du locataire
(sur la base des revenus locatifs)



- Grande entreprise
- Organisme public
- PME
- TPE

TYPOLOGIE

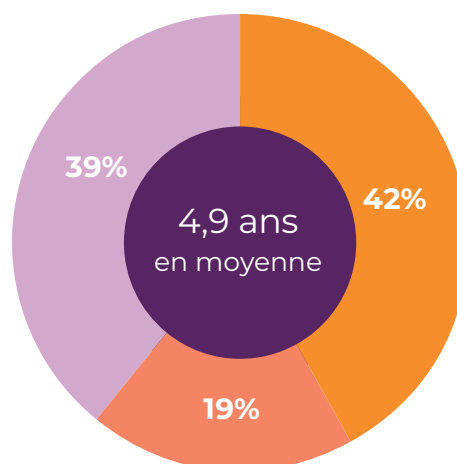
Part des actifs par secteur
(en % des valeurs venales à fin 2021, VEFA incluses)



- Bureaux
- Commerces
- Activités
- Entrepôts
- Hôtels, tourisme
- Santé, éducation
- Résidentiel
- Alternatif

BAUX

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



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



Rachèle KRUMM, Directeur Relations Clients (droite) & **Florence PAILLE** Directrice adjointe Relations Clients (gauche)

La qualité de service entretient et renforce la relation de confiance avec nos clients et partenaires

Après cette année 2021, et année après année, la relation que nous avons forgée avec nos clients et partenaires CGP se renforce.

En 2021, nous avons enregistré plus de 8000 opérations toutes SCPI confondues (souscriptions, retraits) sans compter les transactions sur les marchés secondaires. A elle seule, la collecte brute d'ÉPARGNE PIERRE représente 396 M€. Nous avons accompagné 36 000 clients comme vous et des centaines de conseillers en gestion de patrimoine.

Nos clients sont des actifs ou des retraités qui veulent constituer un capital qui génère des revenus complémentaires, à terme ou immédiatement. Nos clients sont des parents qui veulent transmettre un patrimoine à leurs enfants ou les aider à gravir une marche supplémentaire dans la construction de leur propre patrimoine. Nos clients sont des adultes qui héritent d'un capital en SCPI à la suite d'une succession.

En résumé, nous vous accompagnons de la première souscription à la transmission, sur 10 ou 20 ans voire sur plusieurs générations. Dans tous ces moments importants pour eux, notre équipe est le facteur numéro 1 de réussite. Réussite qui se mesure par la satisfaction ou les recommandations exprimées, ce fameux bouche-à-oreille. Chez ATLAND Voisin on vient pour une solution d'épargne performante ; on reste et on revient pour les mêmes raisons... mais aussi pour la qualité de service !

Pour mener à bien notre mission, nous comptons évidemment sur des outils numériques, qui nous aident à répondre aux cas les plus courants.

Ainsi en 2021, nous avons lancé un nouvel outil réservé

aux conseillers pour vous accompagner tout au long de la souscription en ligne. Cet outil permet de saisir vos informations, déposer les documents spécifiques à votre situation, et de procéder au paiement par prélèvement, en quelques minutes, depuis chez vous. Dans le même esprit, nous avons envoyé des SMS pour vous informer des dates de versement des dividendes chaque trimestre. Car nous gardons à l'esprit que la SCPI est là pour générer des revenus nécessaires à votre train de vie.

2021 fut également l'année d'un engagement renforcé en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale. Ainsi avons-nous décidé de généraliser l'utilisation de papier recyclé pour toutes les impressions à paraître en 2022, dont les rapports de gestion. Tout en facilitant l'envoi des documents par voie électronique, dans le respect de vos souhaits. Car le numérique ne doit pas exclure ni s'imposer.

Tout ce travail est jugé favorablement : notre enquête annuelle a fait ressortir que 8 clients sur 10 déclaraient un fort niveau de satisfaction (sur 3600 répondants). Par les CGP partenaires aussi : en atteste notre 1ère place en matière de qualité de service au classement des Sociétés de Gestion préférées par Gestion de Fortune.

En résumé, notre service est une de nos forces depuis plus de 50 ans, une force qui nous différencie. C'est un grand plaisir de diriger l'équipe qui y œuvre, et de l'avoir amenée à ce niveau d'exigence et d'engagement. Plaisir aussi d'annoncer la nomination de Florence Paille au poste de Directrice adjointe. Elle travaille à mes côtés depuis plus de 13 années et saura prendre la relève le moment venu. Mais c'est une autre histoire, et je vous donne rendez-vous l'an prochain pour vous en dire plus !

Les avis des professionnels



ÉPARGNE PIERRE reçoit la Victoire d'argent dans la catégorie « SCPI diversifiées » aux Victoires des SCPI remises par Le Particulier



ÉPARGNE PIERRE élue Meilleure SCPI à capital variable : diversifiée, aux Victoires de la Pierre Papier remises par Gestion de Fortune



ATLAND Voisin élue 2ème Société de Gestion de SCPI par les CGP à l'occasion du Palmarès des Fournisseurs 2021, où elle a été distinguée pour la 4ème année consécutive

Les avis de nos clients



Au 13 juin 2022, 47 de nos associés ont partagé leur expérience. Avec une note moyenne de 4,8/5 ils témoignent de la confiance qu'ils nous accordent.

4,8 ★★★★★ 47 avis

Les témoignages de nos clients

Avec ma femme, nous avons souscrit pour la première fois en 2006 suite aux recommandations de nos proches sur le sérieux d'ATLAND Voisin. Nous avons donc décidé de souscrire en démembrement afin de percevoir des revenus pendant notre retraite. Et aujourd'hui nous ne regrettons pas notre choix.

