

N°01 - 2023

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

1^{ER} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2023

À la une chez ATLAND Voisin

- Notre nouvelle SCPI Épargne Pierre Europe a obtenu le label ISR moins de 6 mois après sa création
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 juillet 2023

Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2021	31/12/2022
Capitalisation	1 774 M€	2 288 M€
Endettement	239 M€	282 M€
Taux d'endettement	13,5%	12,4%
Ratios dettes et autres engagements	16,1%	14,7% ⁽²⁾
Nombre d'associés	30 073	38 907
Taux de distribution ⁽¹⁾	5,36%	5,28%
Taux de rendement interne à 5 ans ⁽¹⁾	4,20%	4,07%
Nombre d'immeubles	258	384
Nombre de baux	628	950
Valeur vénale*	204,26€	206,68€ ⁽²⁾
Valeur de réalisation*	182,23€	183,32€ ⁽²⁾
Valeur de reconstitution*	224,04€	225,14€ ⁽²⁾
Prix de souscription*	208€	208€
Prix de retrait*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	+1,46%	0%
Résultat*	11,02€	11,01€ ⁽²⁾
Revenu distribué*	10,98€	10,98€

* Par part

⁽¹⁾ Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau «Revenus 2023» en page 3.⁽²⁾ Les valeurs au 31/12/2022 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2023

Chers associés,

Sur le premier trimestre, le taux d'occupation financier d'Épargne Pierre s'oriente légèrement à la hausse pour s'établir à 95,90% au 31 mars. La bonne tenue des revenus locatifs nous permet de verser un premier acompte de 2,64€ par part, un montant identique à celui distribué à la même période en 2022. Un montant qui reflète également notre prévision 2023 pour Épargne Pierre : **malgré les remous économiques, nous envisageons de réaliser une année semblable à 2022, avec un taux de distribution cible (non garanti) entre 5,15% et 5,30%.**

Or dès janvier je m'exprimais sur l'importance de choisir des SCPI dont le rendement est à la fois significativement supérieur au taux sans risque (en France, l'Obligation Assimilable au Trésor à 10 ans) et qui n'ont pas besoin de recourir aux distributions de réserves ou de plus-values pour délivrer un taux de distribution supérieur à 5%. À l'aune de ces critères, **Épargne Pierre a les atouts pour répondre aux objectifs des épargnants.**

La solidité de la collecte nette au premier trimestre (avec 138 M€) l'illustre. **Cette collecte nous permet de saisir des opportunités sur les marchés immobiliers, dans le cadre de notre stratégie tournée vers les métropoles et leurs régions et vers les commerces et les actifs alternatifs** (locaux d'activités, hôtellerie de plein air). Les acquisitions réalisées au premier trimestre 2023 (55 M€, 4 actifs, 4 locataires) en sont une bonne illustration.

Malgré un contexte économique mouvementé, nous sommes convaincus qu'Épargne Pierre est bien placée pour poursuivre son développement. Je vous donne rendez-vous mi-mai pour lire le rapport annuel. Nous y partagerons notre vision des marchés immobiliers, des opportunités et défis qu'ils recèlent pour les SCPI en général et pour Épargne Pierre en particulier.

Il sera suivi par le deuxième rapport extra-financier, dans le courant du mois de juin, qui rendra compte de nos actions et résultats en matière ESG. Ces critères sont désormais pleinement intégrés par les acteurs de l'investissement immobilier, comme nous l'anticipions dès 2019. Le travail réalisé par nos équipes contribue donc pleinement à préserver la valeur à long terme de votre patrimoine.

Ce deuxième bulletin d'information de l'année est l'occasion de publier les valeurs du patrimoine d'Épargne Pierre. **Les valeurs d'expertise 2022 s'inscrivent en légère hausse (+0,45%) par rapport à 2021, de même que la valeur de reconstitution (+0,49%).** Cette dernière s'établit donc à 225,14€ par part, soit une marge favorable de 7,61% par rapport au prix de souscription de 208€ par part. Rappelons que le prix de souscription d'une SCPI à capital variable (comme Épargne Pierre) doit représenter entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution. Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution est donc un atout favorable à la protection de votre capital ; comme le veut l'adage financier « le prix est ce que vous payez, la valeur est ce que vous obtenez ».

Sincèrement,

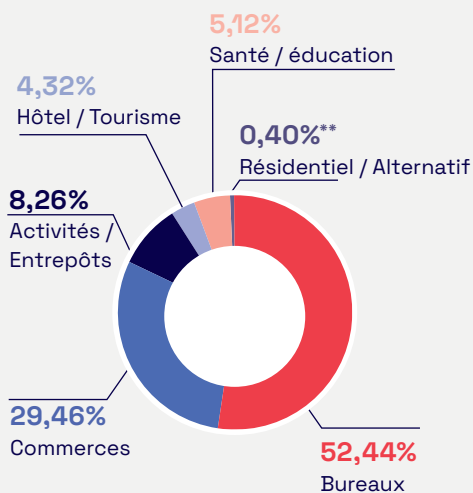
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Distinctions

