

N°03 - 2023

## Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

## À la une chez ATLAND Voisin

- Retrouvez notre communiqué spécial sur la situation d'Épargne Pierre sur notre site [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com), dans l'onglet « Actualités »
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 28 janvier 2024

## 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%
Nombre d'associés	30 073	38 907
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,36%	5,28%
Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(1)</sup>	4,20%	4,07%
Nombre d'immeubles	258	384
Nombre de baux	628	950
Valeur vénale*	204,26€	206,68€
Valeur de réalisation*	182,23€	183,32€
Valeur de reconstitution*	224,04€	225,14€
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€
Revenu distribué*	10,98€	10,98€

\* Par part

<sup>(1)</sup> Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau « Revenus 2023 » en page 3.

## Distinctions



## Chers associés,

Les hausses successives des taux d'intérêt ont entraîné des conséquences sur les marchés immobiliers et notamment sur les prix des actifs, quoique de façon différenciée selon les marchés. Ainsi, un certain nombre de SCPI ont annoncé des baisses de prix de part significatives. Au-delà de la réelle corrélation entre taux d'intérêt et prix des actifs immobiliers, la baisse était inévitable pour les SCPI i) fortement exposées aux bureaux en Île-de-France ii) dont le prix de souscription était égal ou supérieur à la valeur de reconstitution iii) offrant un taux de distribution annuel inférieur à 4,4%.

Dans ce contexte, la situation d'Épargne Pierre pour 2023 se résume en un mot : **stabilité**

- Stabilité des revenus prévisionnels 2023 (non garanti)** : ils devraient être supérieurs à 2022, et devraient se traduire par un taux de rendement compris entre 5,29 et 5,35%
- Stabilité du prix de part** : le prix de souscription conserve une décote de près de 6% par rapport à la valeur de reconstitution réalisée au 30 juin et projetée au 31 décembre (malgré une baisse de 1,84% de cette dernière). Les évaluations annuelles 2023 réalisées par l'expert immobilier sont en cours de finalisation et les premiers constats font apparaître des valeurs en ligne avec la valeur de reconstitution énoncée ci-dessus.
- Stabilité de la liquidité** : la collecte brute du 3<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 83 millions et représente près de six fois le montant des retraits.

Pour autant, il nous a semblé important de renforcer notre communication pour éclairer les ressorts de cette stabilité au milieu d'un contexte économique et immobilier où les cartes sont rebattues. Nous avons donc publié un communiqué spécial que je vous invite à consulter sur notre site Internet dans la rubrique « Actualités ».

Et je partage ici le propos qui conclut ce communiqué : **les SCPI conservent leur pertinence comme solution d'épargne à long terme pour préparer la retraite ; notamment grâce à leur capacité à générer des revenus complémentaires bénéficiant de l'indexation des loyers.** Et j'ajoute que la SCPI est un véhicule adapté pour traverser le temps long et parfois mouvementé de l'immobilier. Tout en rappelant que l'investissement en SCPI comporte des risques de perte en capital ou de variation à la hausse ou à la baisse des revenus distribués.

De plus, et tout en étant conscient que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures, je réitère ma confiance dans la capacité d'Épargne Pierre à maintenir une performance significativement supérieure à la moyenne du marché à l'avenir. Cette confiance repose sur deux piliers.

Tout d'abord, elle repose sur les qualités intrinsèques d'Épargne Pierre : solidité des marchés où elle est présente, mutualisation et diversification du patrimoine, solidité des locataires et longévité des baux, prise en compte des enjeux climatiques dont le label ISR (Investissement Socialement Responsable) est l'illustration la plus visible. Ces qualités se retrouvent dans les indicateurs au 30 septembre, et en particulier dans le taux d'occupation financier (95,21%) et la durée moyenne ferme résiduelle des baux (4,7 ans en moyenne).

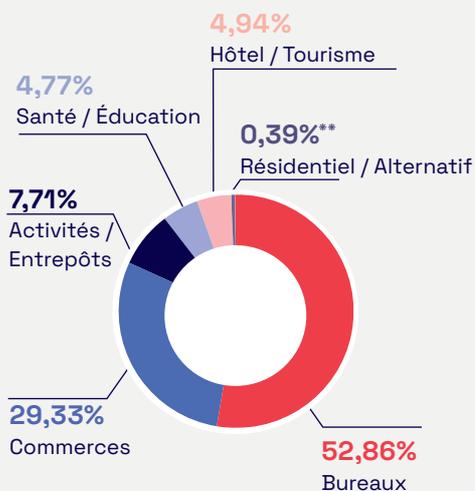
Ensuite, elle repose sur quarante années d'expérience dans cette industrie, qui m'ont appris le caractère cyclique de l'immobilier, et l'importance de l'équilibre entre rendement et risque. C'est cette conscience partagée par nos équipes qui a aiguillé notre gestion prudente de l'évolution du prix de part, du recours modéré au crédit, et d'une faible exposition aux investisseurs institutionnels.