Anonyme, associé d'Immo Placement et Épargne Pierre depuis 2006

Avec mon mari, nous sommes tous les deux salariés. À 50 ans, nous étions déjà propriétaires de notre résidence principale et d'un logement en Pinel. Il y a deux ans, nous avons fait le choix de la SCPI à crédit pour diversifier notre patrimoine et préparer notre retraite. Nous avons donc emprunté 10000 € sur 15 ans à un taux de 0,85%. Aujourd'hui, cette opération se révèle quasiment blanche. Nous envisageons d'ailleurs d'acheter de nouvelles parts dans les prochaines années.

Céline B, associée d'Épargne Pierre depuis 2020.

J'ai découvert la SCPI via mes parents et grands-parents qui avaient investi dans ce type d'épargne. Ma première part, je l'ai achetée en 2005, à l'âge de 21 ans, grâce à mon premier salaire. À l'époque, mes amis avaient du mal à comprendre ce choix. Aujourd'hui, avec du recul, je ne le regrette pas du tout car ce premier investissement rassurant m'a permis ensuite de diversifier mon patrimoine. De plus, ce type de placements a démontré sa stabilité et sa sécurité, même lors de ces dernières années plutôt houleuses.

Vivien C, associé d'Épargne Pierre, Foncière Rémusat et Immo Placement depuis 2005



Thomas LAFORÊT
Directeur Expérience Client

À travers ce rapport d'activité, et nos services au quotidien, nous poursuivons notamment un objectif : vous apporter la meilleure information possible. Car la qualité de celle-ci contribue à entretenir la relation de confiance années après années. Et cette exigence va grandissante dans la mesure où vous êtes de plus en plus nombreux à nous confier votre épargne. Fin 2021, vous étiez plus de 36 000 associés dans les différentes SCPI que nous gérons, ÉPARGNE PIERRE, IMMO PLACEMENT, et FONCIÈRE RÉMUSAT.

Pour atteindre cet objectif, il est important de connaître les attentes des épargnants. De nombreuses études contribuent à les sonder. Au premier rang desquels le « baromètre de l'épargne et de l'investissement » de l'Autorité des Marchés Financiers. Mais en plus de cette riche lecture que j'ai déjà commentée, nous avons décidé de mener notre propre sondage (en collaboration avec Fundimmo, filiale du groupe ATLAND dédiée au financement participatif immobilier). L'institut OpinionWay a interrogé un échantillon de plus de 2000 français et françaises sur leur rapport à l'épargne.

Plus précisément, nous avons voulu cerner l'importance qu'ils portent à la culture financière. Cette dernière étant définie par l'OCDE comme étant une « combinaison de conscience financière, de connaissance, d'habileté, d'attitudes et comportements nécessaires pour prendre les bonnes décisions financières et finalement arriver à un bien-être financier individuel apprécié par la personne elle-même ».

Qu'apprend-on ? Beaucoup de choses !
Et notamment que...

Et si l'épargne (immobilière) était aussi un sujet culturel ?

La culture financière, c'est utile

64% des sondés déclarent que bénéficier d'une formation plus jeunes leur aurait été profitable et ils sont 3 sur 4 à estimer que la culture financière devrait faire l'objet d'un enseignement spécifique à l'école.

La culture financière, cela s'acquiert

53% des Français déclarent s'être forgés leur culture financière par leurs propres moyens.

La culture financière, cela se partage

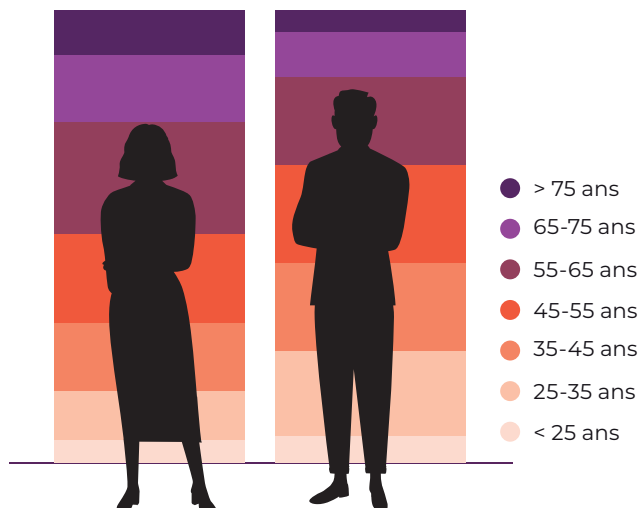
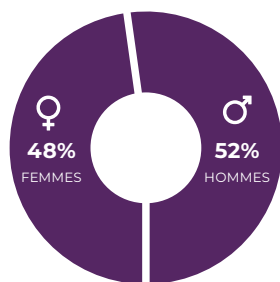
66% des Français débattent épargne et investissement avec leur famille, 64% avec leur conjoint, 48% avec leurs amis et 30% avec leurs collègues.

Ce dernier point nous semble essentiel : parler d'argent autour de soi est probablement l'une des meilleures façons d'apprendre et de profiter de l'expérience accumulée par d'autres. La question de la transmission d'expérience d'une génération à une autre nous semble encore plus judicieuse à explorer ; en matière d'épargne en général, et de SCPI en particulier. En effet, les SCPI permettent de répondre à différents besoins, à différentes étapes de la vie, que l'on soit jeune actif ou retraité, homme ou femme, seul, en couple ou en famille. Et nos clients illustrent bien cette variété de situations : ils sont de tous âges, et souscrivent de façon diverses (au comptant, à crédit, en démembrement). L'infographie ci-contre vous donne d'ailleurs quelques informations en la matière.