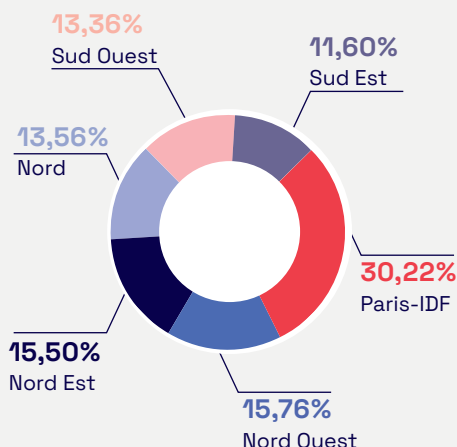


Le profil du patrimoine au 31/03/2023

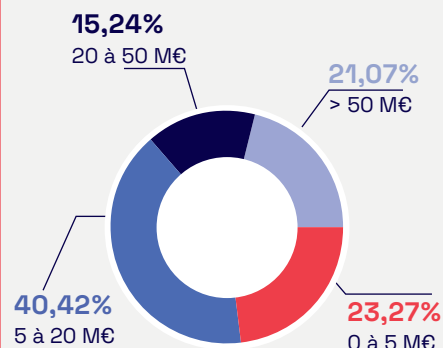
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



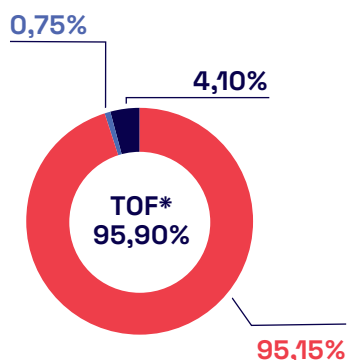
RÉPARTITION PAR MONTANT
UNITAIRE D'ACTIF
(en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
** Résidentiel : 0,01% et Alternatif : 0,39%

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

* 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 plus importantes en loyer)*			
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
GENNEVILLIERS (92) 4 allée du Carré	LA CANOPEE GCSMS	02/01/2023	473 m ²	Bureaux
CHAMBLY (60) rue Thomas Edison	SDELO (FOIR'FOUILLE)	09/01/2023	1 173 m ²	Retail Park
CHAMBERY (73) 256 et 272 rue François Guise	POLE EMPLOI	13/01/2023	392 m ²	Bureaux
MULHOUSE (68) 28 rue Carl Hack	VEOLIA INDUSTRIES GLOBAL	01/02/2023	1 162 m ²	Bureaux
TOULOUSE (31) 57 avenue du Général de Croutte	EDF	15/02/2023	759 m ²	Bureaux
TOTAL	5		3 959 m²	

*Exclusion faite des acquisitions et VEFA livrées du trimestre.

LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE
(les 5 plus importants en loyer)

	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
TOURS (37) 35-39 rue Edouard Vaillant	AÉGIDE MANAGEMENT	31/12/2022	950 m ²	Bureaux
VILLEPINTE (93) 10 rue des Trois Soeurs	AGILITY	31/12/2022	986 m ²	Bureaux
BOBIGNY (93) 16 Promenade Jean Rostand	PRÉFECTURE DU 93	31/12/2022	738 m ²	Bureaux
MARCO-EN-BAROEUL (59) Chemin du Verseau	PROMOD	31/01/2023	966 m ²	Bureaux
VELIZY (78) 14 avenue Morane Saulnier	EKINOPS	28/02/2023	2 576 m ²	Retail Park
TOTAL	5		6 216 m²	

AU 1^{ER} TRIMESTRE, 40 205 689€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Revenus 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023 (par part)	Rappel 2022* (par part)
1 ^{er} trimestre	21/04/2023	2,64€	2,64€
2 ^{ème} trimestre	Juillet 2023		2,64€
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2023		2,64€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2024		3,06€
TOTAL			10,98€

Les revenus 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus-values.

Taux de distribution	Objectif 2023 (non garanti) : 5,15% - 5,30%*	2022 : 5,28%
----------------------	--	--------------

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 208€ au 1^{er} janvier 2022).

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.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue	Classement ISR
VILLENEUVE D'ASCQ (59)* 273 Bld de Tournai	ENEDIS	Bureaux	5 638 m ²	14 748 161€	80%	Best-In-Class
CLOHARS-FOUESNANT (29) 7 Route de Bénodet	HOMAIR VACANCES	Hôtellerie de plein air	353 emplacements	20 086 930€	100%	Best-In-Progress
BIOT (06) Rue des Amandiers	ORANGE SA	Bureaux	5 593 m ²	17 608 230€	100%	Best-In-Progress
SAINT-MALO (35) Zone commerciale La Madeleine	BURGER KING	Restaurants	392 m ²	3 265 000€	100%	Best-In-Progress
TOTAL	4			55 708 321€		

* Actif en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) : livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2023



VILLENEUVE D'ASCQ



CLOHARS-FOUESNANT



SOPHIA ANTIPOLIS



SAINT-MALO

CESSIONS

Aucune cession au 1^{er} trimestre 2023

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.

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.

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 DEPUIS LE 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 statuaire de 1 000 000 000 € au capital social statuaire de 3 000 000 000 € (AG mixte du 28/06/2022).

Date d'ouverture	26 août 2013
Capital social Statuaire 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 : • 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 : • Parts souscrites et réglées en novembre 2022 : jouissance à compter du 1 ^{er} mai 2023. • Parts souscrites à crédit en novembre 2022 et fonds issus du crédit versés en décembre 2022 : jouissance à compter du 1 ^{er} juin 2023.
Prix de retrait	187,20 € par part

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.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
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
Au 31/12/2022	11 001 702	1 760 272 320 €	2 288 354 016 €	135 800 059 €	0	4 534 192 €	21 799
Au 31/03/2023	11 667 330	1 866 772 800 €	2 426 804 640 €	138 450 208 €	0	3 604 640 €	17 330

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2023 : 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 17,20% 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.

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 12,80% auquel il faut ajouter 17,20% 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 31/03/2023
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,76 Milliards d'€ (2 768 269 740 €)
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 310 millions d'€ au 31/03/2023.

