

ÉPARGNE PIERRE

PRÉSENTATION CGP

AVRIL 2020



2003

Création d'ATLAND

200 M€

Chiffre d'Affaires consolidé 2019

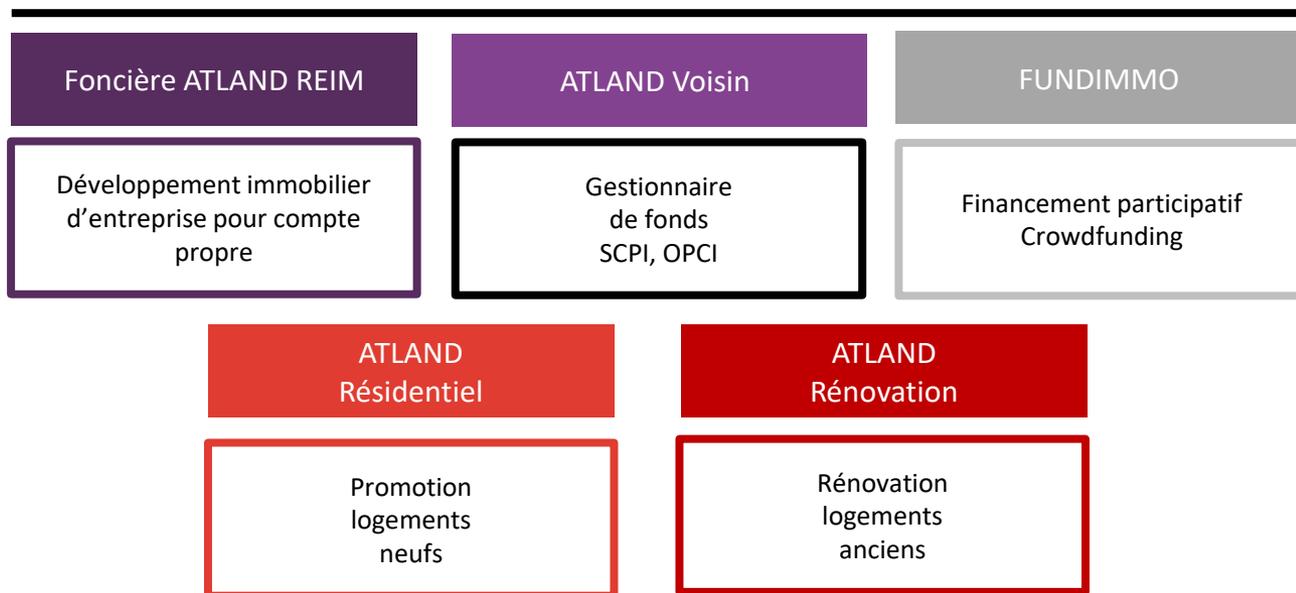
170

collaborateurs

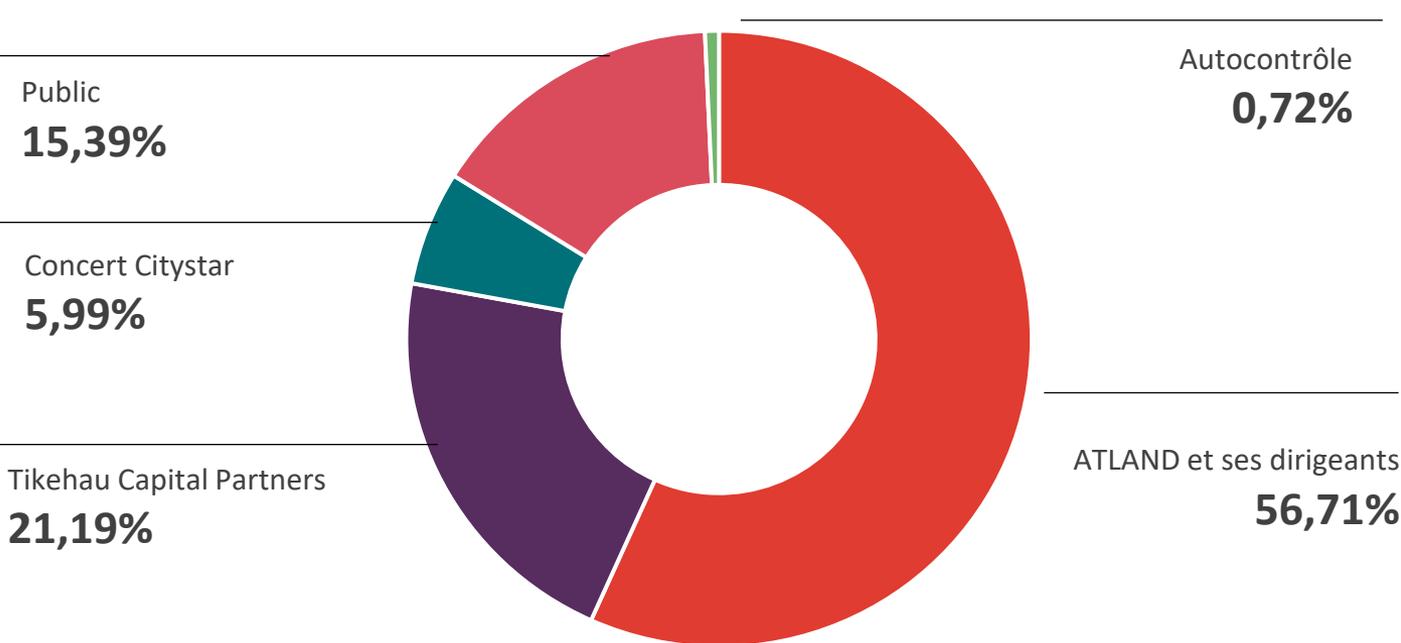
ATLAND VOISIN EST FILIALE DE FONCIÈRE ATLAND

Foncière ATLAND est un opérateur global qui conçoit et gère des **produits d'investissement immobilier** pour les clients particuliers et les professionnels.

Foncière ATLAND est **une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) à la Bourse de Paris**. Elle intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement.



FONCIÈRE ATLAND, UN ACTIONNAIRE ENTREPRENEURIAL



L'actionnariat des fondateurs est stable depuis la création de Foncière ATLAND en 2003.

Concert ATLAND : ATLAND SAS, Finexia, Xeos, Georges Rocchietta, et Lionel Védie de La Heslière.

Concert Citystar : M. Jean-Louis Charon, la société City Star Opportunities et la société MO1.

Autocontrôle : titres rachetés dans le cadre du contrat de liquidité ou par Foncière ATLAND.

ATLAND VOISIN GÈRE PLUS DE 1,7 MDS€ RÉPARTIS DANS 3 SCPI ET 2 OPCI

3 SCPI – 1 280 M€ sous gestion

SCPI ÉPARGNE PIERRE

SCPI à capital variable
Diversifiée/ France
1 000 M€ de capitalisation

S.C.P.I. IMMO PLACEMENT

SCPI à capital fixe
Bureaux/ métropoles
230 M€ de capitalisation

S.C.P.I. FONCIÈRE REMUSAT

SCPI à capital fixe
Commerces/ France
55 M€ de capitalisation

Chiffres au 31 décembre 2019

2 OPCI – 430 M€ sous gestion

TRANSIMMO

Externalisation de dépôts de
bus en Europe
130 M€ de patrimoine, 200
M€ à terme

DUMOULIN

Opérations à valeur ajoutée
en immobilier d'entreprise
en IDF
300 M€ de patrimoine