Et vous, est-ce que vous parleriez d'argent avec votre famille, vos amis, vos collègues ? Tout porte à croire que tout le monde gagnerait à partager son expérience !

Le profil de nos associés

Au 31/12/2021, nous avons 36 000 clients, dont 14% de personnes morales et 86% de personnes physiques. Parmi les personnes physiques qui ont souscrit en leur nom, il y a 52% d'hommes et 48% de femmes



Le questionnaire de la culture financière

Partons donc du constat que nous gagnerions tous à mieux maîtriser les questions relatives à l'épargne et à l'investissement pour mieux préparer notre avenir. Et pour mettre au défi votre culture financière, je vous propose désormais un petit Quiz que vous pouvez également partager en cliquant sur ce [lien](#). À vous de jouer !

1 Commençons par le placement préféré des Français. À combien s'élève le taux de rémunération du Livret A au 1er mai 2022 ?

- a **0,5 %**
- b **1,0 %**
- c **3,7 %**

2 Combien aurai-je au bout de 5 ans, si je place 1000€ sur un compte épargne rémunéré à 2% (et sans toucher à cette somme pendant cette période) ?

- a **1 020 €**
- b **1 100 €**
- c **Plus de 1 100 €**

3 Poursuivons sur les SCPI. À combien s'élève le taux de distribution moyen du marché des SCPI en 2021 ?

- a **4,49 %**
- b **5,15 %**
- c **6,03 %**

4 L'affirmation suivante est-elle vraie ou fausse ? « Les SCPI sont moins risquées que l'immobilier en direct car elles sont constituées d'un portefeuille d'actifs qui permet de diluer les risques » :

- a **Vrai**
- b **Faux**

Réponses :

1. Au 1er mai 2022, le taux de rémunération du Livret A s'élève à 1% / 2. Attention : Si l'on considère un placement de 1000€ sur un compte épargne rémunéré à 2%, le montant disponible sera supérieur à 1100€. / 3. En 2021, le taux de distribution moyen des SCPI a été de 4,49% selon l'ASPIM. / 4. Vrai. Ce n'est pas nous qui l'affirmons, mais l'IEIF dans son édition 2021 sur les 40 ans de performances comparées. En effet, on parle ici de « mutualisation » : la SCPI diversifie ses investissements ce qui permet de diluer les risques.

* Cette question est tirée d'un jeu de trois questions utilisées par les chercheurs pour évaluer le niveau des particuliers en matière financière. Les deux autres questions sont : Supposez que le taux d'intérêt du même compte épargne soit de 1% par an, et l'inflation de 2% par an. Après 1 an, que seriez-vous capable d'acheter avec l'argent de ce compte ? (A. Plus qu'aujourd'hui B. Autant qu'aujourd'hui C. Moins qu'aujourd'hui D. Je ne sais pas) / Classez ces produits financiers du moins risqué au plus risqué : A. Compte épargne B. Actions C. Obligations D. Part d'un fonds commun de placement E. Je ne sais pas



Lawrence DELAHAYE

Directeur Général Adjoint Investissements

EN 2021, ÉPARGNE PIERRE SE DÉMARQUE ENCORE UNE FOIS PAR UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ÉQUILBRÉE DANS UN CONTEXTE MOUVEMENTÉ. NOUS AVONS SIGNÉ 19 OPÉRATIONS POUR UN MONTANT DE 430,5 M€ EN 2021. ELLES ONT PORTÉ SUR PRÈS DE 40 ACTIFS ET PLUS DE 70 LOCATAIRES. LA STRATÉGIE REPOSE ESSENTIELLEMENT SUR LA DIVERSIFICATION TANT SECTORIELLE (BUREAUX, COMMERCES, LOISIRS, LOCAUX D'ACTIVITÉS...) QUE GÉOGRAPHIQUE, OÙ LES MÉTROPOLIS ET LEURS RÉGIONS ONT CONTINUÉ DE REPRÉSENTER PRÈS DE LA MOITIÉ DES VOLUMES INVESTIS.

EPARGNE PIERRE maintient une stratégie centrée sur les métropoles régionales tout en sachant saisir des opportunités en Île-de-France. Elle a continué à investir dans les bureaux, les commerces et les locaux d'activités, ainsi que dans l'hôtellerie de plein air.

Principal segment avec plus de 60% des acquisitions, commençons par les tendances à l'oeuvre sur le marché des bureaux.

- En 2021 l'attractivité des métropoles régionales s'est encore renforcée. Le marché a montré son dynamisme avec plus d'1,7 million de m² loués, en hausse de 40% par rapport à 2020. Un meilleur résultat qu'en Île-de-France qui enregistre «seulement» une hausse de 32% par rapport à

En 2021, EPARGNE PIERRE a démontré la pertinence de sa stratégie sur des marchés immobiliers contrastés

2020. Les niveaux d'avant-crise n'ont pas encore été retrouvés, mais le redémarrage est constaté de façon claire.

- Faisant écho à la dynamique du marché locatif en régions, le marché de l'investissement a su, encore une fois, attirer de nombreux investisseurs et regagner la confiance de ceux qui avaient reporté leurs décisions d'investissement. C'est ainsi qu'entre 2020 et 2021, les volumes investis en régions ont progressé de 27%. À titre de comparaison, l'Île-de-France affiche une baisse de 18%.

Ces bons résultats découlent du rebond de l'activité économique en 2021 post Covid, alimentés par les plans de soutien et relance de l'activité.

Plus précisément les petites et moyennes surfaces ont très bien résisté grâce aux PME/PMI dont la capacité de redémarrage a tiré la demande immobilière régionale.

