

N°01 - 2024

## Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre seront distribués entre le 18 et le 25 juillet 2024

Fiscalité : le relevé des revenus 2023 à déclarer en 2024 est disponible depuis le 26 avril

## 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 <sup>(1)</sup>	N/A	5,45%
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	384	409
Nombre de baux	950	1 019
Valeur vénale*	206,68€	200,16€ <sup>(2)</sup>
Valeur de réalisation*	183,32€	179,64€ <sup>(2)</sup>
Valeur de reconstitution*	225,14€	220,30€ <sup>(2)</sup>
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€
Valeur IFI (résidents de France)	176,17€	175,96€
Valeur IFI (résidents hors France)	176,17€	175,96€

\* Par part

<sup>(1)</sup> 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.  
**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).

<sup>(2)</sup> Les valeurs au 31/12/2023 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Chers associés,

Épargne Pierre a distribué un premier acompte égal à celui de 2023 et en phase avec l'objectif 2024 de taux de distribution annoncé en janvier, qui devrait se situer entre 5,20% et 5,30% (objectif non garanti). Je rappelle que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Cette perspective repose sur :

- Les projections de revenus locatifs qui se caractérisent par une forte visibilité, grâce à la mutualisation du patrimoine (400 immeubles, plus de 1 000 entreprises locataires) et à des baux d'une durée moyenne pondérée résiduelle ferme de 4,7 ans au 31 mars 2024 ;
- Les acquisitions réalisées dans un timing de marché favorable aux acquéreurs, où notre stratégie tournée vers les « petits » actifs en régions et diversifiés continue de démontrer ses vertus. Les signatures du trimestre (voir page 3) l'illustrent bien : des montants unitaires de 3,5 M€ à 8,9 M€, des rendements de 5,83% à 7,28% acte-en-main, des actifs situés dans des métropoles ou leurs régions, des locataires en commerces, bureaux, sciences de la vie, ou hôtellerie de plein air (plus communément appelée camping) ;
- À ceci s'ajoute, à la marge, l'impact d'une distribution de réserves de plus-values réalisées sur les actifs cédés en 2023, qui représente 0,25 euros par part et distribué avec l'acompte du premier trimestre.

La performance actuelle et future d'Épargne Pierre repose aussi grandement sur le travail de gestion du patrimoine, un levier particulièrement important au regard du nombre d'actifs et de locataires, mais aussi de l'enchevêtrement avec les nouveaux enjeux ESG que nous intégrons à travers notre démarche ISR. S'il nous est matériellement impossible de relater l'ensemble des actions réalisées sur le patrimoine de votre SCPI, j'aurai à cœur de mettre en lumière certains événements qui jalonnent son actualité.

Dans cet esprit, je voudrais souligner la livraison de l'immeuble Terra situé à Montpellier au pied de la nouvelle gare TGV « Sud de France », que nous avons acquis en VEFA<sup>1</sup> en mars 2022 pour 24,3 M€. L'immeuble de plus de 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces a déjà attiré deux locataires de premier plan qui ont signé des baux fermes de 9 ans : Flex-0 (opérateur de coworking) et Engie. J'ajoute que l'actif, qui est le premier bâtiment tertiaire à ossature bois d'Occitanie, répond aux exigences du label de performance environnementale BBCA et est catégorisé « best-in-class » dans le cadre de notre label ISR.

Il me reste à faire un rapide point sur la collecte de votre SCPI. La dynamique de collecte constatée sur Épargne Pierre, qui reste soutenue, est un véritable atout dans un marché des SCPI globalement orienté à la baisse. Avec une collecte brute de 54 M€ sur le premier trimestre, nous avons pu mener à bien notre programme d'investissement, tout en honorant nos engagements financiers et les demandes de retrait avec fluidité. Rappelons que la quasi-totalité du capital d'Épargne Pierre est détenue par des particuliers, et que cette répartition est encore plus marquée à l'issue du premier trimestre. En effet la part des institutionnels dans le capital d'Épargne Pierre est passée de 3% à 2% portant celle des particuliers à 98%.