Chiffres au 31 décembre 2019

2 bureaux 50 collaborateurs

@PARIS

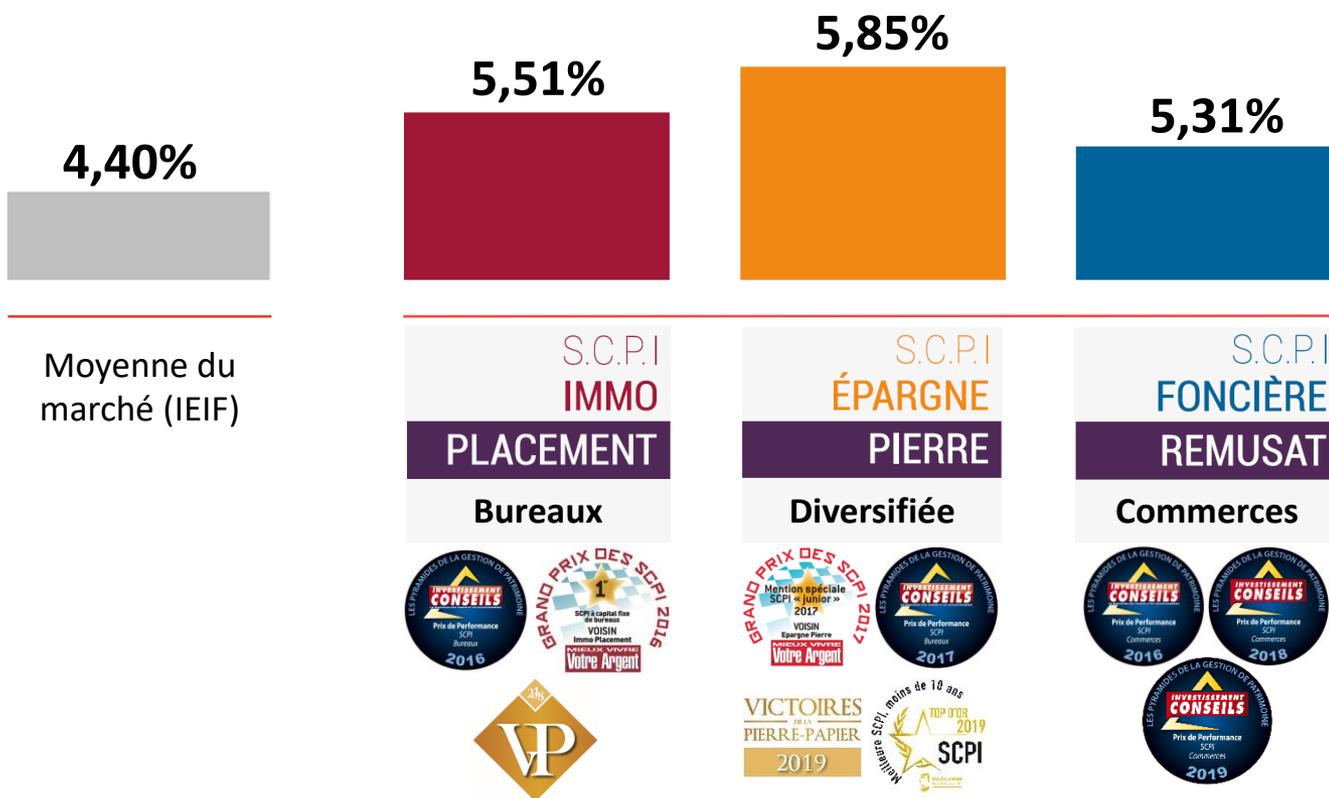
Direction Générale
Investissements
Equipe commerciale et marketing
RCCI

@DIJON

Relations Clients
Gestion d'actifs
Gestion locative
Gestion technique
Comptabilité



DES SCPI PERFORMANTES ET RECONNUES



CONFIDENTIEL - NE PAS DIFFUSER

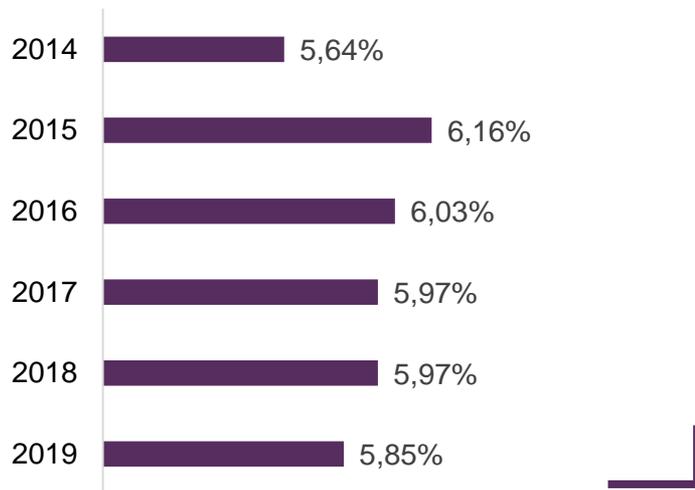
Le présent document est à l'usage exclusif d'interlocuteurs professionnels. Il ne peut en aucun cas être diffusé en qualité de support commercial à un souscripteur éventuel.

Le respect de cette interdiction de diffusion est de la responsabilité du destinataire. Il ne constitue ni une offre commerciale ni un conseil en investissement.