De plus, contrairement à Paris (et sa région) qui se caractérise par des loyers élevés, les questions de réduction de surfaces et d'optimisation du coût immobilier ne se sont guère posées dans ces marchés régionaux, où les dirigeants ont priorisé d'autres considérations.

¹Source : KNIGHT FRANK

²Source : BNP PARIBAS REAL ESTATE

³Source : KNIGHT FRANK

⁴Source : le marché des bureaux en régions poursuit son dynamisme et enregistre plus de 1,7 million de m² placés en 2021 - BNP PARIBAS REAL ESTATE PRESS-ROOM

LES MARCHÉS DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Plus structurellement, la croissance démographique des métropoles françaises est un phénomène de fond qui découle de leur capacité à attirer des entreprises et par conséquent des emplois. Depuis de nombreuses années, les métropoles ont opéré une véritable opération de séduction qui porte ses fruits en ceci qu'elle répond aux attentes des utilisateurs à la recherche d'espaces verts, de transports efficaces, ou encore de quartiers d'affaires où se regroupent une mixité de services.

En parallèle avec la montée des métropoles, les années 2020 et 2021 ont montré l'attrait des métropoles intermédiaires et des villes de taille moyenne. Sur le plan de l'investissement immobilier, elles offrent des opportunités aux investisseurs qui savent être sélectifs, car au plus près du terrain. C'est notamment le cas des actifs de commerces, qu'il s'agisse de boutiques de pied d'immeuble en centre-ville ou des zones commerciales en périphérie.

REGARDONS DESORMAIS LES TENDANCES EN MATIÈRE D'IMMOBILIER COMMERCIAL

Après avoir connu une baisse considérable de leur chiffre d'affaires lors des différentes phases de confinement, les ventes des commerçants et plus généralement la consommation ont repris de l'élan en 2021.

Avec un PIB en hausse de 7% en 2021 selon l'INSEE, la France a devancé ses voisins. La réouverture des lieux de loisirs (restaurants, cinémas, centres commerciaux...) couplée à un allègement des contraintes sanitaires ont relancé la consommation des ménages, la plaçant même à un niveau supérieur à celui d'avant-crise.

Cela a redonné des couleurs au marché immobilier. Les commerces situés dans des zones commerciales (*retail park*) ont grandement contribué à ce regain. Avec 1,1 Md€ investis en 2021, soit la plus grande part (35%) des montants engagés en commerces, cette catégorie d'actifs a su convaincre les investisseurs aguerris : ils ont augmenté leurs investissements de 91% sur un an. Les pieds d'immeubles en centre-ville font presque aussi bien avec 33% des volumes investis, alors que les grands centres commerciaux se classent en bas du podium. Ces derniers ont souffert de multiples fermetures imposées dans le cadre des mesures sanitaires et d'une défiance quant à leur modèle économique à long terme. Comme nous le disions l'an dernier, chaque marché immobilier a ses forces et ses faiblesses. Dans le contexte actuel, les commerces de centre-ville et les *retail park* ont montré leur capacité de rebond.

L'année 2021 a également été caractérisée par l'acquisition d'un portefeuille de camping (l'hôtellerie de plein air). Cette nouvelle catégorie d'actifs a permis

à ÉPARGNE PIERRE de renforcer sa diversification. Outre la longueur des baux fermes signés avec un des premiers groupes de camping en Europe, c'est la résilience de ce secteur qui nous a également convaincu de finaliser cette opération. En effet le chiffre d'affaires de ce secteur du tourisme croît régulièrement depuis plus de 10 ans, indépendamment de la conjoncture économique. On peut donc parler d'un actif décorrélé des marchés tertiaires traditionnels.

Ces différents éléments confortent selon nous le bien fondé de stratégie d'investissement d'ÉPARGNE PIERRE, que nous poursuivons donc en 2022.

Perspectives

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE VOLATILE ET EMPRUNT D'INCERTITUDES

L'année 2021 et le début d'année 2022 se caractérisent par des évolutions fortes et contrastées.

Regardons d'abord les évolutions favorables à l'économie : à l'échelle internationale, la pandémie semble être en passe d'être sous contrôle en Europe et aux Etats Unis. Cette sortie de crise sanitaire a été rendue possible par les campagnes de vaccination, ouvrant la voie à une reprise de l'activité qui s'est avérée très dynamique en 2021 ; y compris en France où la croissance a fait preuve d'une vigueur particulière avec un taux de croissance du PIB de 7% selon l'Insee supérieur à la plupart de ses voisins, grâce à la consommation domestique et à l'investissement des entreprises. Cette capacité de rebond a été alimentée par les politiques publiques, en combinant une forte protection des entreprises et des salariés d'un côté et un plan d'investissement européen massif de l'autre. Le tout a permis de préserver le capital productif et les capacités d'investissement des entreprises (l'offre), et les revenus et l'épargne des particuliers (la demande). Ce dynamisme a même permis d'afficher un niveau de chômage en baisse significative dans notre pays (7,4 % fin 2021 selon l'Insee), autorisant même à imaginer que la France atteigne le plein emploi d'ici quelques années. Ce dynamisme a aussi fait renaître une inflation mondiale liée à des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement.

Ceci nous amène à regarder les évolutions moins favorables à l'économie : l'inflation est au cœur des préoccupations, avec son corollaire, la remontée des taux d'intérêt. Et là aussi le contexte international joue un rôle clé. L'invasion de l'Ukraine par la Russie couplée au confinement de grandes villes en Chine ont largement bousculé l'économie mondiale. Cela a fait basculer les économies européennes et américaines dans un nouveau régime, dont il est encore bien difficile de dessiner les contours. Mais il est un trait que l'on peut déjà discerner : le changement de point de vue des institutions monétaires sur l'inflation. Alors que ces institutions jugeaient celle-ci passagère, elle est désormais considérée comme persistante ; et cela oriente leurs décisions en conséquence. À commencer par la fin des politiques d'assouplissement quantitatif ouvrant la voie à de futures hausses des taux d'intérêt directeurs. Nous constatons ainsi depuis la fin de l'année 2021, un renchérissement des conditions de financement de l'ordre de 100 points de base rendant l'effet de levier du crédit moins attractif.

