

N°04 - 2023

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

4^{ÈME} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2024

À la une chez ATLAND Voisin

ATLAND Voisin se place dans le trio de tête des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7^{ème} année consécutive selon Gestion de Fortune

Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2022	31/12/2023
Capitalisation	2 288 M€	2 625 M€
Endettement	282 M€	275 M€
Taux d'endettement	12,4%	10,5%
Ratios dettes et autres engagements	14,7%	12,0%
Nombre d'associés	38 907	46 830
Taux de rendement interne à 10 ans ⁽¹⁾	N/A	5,45%
Taux de distribution ⁽²⁾	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	384	409
Nombre de baux	950	1019
Valeur vénale*	206,68€	ND**
Valeur de réalisation*	183,32€	179,64€**
Valeur de reconstitution*	225,14€	220,30€**
Prix de souscription*	208€	208€
Prix de retrait*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	11,01€	11,22€
Revenu distribué*	10,98€	10,98€

* Par part

** Les valeurs au 31/12/2023 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale seront communiquées dans le bulletin du 1^{er} trimestre 2024

⁽¹⁾ **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.

⁽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 208€ au 1^{er} janvier 2022).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

En 2023, Épargne Pierre a fêté ses 10 ans et atteint ses objectifs en faisant, une fois de plus, la démonstration de sa stabilité et en se renforçant à plusieurs niveaux.

Stabilité tout d'abord, de ses revenus, de son prix de part, et de ses performances. Notons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures ; en effet :

- Le revenu distribué a été égal à celui de 2022, et provient à 100% du résultat courant, sans recours à la distribution de réserves ou/et plus-values ;
- Le prix de souscription par part est resté inchangé et inférieur de 5,58% à la valeur de reconstitution ; certes, cette marge s'est légèrement réduite par rapport à 2022, mais elle reste favorable à la protection du capital ;
- Le taux de distribution se maintient à 5,28%, et devrait donc être significativement supérieur à la moyenne du marché. Idem pour le taux de rendement interne sur 10 ans, à 5,45%.

Renforcement ensuite, de ses indicateurs financiers, immobiliers, et de son passif :

- Le résultat net augmente de 1,90% grâce au travail de gestion locative et d'investissement ; il s'établit à 11,22€ par part (contre 11,01€ au 31/12/2022) ;
- Le report à nouveau augmente de 57% par rapport à 2022 et représente près de 22 jours de distribution ;
- La capitalisation atteint 2,62 Mds€ grâce à une collecte brute de 399 M€, ce qui a permis de mener à bien sa politique d'acquisition tout en maintenant sa liquidité tout au long de l'année ;
- Le patrimoine est désormais composé de plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises, avec un taux d'occupation financier supérieur à 95% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de près de 5 ans ;
- L'endettement représente seulement 11,94% de la capitalisation, dont 95% d'emprunts à taux fixes ou taux variables couverts, avec une durée moyenne pondérée de 8,5 ans ce qui écarte tout risque de « mur de la dette » ;
- Le passif, où la part détenue par les investisseurs institutionnels a baissé de 15% sur l'exercice 2023, avec des particuliers qui détiennent 97% du capital de la SCPI.

Permettez-moi de voir un motif de satisfaction dans ces résultats, après une année 2023 à haut risque. Une satisfaction partagée par nos clients et partenaires, comme révélée par notre enquête annuelle auprès de nos clients pour la 3^{ème} année consécutive (avec 64%* de nos clients qui nous donnent une note entre 9 et 10), et le trophée de Gestion de Fortune (qui nous place dans le trio des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7^{ème} année consécutive).

Satisfaction donc, mais mêlée d'humilité face à un contexte économique qui a évolué brutalement. Avec cet esprit permanent de prudence, je me tourne vers 2024 et partage, en plus de mes bons vœux, deux perspectives pour votre SCPI en 2024 :

- Notre ligne directrice : faire preuve de vigilance, de bon sens et de prudence dans notre gestion immobilière et financière, de façon à pérenniser la performance et la valeur du patrimoine d'Épargne Pierre ; ce qui se traduit, par exemple, par notre décision d'augmenter le report à nouveau ;
- Nos objectifs (non garantis) : afficher un taux de distribution stable tout en préservant la valeur du capital, en travaillant sur l'optimisation des revenus locatifs et la valorisation des actifs en phase avec les enjeux ISR ; je souligne ici la mise en place d'une enveloppe de 15 M€ constituée depuis plus de 2 ans pour réaliser des travaux clés sur certains actifs, sans que cela ne pénalise la rentabilité.

