

N°03 - 2022

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

À la une

Épargne Pierre a reçu le trophée de la finance responsable pour sa démarche ISR, décerné par le magazine Investissement Conseils

Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2020	31/12/2021
Capitalisation	1 361 M€	1 774 M€
Endettement	122 M€	239 M€
Taux d'endettement	9%	13,5%
Ratios dettes et autres engagements	ND	16% ⁽¹⁾
Nombre d'associés	23 473	30 073
Taux de distribution ⁽²⁾	5,36%	5,36%
Taux de rendement interne à 5 ans ⁽²⁾	4,08%	4,20%
Nombre d'immeubles	220	258
Nombre de baux	552	628
Valeur vénale*	196,05€	204,26€
Valeur de réalisation*	179,63€	182,23€
Valeur de reconstitution*	220,38€	224,04€
Prix de souscription*	205€	208€
Prix de retrait*	184,50€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	+1,46%
Résultat*	11,00€	11,02€
Dividende distribué*	10,98€	10,98€
Report à nouveau en €*	0,02€	0,04€

* Par part

(1) Selon la nouvelle méthode de calcul diffusée par l'ASPIM au 31/12/2021.

Pour en savoir plus, consultez votre site dans la rubrique «Actualités».

(2) Retrouvez la définition du taux de distribution, taux de rendement interne et variation du prix moyen à côté du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

Chers associés,

Les prévisions 2022 pour Épargne Pierre confirment celles annoncées précédemment : un revenu distribué annuel prévisionnel par part qui devrait se situer entre 10,75 € et 10,98 €, ce qui aboutirait à un taux de distribution entre 5,17% et 5,28% (non garanti). Ces résultats la placeraient, cette année encore, très nettement au-dessus de la moyenne attendue du marché des SCPI ; en particulier parmi les fonds comparables, c'est-à-dire affichant une capitalisation supérieure à 2 milliards d'euros et labélisés ISR.

Ces bonnes perspectives sont notamment la traduction

- Du fort degré d'occupation financier du patrimoine de la SCPI. Celui-ci s'établit à 95,58% au 30 septembre
- De sa stratégie d'investissement qui lui permet d'afficher un fort niveau de mutualisation et de diversification. Sur le troisième trimestre ce sont environ 23 M€ qui ont été investis dans 3 actifs situés à Tours, Valence, et Vannes, répartis entre bureaux et commerces. Ce sont plus de 350 M€ d'investissement signés au 30 septembre, et plus de 200 M€ qui devraient être signés au 4^{ème} trimestre

Épargne Pierre se trouve donc dans une situation solide, ce qui est un élément favorable pour traverser la période d'incertitudes que nous connaissons. Face à des signaux préoccupants à l'échelle nationale et européenne, je précise que le renchérissement des conditions de financement n'a pas eu d'impact sur votre SCPI qui a décidé de ne plus recourir à l'endettement compte tenu de la hausse des taux d'intérêt. Au 30 septembre l'endettement bancaire s'établit à 13,5% de la capitalisation, avec des taux fixes ou taux variables couverts qui ne l'exposent pas au risque de hausse des taux.

Quant à l'impact de l'inflation, nous nous montrons prudents dans son appréhension. D'un côté il est vrai que le mécanisme d'indexation des loyers est un élément protecteur contre l'inflation en ceci qu'il permet une hausse des revenus locatifs ; d'autant plus que la très grande majorité de nos locataires sont des grandes entreprises, qui ne sont donc pas concernées par le plafonnement à 3,50% imposé par le gouvernement pour les PME. Mais d'un autre côté cette hausse doit rester compatible avec les capacités des locataires tout en évitant d'inciter à arbitrer en faveur d'emplacements dont les loyers de marché deviendraient plus intéressants ; en particulier dans un contexte de renchérissement des charges énergétiques. Nous appliquons donc cette mesure au cas par cas, afin de maintenir un taux d'occupation optimal pour maintenir la meilleure capacité distributive sur le long terme.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