Alors que ces facteurs externes rebattent les cartes, un autre ingrédient vient s'inviter dans l'équation économique : la transition écologique infuse dans tous les secteurs et devient un élément central des politiques publiques avec des contraintes pour les acteurs privés et une prise de conscience générale. La guerre en Ukraine et la hausse des prix de l'énergie viennent jeter une lumière vive sur cette dimension, qui aura elle aussi des impacts sur l'économie et sur l'immobilier. La prise en compte de ces sujets par les acteurs immobiliers est devenue une nécessité et notamment avec les réglementations européennes et françaises (Taxonomie, Disclosure, Loi Energie Climat...).

DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN PRISE AVEC LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les taux d'intérêt occupent une place importante dans les décisions des grands investisseurs en général. Rappelons que l'immobilier attire un volume croissant de capitaux depuis plus de 10 ans. Cette croissance découle elle-même de la baisse continue des taux dits « sans risque » des obligations d'États. Face à cette baisse continue, une majorité des acteurs immobiliers intervenait en ayant recours au crédit selon des proportions plus ou moins élevées. Avec la remontée des taux, certains investisseurs pourraient renoncer à l'acquisition d'actifs immobiliers compte tenu d'un effet de levier moins attrayant. Cette situation nouvelle pourrait engendrer des opportunités pour les SCPI qui investissent principalement via des fonds propres.

Cette hausse des taux peut également avoir une incidence sur l'activité économique.

Pour les entreprises, une remontée des taux d'intérêt, signifie une capacité de financement réduite. Les entreprises pourraient ainsi réduire leurs projets de développement et d'embauche. Cependant, nous vivons une période de transformation profonde et si certains secteurs verront leur développement bridé, les secteurs porteurs de la transformation industrielle, servicielle et écologique bénéficieront de la réorientation des fonds publics et des investissements privés.

Pour le marché de l'immobilier d'entreprise (Bureaux, Activités, Education, Commerces, Santé...), la qualité demeurera l'atout maître. Qualité de la situation, qualité de l'environnement, qualité technique de l'immeuble, qualité écologique, qualité du confort pour les salariés des entreprises. L'expérience du Covid a d'ailleurs été un révélateur de la résilience des patrimoines immobiliers qui ont su anticiper cette transformation.

Aussi, malgré la hausse des taux sans risque, l'immobilier reste une classe d'actifs attrayante pour les grands investisseurs. L'immobilier apporte une rentabilité supérieure aux placements sans risque tout en offrant une forte visibilité sur les revenus futurs grâce à des baux à long terme et au mécanisme d'indexation des loyers qui permet de se couvrir contre la hausse des prix.

Parallèlement et structurellement, la transition énergétique et écologique modifie profondément les équilibres. En décourageant l'étalement urbain, le cadre législatif va renforcer la valeur de l'immobilier existant. Le renchérissement des coûts de construction contribue aussi une raréfaction qui viendra conforter la valeur de l'immobilier existant, et améliorer le retour sur investissement des travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques.

L'attrait reste également intact pour les particuliers, qui y trouvent un produit pertinent pour financer leur retraite. Les données du marché des SCPI établies par l'Aspim l'attestent : avec un taux de distribution moyen 4,49%¹ en nette amélioration par rapport à 2020, et une collecte 2021 qui a progressé de 22% par rapport à 2020, les SCPI ont démontré, une fois de plus, leur capacité de résistance et de rebond. Le début d'année 2022 s'inscrit dans la même tendance, avec une collecte en progression et des rendements bien orientés.

Une vigilance accrue demeure de rigueur pour tout professionnel de l'immobilier qui se doit de prévoir et d'anticiper ces transformations à l'œuvre.

Face à ce tableau contrasté, il convient de regarder la situation de votre SCPI dans le détail pour juger de ses perspectives.

ÉPARGNE PIERRE PEUT S'APPUYER SUR 4 ATOUTS DE POIDS

Premièrement, ÉPARGNE PIERRE a vu les prix au mètre carré augmenter chaque année depuis sa création (tel que mesuré par la « valeur d'expertise par part »). Cela signifie que la valeur du patrimoine détenu par votre SCPI a augmenté. Cette hausse de la valeur d'expertise a entraîné la hausse de la valeur de reconstitution, qui sert d'étalon pour fixer le prix de souscription. En effet le prix de souscription doit se trouver entre 90 % et 110 % de la valeur de reconstitution. Au 31/12/2021, le prix de souscription représentait 92,8 %.

ÉPARGNE PIERRE dispose d'une marge de protection en cas d'éventuelle correction des prix immobiliers, tout en offrant un potentiel de valorisation du capital des associés à moyen terme en cas d'amélioration des perspectives économiques

Deuxièmement, ÉPARGNE PIERRE possède un patrimoine immobilier très diversifié et mutualisé, qui accueille plus de 600 entreprises locataires avec un taux d'occupation financier de 95,19 % au 31/12/2021. Ses loyers sont indexés sur l'inflation, ce qui permet de répercuter tout ou partie de la hausse des indices de référence sur les loyers perçus. Nous touchons ici à une des forces de l'immobilier : les loyers progressent avec l'inflation. Toutefois ces mécanismes ne sauraient dispenser d'un suivi de nos locataires. Ainsi pour 2022 et 2023, 11,24 % des revenus locatifs arriveront en fin de période triennale. Il s'agit là d'un risque mesuré, que nous gérons en nous rapprochant des locataires concernés pour sonder leurs attentes et trouver des terrains d'entente mutuellement satisfaisants. Autre atout important dans ce contexte troublé, nos locataires sont, en moyenne, engagés pour une durée ferme de près de 5 ans au 31/12/2021. Une durée qui monte à 7,5 ans pour les dix plus importants locataires. Dernier indicateur : 85 % des locataires sont des grandes entreprises ou administrations publiques.