ATLAND VOISIN SAIT ALLIER CROISSANCE ET PERFORMANCE

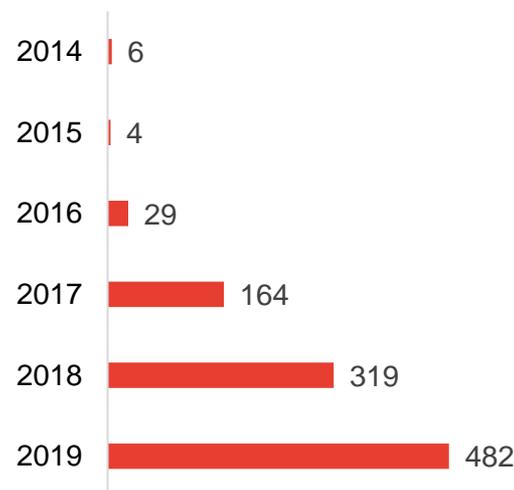
TDVM ÉPARGNE PIERRE

ÉPARGNE PIERRE affiche des rendements proches de 6% depuis 2014



COLLECTE ÉPARGNE PIERRE (M€)

En 4 ans ÉPARGNE PIERRE a dépassé le milliard d'euros de capitalisation



Les performances ont été maintenues tout connaissant un fort développement





ÉPARGNE PIERRE : TROIS PILIERS

DIVERSIFICATION

La diversification permet de saisir les opportunités de marché tout en visant, à moyen terme, une répartition du patrimoine proche de celle du marché en immobilier d'entreprise classique : bureaux (65%), commerces (25%), activités (10%)

MÉTROPOLISATION

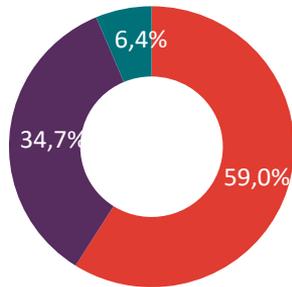
Phénomène de fond, la métropolisation organise et structure les territoires. Par leur dynamisme, les métropoles constituent des marchés immobiliers spécifiques. L'Île de France, région majeure et à part entière, devrait représenter une part proche de son poids dans le PIB (~25%) à moyen terme

MUTUALISATION

Les actifs d'un montant unitaire inférieur à 20 M€, et même inférieur à 50 M€, représentent une poche de performance et de mutualisation du risque. En effet le marché immobilier est tourné à plus de 75% vers des transactions supérieures à 50 M€

3 PILIERS : DIVERSIFICATION, MÉTROPOLISATION, MUTUALISATION

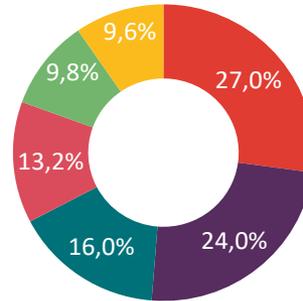
LA DIVERSIFICATION POUR CAPTER LES OPPORTUNITÉS DE MARCHÉ



- Bureaux
- Commerces
- Activités/ entrepôts

(en % des valeurs vénale au 31/12/2019)

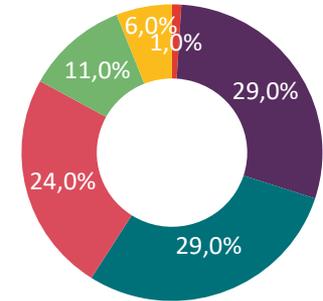
LA MÉTROPOLISATION POUR LE DYNAMISME DES TERRITOIRES



- Nord-est
- Île de France
- Nord
- Nord-ouest
- Sud-est
- Sud-Ouest

(en % des valeurs vénale au 31/12/2019)

LA MUTUALISATION POUR COMBINER PERFORMANCE ET GESTION DES RISQUES



- < 1 M€
- 1 à 5 M€
- 5 à 10 M€
- 10 à 20 M€
- 20 à 50 M€
- >50 M€

(en % des valeurs vénale au 31/12/2019)

Cette stratégie permet à ÉPARGNE PIERRE de se placer régulièrement parmi les meilleures SCPI du marché en termes de rendement

5,85% en 2019 vs 5,10% de moyenne pour les SCPI diversifiées et 4,40% pour toutes les SCPI



BUREAUX, SHILTIGHEIM (57)

L'actif et l'emplacement

Situé à Schiltigheim/Strasbourg au cœur de l'Espace Européen de l'Entreprise.