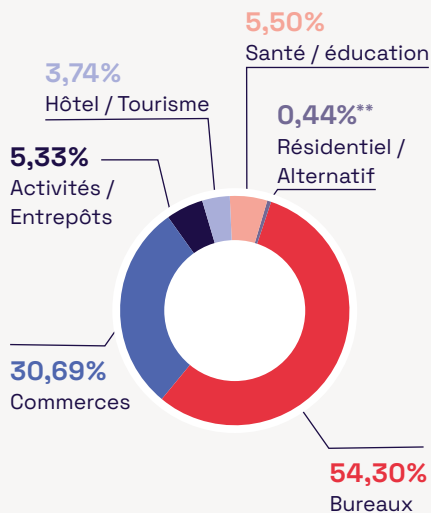


Distinctions

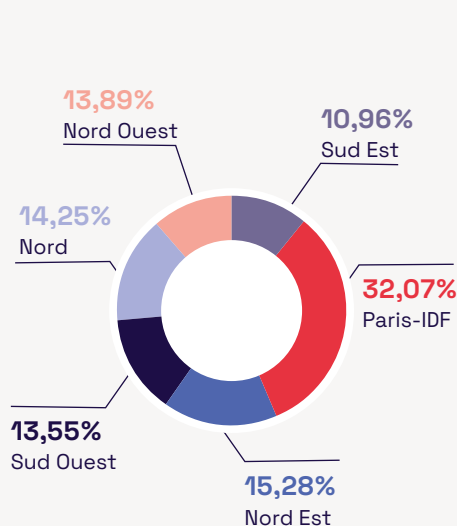


Le profil du patrimoine au 30/09/2022

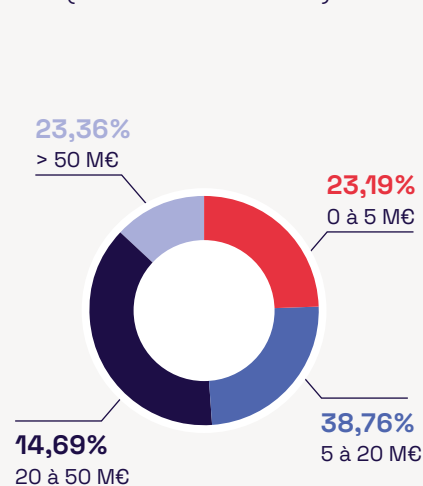
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en% des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en% des valeurs vénales)*



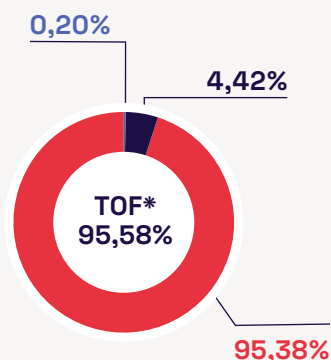
RÉPARTITION PAR MONTANT
UNITAIRE D'ACTIF
(en% des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
** Résidentiel : 0,02% et Alternatif : 0,42%

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

* L'ASPIM (l'association française des sociétés de placement immobiliers) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application dès la publication du bulletin portant sur le 1^{er} trimestre 2022. En pratique, le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

	ENTRÉES (les 5 loyers les plus importants)*			
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
METZ (57) ZAC de l'Amphithéâtre rue des Messageries	CPAM de Moselle	01/09/2022	858 m ²	Bureaux
MONTPELLIER (34) ZAC de Malbosq - 128 av. de Fès	La Compagnie de Formation (EDUSERVICES)	01/09/2022	700 m ²	Santé et Éducation
MONTPELLIER (34) 270-300 Rue Nina Simone 379 rue de la Cavalade	WAAPI	01/08/2022	500 m ²	Bureaux
NARBONNE (11) 9 000 Chemin des Tuileries	ALSIMA Narbonne	15/09/2022	1 017 m ²	Retail Park
MARCOU-EN-BAROEUL (59) 87 rue du Molinet - Bâtiment L/M	LAMIE Mutuelle	01/09/2022	390 m ²	Bureaux
TOTAL	5		3 465 m²	

	LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE			
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
GUYANCOURT (78) PROXIMA 1 13 rue Emile et Charles Pathé	1	18/07/2022	3 044 m ²	Bureaux (ex-URSSAF)
TOULOUSE (31) Park Avenue II 57 av. du Général de Crouette	1	01/08/2022	2 279 m ²	Bureaux (ex-SIEMENS)
MONTPELLIER (34) 270-300 rue Nina Simone 379 rue de La Cavalade	1	29/07/2022	525 m ²	Bureaux (vacant à la livraison)
VANNES (56) 42 rue Théophraste Renaudot ZAC de Kerlann	1	29/09/2022	420 m ²	Retail Park (vacant à l'achat)
RAMBOUILLET (78) CC du Bel Air - RN 10	1	30/06/2022	219 m ²	Retail Park (vacant à l'achat)
TOTAL	5		6 487 m²	

*Exclusion faite des acquisitions et VEFA livrés du trimestre.

AU 3^{ÈME} TRIMESTRE, 30 129 632€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Dividendes 2022

Période	Date de distribution	Montant 2022	Rappel 2021
1 ^{er} trimestre	22/04/2022	2,64€	2,64€
2 ^{ème} trimestre	22/07/2022	2,64€	2,70€
3 ^{ème} trimestre	21/10/2022	2,64€	2,70€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2023		2,94€
TOTAL			10,98€
Taux de distribution de votre SCPI⁽²⁾	Objectif 2022 (non garanti)* : supérieur à 5,10%		5,36%

*Les performances passées ne préjugent pas sur les performances futures.

(2) **Taux de distribution** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N (soit 205 € au 1^{er} janvier 2021).

Variation du Prix Moyen : 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.

TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (tous frais compris)	Quote-part détenue	Classement ISR
VALENCE (26) 12 av. des Langories	Multilocataires (2 locataires)	Bureaux et Laboratoires	2 360 m ²	6 318 416 €	100%	Best-In-Progress
TOURS (37) 2 av. Eugene Guoin	EDF	Bureaux	5 052 m ²	10 720 287 €	75%	Best-In-Class
VANNES (56) 42 rue Théophraste Renaudot	Multilocataires (5 locataires)	Commerces	4 085 m ²	6 221 516 €	100%	Best-In-Progress
TOTAL	8		11 497 m²	23 260 219 €		

CESSIONS

Pas de cession au 3^{ème} trimestre 2022



VALENCE (26)



TOURS (37)



VANNES (56)

Définition du classement ISR

Best in Class : actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable d'Épargne Pierre). Pour ces actifs, Épargne Pierre s'engage, a minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.

Best in Progress : actifs dont l'évaluation des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, à minima, la note seuil ESG du fonds.

Investissement socialement responsable (« ISR »)

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, property Managers et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mai 2021 pour la SCPI Épargne Pierre. La documentation est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES À COMPTER DU 01/11/2021)

Note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 000 000 000 € au capital social statutaire de 3 000 000 000 € (AG mixte du 28/06/2022).

Date d'ouverture	26 août 2013
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 3 000 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est passé de 205 à 208€ au 1 ^{er} novembre 2021 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"> Valeur nominale 160,00€ Prime d'émission 48,00€ (dont commission de souscription)
Commission de Souscription	24,96€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	10 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Exemples : <ul style="list-style-type: none"> Parts souscrites et réglées en novembre 2021 : jouissance à compter du 1^{er} mai 2022. Parts souscrites à crédit en novembre 2021 et fonds issus du crédit versés en décembre 2021 : jouissance à compter du 1^{er} juin 2022.
Prix de retrait	187,2€ par part

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2022	9 088 328	1 454 132 480€	1 890 372 224 €	115 733 904 €	0	2 595 008 €	12 476
Au 30/06/2022	9 750 924	1 560 147 840€	2 028 192 192€	137 819 968€	0	2 450 864€	11 783
Au 30/09/2022	10 350 997	1 656 159 520€	2 153 007 376€	124 815 184€	0	2 908 048€	13 981

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2022 : 0

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2% depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- Le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- La cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion : Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion. Frais : forfait de 120€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% auquel il faut ajouter 17,2% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686
21026 DIJON CEDEX
RCS / DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

**Société de gestion
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2022
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,46 Milliards d'€ (2 459 732 446€)
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 377,7 millions € au 30/06/22.