ÉPARGNE PIERRE jouit d'une forte visibilité sur ses revenus, ingrédient essentiel des futures distributions de dividendes

Troisièmement, ÉPARGNE PIERRE est principalement présente sur des marchés immobiliers sains. Les métropoles régionales se sont illustrées par leur capacité à rebondir à la sortie de la crise sanitaire, tant en ce qui concerne les commerces (*retail park*, boutiques de pied d'immeuble dans les rues commerçantes de centre-ville) que les bureaux. Pour illustrer ce propos, je vous invite à consulter nos articles sur notre site dans la rubrique Actualités « Investir en régions avec les SCPI ». Nous y avons dressé un état des lieux du marché des commerces et des bureaux en 2021. On y lit notamment que les régions ont mieux redémarré que l'Île de France pour les bureaux en terme de nombre de m² pris à bail, et que 95 % des surfaces étaient louées. Pour les commerces, on y lit que les *retail park* ont vu leur taux de vacance diminuer, passant de 8,01 % en 2020 à 7,73 % en 2021², et ont attiré les grands investisseurs professionnels dont les volumes investis ont augmenté de 91%³.

¹ Correction apportée par rapport à la version initialement publiée dans le rapport annuel suite à la révision par l'ASPIM du taux moyen annuel

² « Etude sur la vacance et l'offre commerciale française durant la crise sanitaire » CODATA.

³ « Le grand Paris des Régions 2021 » CBRE.

ÉPARGNE PIERRE est positionnée sur des marchés porteurs où l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière est sain

Quatrièmement, le ratio « dette et autres engagements » d'ÉPARGNE PIERRE était de 16,1 % au 31/12/2021. De plus, la collecte se maintient à un niveau compatible avec notre stratégie d'investissement et permet de saisir des opportunités rapidement. Notre stratégie basée sur la diversification tant géographique que par nature d'activités (Bureaux, Commerces, Education, Activités, Campings...) et la mutualisation nous permettent d'adapter nos acquisitions en fonction de notre analyse de marché et de s'écarter de certains marchés qui, temporairement, peuvent être moins attractifs financièrement compte tenu de la pression de la demande. Ainsi en 2021, ÉPARGNE PIERRE s'est porté acquéreur de campings mais également de *retail park* (commerces de périphérie) ou des bâtiments à usage d'éducation à des conditions financières intéressantes. ÉPARGNE PIERRE présente un profil diversifié avec des poches santé, éducation et campings qui représentent près de 6 % de la valeur totale du patrimoine détenu (au 31 mars 2022).

ÉPARGNE PIERRE a une structure de financement prudente et sa stratégie d'investissement reste à même d'offrir un rendement annuel significativement supérieur à la moyenne du marché¹

Cette situation nous amène à prévoir un taux de distribution 2022 proche ou identique à celui de 2021 et qui devrait se situer entre 5,00 % et 5,25 % (objectif non garanti).¹

ZOOM SUR L'ISR

L'Investissement Socialement Responsable est devenu une réalité pour ÉPARGNE PIERRE depuis mai 2021 avec l'obtention du label du même nom. Le travail effectué nous permet de nous inscrire dans une démarche d'ensemble à même de combiner performances financière et extra-financière.

Nous sommes convaincus de l'importance de cette démarche, tant sur un plan collectif (« faire notre part ») que sur le plan de l'intérêt patrimonial des associés à long terme. Le renforcement des obligations réglementaires et le choc sur les prix de l'énergie causé par la guerre en Ukraine ont accéléré la convergence entre ces deux dimensions.

Nous trouvons un exemple de cette conviction dans le travail de renégociation des contrats de fourniture d'énergie. Dès 2019 nous avons renégocié les contrats arrivant à échéance pour les parties communes. Cela a permis de sécuriser des prix fixes jusqu'en 2023, avant la flambée des prix observés ces derniers mois.

À moyen terme, les entreprises occupantes vont s'impliquer de plus en plus fortement dans cette démarche avec l'arrivée prochaine du décret tertiaire. En faisant converger les efforts des bailleurs et des locataires, la réglementation va renforcer l'impact des actions. L'entrée en vigueur d'un nouveau règlement européen dit « disclosure » (que l'on peut traduire par « divulgation ») va également inciter les gérants de SCPI à se saisir du sujet.

Pour en savoir plus en la matière, nous vous invitons à consulter notre rapport extra-financier dédié.