L'immeuble bénéficie d'une très **bonne desserte par voies routières** (A4, A35, A351, D120) et par bus (permettant de rejoindre la gare TGV en 15 minutes).

L'immeuble a une surface totale de 11 724 m². Il est assorti de 320 parkings répartis sur 4 niveaux

La situation locative

Au nombre de 8, les locataires sont engagés via des baux commerciaux de 9 ans : Orange ; Crédit Agricole ; EGIS Village ET ; Mutuelle Alsacienne ; MGEN ; OPEN ; SFEIR EST ; Tokyo

Informations pratiques

Adresse : 1, avenue de l'Europe, 67300 Schiltigheim

Mois d'acquisition : Juillet 2019

Typologie : Bureaux

Chiffres clés

Prix Acte En Main : 11,5 M €*

Surface : 11 724 m²

Rendement (acte en mains) : 7,23%

* Quote-part Épargne Pierre à hauteur de 60% sur la base d'un montant total de 19 110 000 € en indivision avec une autre SCPI



ACTIVITÉS, 4 SITES

L'actif et l'emplacement

Le portefeuille est composé de trois des centres de messagerie situés sur l'axe océanique (Saint Brieuc, Saintes, Le Mans) pour desservir l'ouest de la France. Le quatrième est basé à Narbonne

Les bâtiments sont récents ou neufs, livrés en 2015 (Narbonne), 2017 (Trégueux), 2018 (Neuville-sur-Sarthe) et 2019 (Saintes).

L'actif totalise près de 17 000 m² de surface d'activité/ entrepôt, et de 600 à 700 m² de bureaux par site.

La situation locative

Les quatre sites sont loués à 100% à un locataire de premier plan, Chronopost.

Le locataire bénéficie de loyers très concurrentiels, et est engagé par des baux longs d'une durée moyenne résiduelle de plus de 10 ans, après avoir consenti des investissements lourds pour rénover les installations.

Informations pratiques

Adresse : portefeuille de quatre actifs (cf. emplacement)

Mois d'acquisition : Novembre 2019

Typologie : Centre de messagerie

Chiffres clés

Prix Acte En Main : 15,8 M €*

Surface : 16 727 m²

Rendement (acte en mains) : 5,65%

* Quote-part Épargne Pierre à hauteur de 90% sur la base d'un montant total de 17 516 200 € en indivision avec une autre SCPI



DEUX MAGASINS MONOPRIX

L'actif et l'emplacement

Le portefeuille est composé de deux magasins situés à Saint-Jean-de-Luz et Chalon-sur-Saône

Les sites sont des emplacements historiques (occupés par Monoprix depuis les années 50/60) et de premier plan dans chacune des villes

Le portefeuille est loué à l'enseigne Monoprix ; leader dans le commerce de centre-ville avec un chiffre d'affaire de 4.5 milliards d'euros en 2018 (+1,7%) ; 2.3 milliards au premier semestre 2019 (+1,3%).

La situation locative

Les deux sites sont loués à 100% à Monoprix.