Sincèrement,

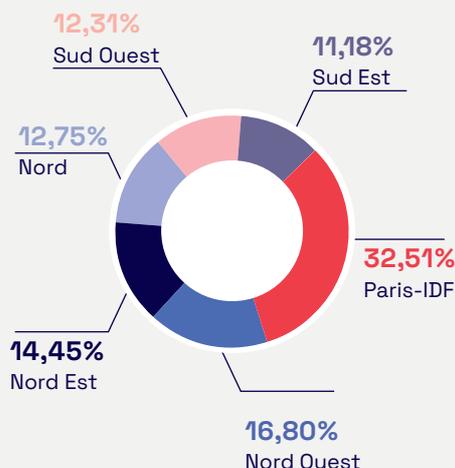
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

# Le profil du patrimoine au 30/09/2023

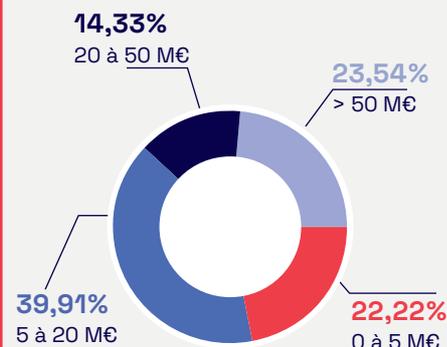
## RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)\*



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)\*



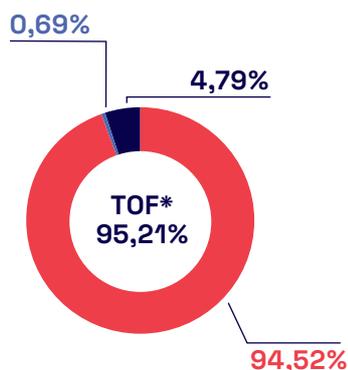
## RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)\*



\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)  
\*\* Résidentiel : 0,01% et Alternatif : 0,38%

# 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
CORMONTREUIL (51) 10-12 rue des Laps	IOU 51	01/08/23	1 008m <sup>2</sup>	Retail Park
RENNES (35) 7 avenue Charles Tillon	FORMA PRIV	01/08/23	193m <sup>2</sup>	Bureaux
CORMONTREUIL (51) 25 rue des Laps	DROLES DE FUTS	31/08/23	600m <sup>2</sup>	Retail Park
VANNES (56) RUE THEOPHRASTE RENAUDOT / ZAC de Kerlann	TLM DECO	01/09/23	420m <sup>2</sup>	Retail Park
CHÂTEAURoux (36) 27 rue Victor Hugo	COM MAISON (Monoprix Maison)	22/09/23	593m <sup>2</sup>	Boutiques
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>2 814m<sup>2</sup></b>	

\*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
BOBIGNY (93) CARRE PLAZA 15 Promenade Jean Rostand	SEQUANO AMENAGEMENT	31/07/23	2 356m <sup>2</sup>	Bureaux
COLOMBES (92) YARD 56 AVENUE JEAN JAURÈS	Texa Services	15/07/23	853m <sup>2</sup>	Bureaux
MULHOUSE (68) MER ROUGE PLAZA 20 rue de Chemnitz	MUTA SANTE	30/06/23	757m <sup>2</sup>	Bureaux
MOUGINS (06) MARCO POLO 790 Av. du Docteur Maurice Donat	HP Centre de Compétences	15/07/23	719m <sup>2</sup>	Bureaux
VALBONNE (06) ESPACES SOPHIA 80 route des Lucioles / Les Espaces de Sophia Bâts C et D	ORANGE	31/07/23	476m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>5 161m<sup>2</sup></b>	

AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 37 053 322€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Revenus 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023 (par part)	Rappel 2022* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	21/04/2023	2,64€	2,64€
2 <sup>ème</sup> trimestre	24/07/2023	2,64€	2,64€
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2023	2,64€	2,64€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2024		3,06€
<b>TOTAL</b>			<b>10,98€</b>

Les revenus des trois premiers trimestres 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) : 5,20% - 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<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 208€ au 1<sup>er</sup> 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
LA TURBALLE (44) Boulevard de la Grande Falaise	HOMAIR VACANCES	Hôtellerie	406 emplacements	15 010 532€	100%	Best-In-Progress
BEAUVOIR (50) 28 Route du Mont Saint Michel						
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>			<b>15 010 532€</b>		

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
BRUGES / BORDEAUX LAC (33) 5 Bd Jacques Chaban-Delmas	DDPP 33	Bureaux	1 990m <sup>2</sup>	4 009 000€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>1 990m<sup>2</sup></b>	<b>4 009 000€</b>	



## 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 du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre, 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 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 <sup>er</sup> novembre 2021 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>Valeur nominale 160,00 €</li> <li>Prime d'émission 48,00 € (dont commission de souscription)</li> </ul>
Commission de Souscription	24,96 € TTC (soit 12 % TTC)
Minimum de Souscription	10 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. <b>Exemples :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parts souscrites et réglées en juillet 2023 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024</li> <li>Parts souscrites à crédit en juillet 2023 et fonds issus du crédit versés en août 2023 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.</li> </ul>
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 30/09/2022	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
Au 30/06/2023	12 105 864	1 936 938 240 €	2 518 019 712 €	91 215 072 €	0	15 668 224 €	75 328
Au 30/09/2023	12 426 010	1 988 161 600 €	2 584 610 080 €	66 590 368 €	0	15 840 240 €	76 155

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2023 : 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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](http://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 30/09/2023  
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,95 Milliards d'€ (2 946 496 280 €)