¹ Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures

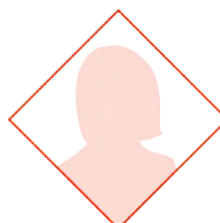
Votre équipe Relations Clients



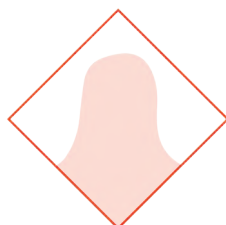
RACHÈLE KRUMM
Directeur
Relations Clients



FLORENCE PAILLE
Directrice Adjointe
Relations Clients



LAURENCE ANTZ
Gestionnaire
Service Clients



LUCIE GUFFROY
Assistante Service
Clients



ISABELLE NICOLAS
Assistante Service
Clients



VALÉRIE BACHALAS
Assistante Service
Clients



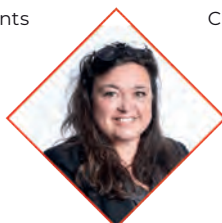
MARIE PERDRIX
Assistante Service
Clients



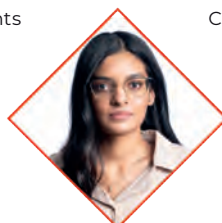
SANDRINE PUYRAÏMOND
Assistante
Service Clients



SYLVIE COLEY
Assistante Service
Clients



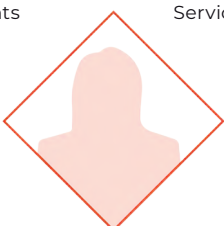
CHRISTELLE MATHET
Assistante
Service Clients



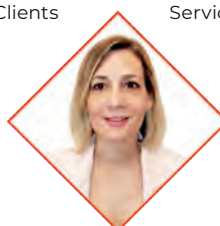
KATIA CANDAPPANNE
Assistante
Service Clients



TIFFANY GARNIER
Assistante Service
Clients



SANDRA ALONSO
Assistante
Service Clients



BÉRANGÈRE CORNU
Assistante
Service Clients



ELODIE ZINETTI
Assistante Gestion
Administrative

BUREAUX À MONTPELLIER

10 M€
prix acquisition
acte en mains

1
«BEST IN
CLASS»



MONTPELLIER (34)

L'IMMEUBLE DE 3 266M² DE BUREAUX EST LOUÉ À FLEX-O, SOCIÉTÉ DE COWORKING POUR UNE DURÉE FERME DE 6 ANS À COMPTER DE LA LIVRAISON PRÉVUE FIN 2022. L'ACTIF BÉNÉFICIERA À LA LIVRAISON DU LABEL ENVIRONNEMENTAL BREEAM VERY GOOD.

FLEX-O

Flex-O est une entreprise Française, filiale du Groupe Courtin Real Estate, qui propose une solution de bureaux flexible (partagés, privés et modulables) respectueux de l'environnement à plus de 600 clients.

6 MAGASINS INTERSPORT

28 M€*
prix acquisition
acte en mains


«BEST IN
PROGRESS»



HAUTS-DE-FRANCE

L'OPÉRATION A PORTÉ SUR SIX MAGASINS RÉCENTS AVEC DES EMPLACEMENTS DE PREMIER ORDRE LOUÉS À INTERSPORT AVEC UNE PÉRIODE FERME DE 9 ANS. CELA RENFORCE LE PROFIL RENTABILITÉ-RISQUE CARACTÉRISÉ PAR UN RENDEMENT IMMÉDIAT ACTE EN MAINS DE 5,94%. ENFIN, LES LOYERS EN VIGUEUR SONT FAVORABLES À LA FIDÉLISATION DU LOCATAIRE.

 **INTERSPORT**

Loué à Intersport. L'enseigne fait partie des leaders de la distribution d'articles de sport en France avec plus de 650 magasins réalisant un chiffre d'affaires de 2,5 milliards € en 2019, avec plus de 9 000 collaborateurs, dont 2 000 recrutés ces cinq dernières années.

** Pour la quote-part d'Épargne Pierre (80% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)*

SIEGE MONDE D'ALSTOM TRANSPORTS



138 M€
prix acquisition
acte en mains

1
«BEST IN
CLASS»

SAINT-OUEN (93)

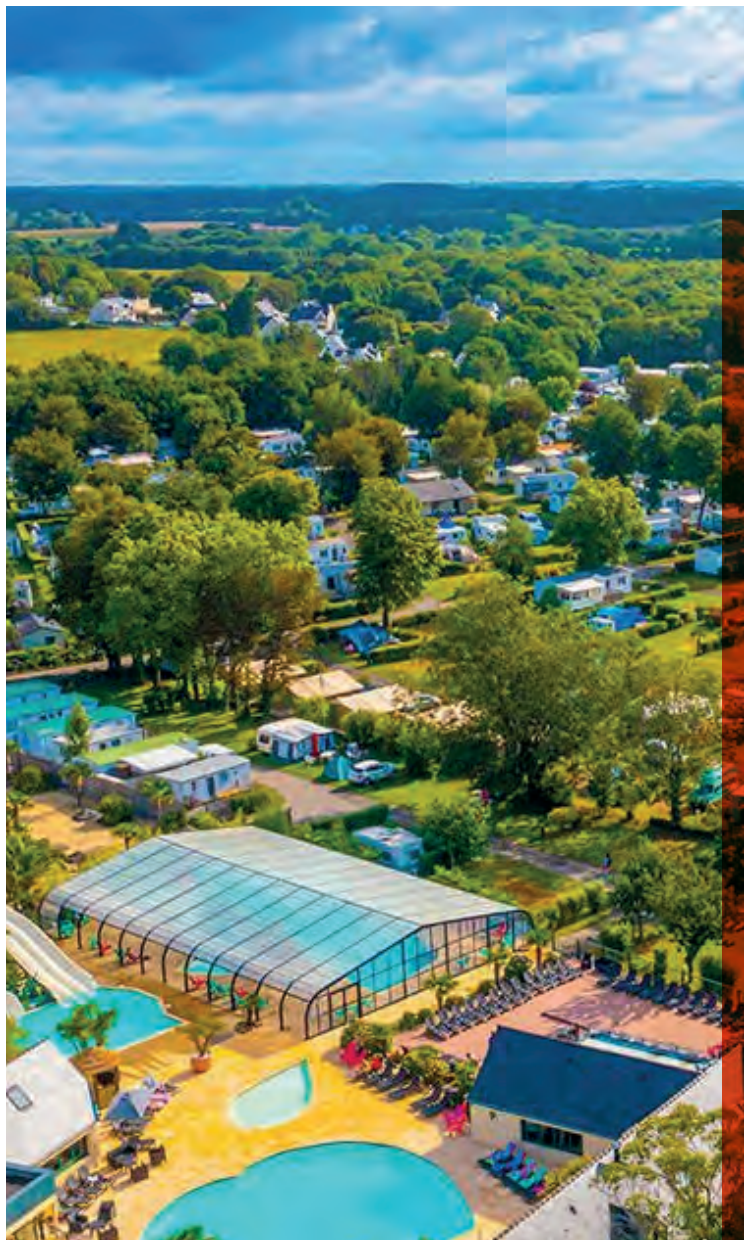
L'IMMEUBLE D'UNE SURFACE DE 16 783 M² SE SITUE DANS L'ÉCOQUARTIER DES DOCKS DE SAINT-OUEN. IL EST LOUÉ À ALSTOM, LOCATAIRE HISTORIQUE DEPUIS 1917 POUR UNE DURÉE FERME DE 12 ANS. IL DISPOSE DE 269 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOL ET PROPOSE UNE LARGE OFFRE DE SERVICES À SES OCCUPANTS (RESTAURATION, CAFÉTÉRIA, ESPACES VIP, CONCIERGERIE, VESTIAIRES...)