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

Informations pratiques

Mois d'acquisition : Mars 2020

Typologie : Commerces

Chiffres clés

Prix Acte En Main : 7,5 M €

Surface : 7 302 m²

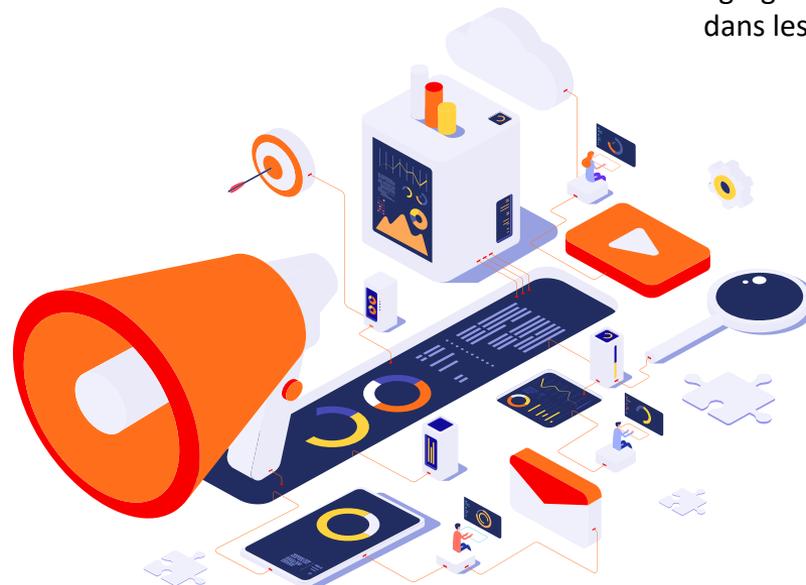
Rendement (acte en mains) : 6,28%

DES SERVICES DIGITALISÉS POUR LES CLIENTS ET LES CGP

Novembre 2017 :
Lancement de notre Extranet
pour
nos clients et partenaires

➤ **Mai – juin 2018 :**
E-convocation
et vote en ligne aux AG
ouvert à tous nos clients

➤ **Juillet 2018 :**
Dématérialisation
de la souscription, des
communications
réglementaires &
agrégation
dans les outils de place



CONFIDENTIEL - NE PAS DIFFUSER

Le présent document est à l'usage exclusif d'interlocuteurs professionnels. Il ne peut en aucun cas être diffusé en qualité de support commercial à un souscripteur éventuel.
Le respect de cette interdiction de diffusion est de la responsabilité du destinataire. Il ne constitue ni une offre commerciale ni un conseil en investissement.

DES COMMUNICATIONS DÉMATÉRIALISÉES

			
Bulletin périodique d'information	✓	✓	<i>Sur demande uniquement</i>
Rapport annuel	✓	✓	<i>Sur demande uniquement</i>
Convocation à l'AG et matériel de vote	✓	✓	<i>Sur demande uniquement</i>

Pour mieux accompagner nos clients nous mettons à leur disposition : un bordereau de distribution de dividende, un bordereau pour la déclaration fiscale, un relevé de patrimoine et une attestation de part

UNE OFFRE QUI S'ADAPTE AUX ÉPARGNANTS

MODALITÉS D'ACQUISITION

Possibilité d'acquérir des parts

- Au comptant
- À crédit
- En démembrement
- Plan de souscriptions programmées (voir page suivante)

NUE-PROPRIÉTÉ TEMPORAIRE

Possibilité d'apporter la contrepartie en usufruit de façon systématique grâce à un partenariat avec un investisseur institutionnel

Cadre juridique normé avec instauration d'un mandat type

Valeur NP de 3 à 15 ans, dont

- À 3 ans : 86%
- À 5 ans : 78%
- À 10 ans : 65%
- À 15 ans : 57%
- En démembrement

CONDITIONS

Prix d'une part : 205 € depuis le 1er novembre 2015 (10 parts mini à la première souscription)

- **Date de jouissance** : 1^{er} jour du 6^e mois
- **Frais souscription** : 12% TTC
- **Frais de gestion** : 12% TTC

LES SOUSCRIPTIONS PROGRAMMÉES

CIBLE

Offre destinée

- Aux personnes physiques ayant une capacité d'épargne régulière, désireux de constituer un patrimoine sans recourir à l'emprunt
- Aux personnes morales ayant une capacité d'investissement de trésorerie récurrente et à long terme

MODALITÉS

Fréquence

- Mensuelle
 - Trimestrielle
 - Semestrielle
 - Annuelle
- En nombre de parts (à partir d'une part)
 - Prélèvement SEPA le 15 du mois
 - Accès à l'échéancier et aux attestations via l'espace en ligne

CONDITIONS

- Établir un mandat (acquisition de parts sociales)
- Ne pas connaître d'incident de paiement

CARTE D'IDENTITÉ D'ÉPARGNE PIERRE

RENDEMENT 2019

DVM : **5,85%**
TRI à 5 ans : **4,81%**
Rendement net immobilier
des acquisitions : **6,55%**

FINANCEMENT

Recours au levier autorisé : **20%**
Recours au levier effectif : **3,57%**

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Souscription minimale : **10 parts**
Délai de jouissance : **1^{er} jour du 6^{ème} mois**