Sincèrement,

* Sur la base de 4 102 répondants

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin



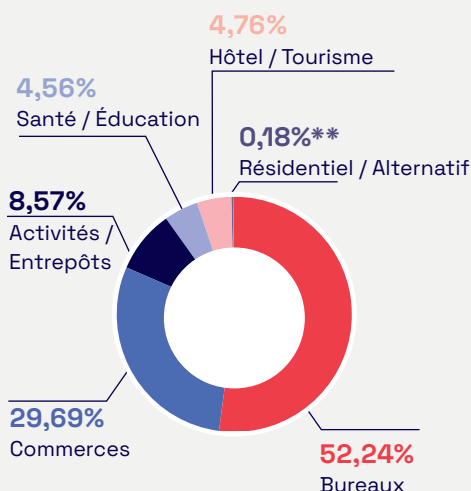
258 avis au 30/01/2024

Vous aussi, partagez
votre expérience en
scannant le QR code

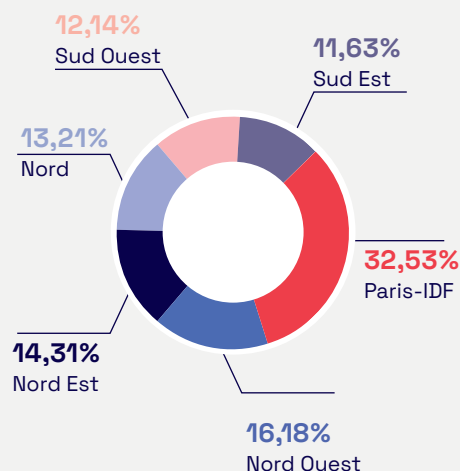


Le profil du patrimoine au 31/12/2023

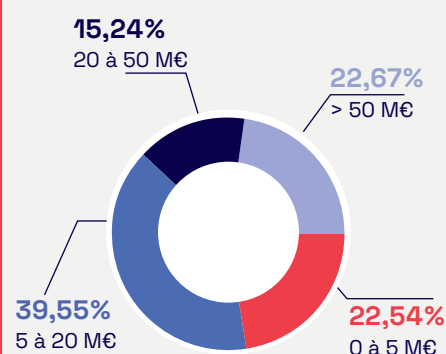
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*



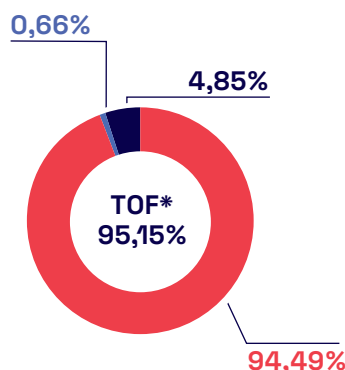
RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)
** Résidentiel : 0,01% et Alternatif : 0,17%

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
COLOMBES (92) 50BIS-56-58 AVENUE JEAN JAURÈS	AMALRIC	01/10/23	846m ²	Bureaux
FAMARS (59) 148 rue George Stephenson - ZAC Transalley	VALLOUREC TUBES France	01/11/23	746m ²	Bureaux
MULHOUSE (68) ZAC Mulhouse Gare / 28 Rue Carl Hack	CIC EST	01/12/23	2 502m ²	Bureaux
NANCY (54) 44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	BOUYGUES BÂTIMENT NORD EST	19/12/23	1 628m ²	Bureaux
NANCY (54) 44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	COLAS	19/12/23	913m ²	Bureaux
TOTAL	5		6 635m²	

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

	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
SCHILTIGHEIM (67) 1 avenue de l'Europe	POLE EMPLOI	30/09/23	941m ²	Bureaux
GENTILLY (94) 46-50 Rue Auguste Blanqui	CARRIER	30/09/23	705m ²	Bureaux
LONGVIC (21) 14 Rue de l'Ingénieur Bertin	CEAT	09/10/23	3 112m ²	Activités
LONGVIC (21) 14 Rue de l'Ingénieur Bertin	CEAT	09/10/23	2 067m ²	Activités
CORMONTREUIL (51) C.cial CORA / rue Jules Romains	ROLLER AND CO	15/11/23	1 008m ²	Retail Park
TOTAL	5		7 833m²	

AU 4^{ÈME} TRIMESTRE, 33 322 475€ 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	24/07/2023	2,64€	2,64€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2023	2,64€	2,64€
4 ^{ème} trimestre	25/01/2024	3,06€	3,06€
TOTAL		10,98€	10,98€
Taux de distribution*		2023 : 5,28%	5,28%

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

* 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
PORTEFEUILLE (9 actifs)	COLAS	Activités et Bureaux	12 659m ²	30 427 570€	100%	<i>Best-in-progress</i>
LES CLAYES SOUS BOIS 90 Avenue Henri Barbusse	Multi locataires (9 locataires)	Commerces	24 906m ²	36 973 165€	100%	<i>Best-in-progress</i>
TOTAL	10		37 565m²	67 400 735€		

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
COLLÉGIEN (77) 35 Allée du Clos des Charmes	KYNDRYL France	Alternatif	5 379m ²	6 645 000€	100%
TOTAL	1		5 379m²	6 645 000€	



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 ^{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 juillet 2023 : jouissance à compter du 1^{er} janvier 2024 Parts souscrites à crédit en juillet 2023 et fonds issus du crédit versés en août 2023 : jouissance à compter du 1^{er} février 2024.
Prix de retrait	187,20€ par part

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2022	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
Au 31/12/2023	12 620 411	2 019 265 760€	2 625 045 488€	40 435 408€	0	26 942 448€	129 531

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2023 : 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.

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 12,80% 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 31/12/2023
 3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation
 totale de 3 Milliards d'€ (3 007 930 588 €)