LABELISÉ HQE EXPLOITATION, OMEGA FAIT DÉJÀ PARTIE DES ACTIFS RÉFÉRENCÉS « BEST IN CLASS » EN MATIÈRE D'ISR AVEC UN POTENTIEL D'ÉCONOMIES EN ÉNERGIE FINALE ALLANT AU-DELÀ DE L'OBJECTIF DU DÉCRET TERTIAIRE.

ALSTOM

Loué à ALSTOM Transports, numéro 2 mondial du transport ferroviaire et de la mobilité verte, compte en 2021 près de 75 000 employés répartis dans 70 pays. Le chiffre d'affaires du groupe s'établit à 8,7 milliards d'euros en 2021.

9 SITES VACANCESELECT



82,6 M€*
prix acquisition
acte en mains



CÔTE SUD ET CÔTE OUEST DE LA FRANCE

L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR EN FRANCE CONNAÎT UNE CROISSANCE CONTINUE DEPUIS PLUS DE 10 ANS. AVEC CE NOUVEAU SEGMENT IMMOBILIER, ÉPARGNE PIERRE RENFORCE LA DIVERSIFICATION DE SES REVENUS LOCATIFS. ENFIN, LA QUALITÉ DE L'OPÉRATEUR, QUI EST LE 1^{ER} ACTEUR EUROPÉEN, ET SON ENGAGEMENT À LONG TERME NOUS ONT CONVAINCU DE RÉALISER CETTE OPÉRATION.

Vacanceselect
enjoy outdoors

Loués à VancanceSelect qui exploite les sites. Les campings, qui font partie de la gamme premium du groupe Vacanceselect, sont idéalement situés, en bordure de littoraux. Ils offrent en tout plus de 4200 emplacements de camping et disposent d'infrastructures de qualité : piscines, commerces...

** Pour la quote-part d'Épargne Pierre (50% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI et une autre société de gestion)*

LOGISTIQUE EN BRETAGNE



1,1 M€
prix acquisition
acte en mains



«BEST IN
PROGRESS»

GUIPAVAS (29)

L'IMMEUBLE EST SITUÉ DANS UNE ZONE INDUSTRIELLE PRÉSENTANT DE NOMBREUX ATOUTS TELS QUE LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS, OU ENCORE LA PROXIMITÉ DES DEUX AXES DE CIRCULATION PRINCIPAUX. CETTE OPÉRATION PERMET D'ACQUÉRIR UN ACTIF CORRESPONDANT À NOS CRITÈRES DE SÉLECTION : MÉTROPOLÉ RÉGIONALE, DYNAMISME DE LA ZONE ET ACCESSIBILITÉ.



L'ensemble immobilier est intégralement loué à IDEA LOGISTIQUE pour 6 ans fermes, apportant une visibilité à long terme sur les revenus locatifs. Le groupe déploie des solutions logistiques pour les industries depuis 1919 et compte aujourd'hui plus de 1400 collaborateurs et un CA de 150 M€.

BUREAUX A SOPHIA ANTIPOLIS



MOUGINS (06)

L'IMMEUBLE DE 12 784 M² DE BUREAUX SE TROUVE À NICE/SOPHIA ANTIPOLIS, 1ÈRE TECHNOPOLE D'EUROPE. IL DISPOSE D'UNE CAFÉTÉRIA ET D'UN SERVICE DE RESTAURATION AINSI QU'UNE CAPACITÉ DE 546 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENTS.



L'actif est loué à 8 entreprises dont plusieurs locataires de premier plan comme Orange, Huawei ou HP.

** Pour la quote-part d'Épargne Pierre (90% dans le cadre d'une indivision avec une autre SCPI)*

Le rapport d'activité que vous avez sous les yeux vient compléter le rapport annuel de votre SCPI.

Le premier permet d'approfondir et de contextualiser les informations qui figurent dans le second : comment la stratégie et les résultats d'ÉPARGNE PIERRE se distinguent des autres SCPI ? Quels sont les services apportés à nos clients ? Quels enseignements tirer des tendances constatées sur les marchés immobiliers ?

Nous vous invitons à le découvrir parallèlement à la lecture du rapport annuel ; que vous pouvez consulter en cliquant [ici](#).



SCPI ÉPARGNE PIERRE