VIE SOCIALE

Périodicité des revenus : **trimestrielle**
Nombre d'associés :
17 145

PATRIMOINE

Nombre d'actifs : **175 (et 4 VEFA)**
Nombre de locataires : **410**
Taux d'occupation financier : **95,70%**

VALEUR

Valeur de reconstitution :
219 € par part (2019, sous réserve d'approbation
par l'AG)
Prix de part :
205 €
Prix de retrait :
184,50 € par part

Chiffres au 31 décembre 2019

CONFIDENTIEL - NE PAS DIFFUSER

Le présent document est à l'usage exclusif d'interlocuteurs professionnels. Il ne peut en aucun cas être diffusé en qualité de support commercial à un souscripteur éventuel.
Le respect de cette interdiction de diffusion est de la responsabilité du destinataire. Il ne constitue ni une offre commerciale ni un conseil en investissement.

ATLAND VOISIN

ANNEXES

UN TRAVAIL CLÉ DE *SOURCING* ET D'ANALYSE DES OPPORTUNITÉS

**Analyse sur le fond
et étude en comité
d'investissement**

993 opportunités
sourcées
(12 000 M€)



**Négociation et affinement de
l'offre**

134 offres émises
(1 700 M€)



**Due diligence/ audit légal,
technique, réglementaire**

64 offres acceptées
(675 M€)



Signature

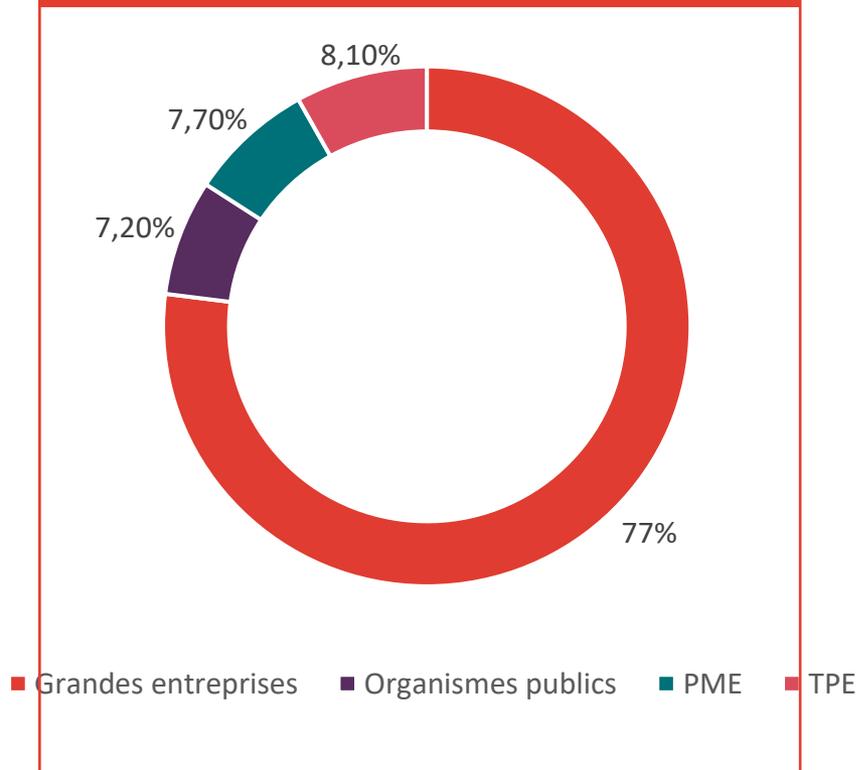
39 acquisitions
(394 M€)

La déclinaison d'une stratégie diversifiée requiert une présence au plus près des marchés et une expertise métier afin d'analyser chaque opportunité en fonction

- Du territoire (ville, quartier)
- De la situation de l'actif (accessibilité actuelle et future)
- De l'offre et de la demande locale
- Des loyers et des valeurs vénales
- De la qualité du bâti (divisibilité, respect des normes, etc.)

UN PATRIMOINE LOUÉ À 84% À DES GRANDS UTILISATEURS

RÉPARTITION DES LOYERS PAR TYPE DE LOCATAIRE



Les revenus locatifs d'ÉPARGNE PIERRE proviennent à 77% de grandes entreprises et à 7% d'organismes publics.

La qualité du locataire fait partie intégrante de notre stratégie d'investissement lors de nos acquisitions.