Et je conclus en vous donnant rendez-vous en mai et juin, avec l'assemblée générale, la publication du Rapport annuel, du Courrier aux investisseurs, et du Rapport extra-financier dans le cadre du label ISR. Des moments clés pour comprendre notre vision des marchés immobiliers et la trajectoire de votre SCPI dans le contexte actuel.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin



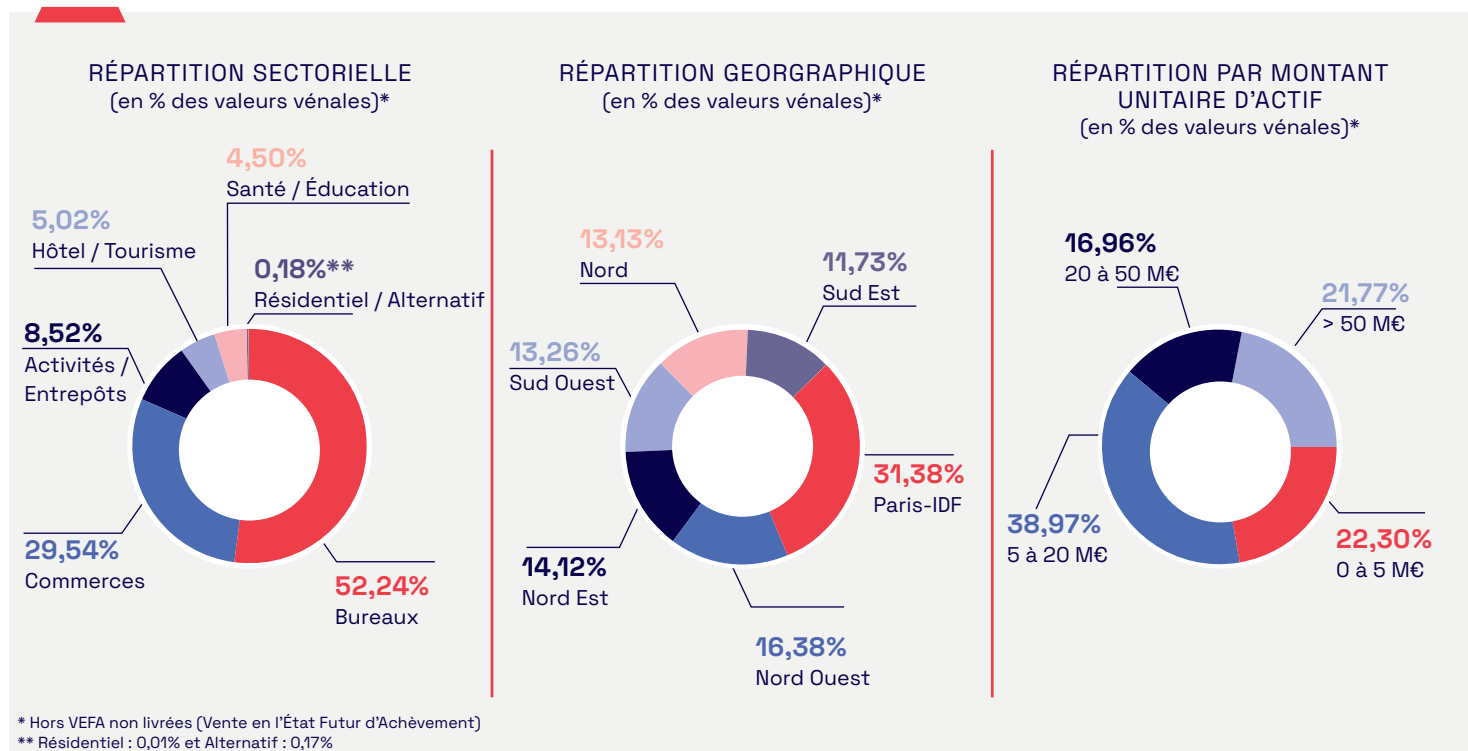
273 avis au 30/04/2024

Vous aussi, partagez votre expérience en scannant le QR code



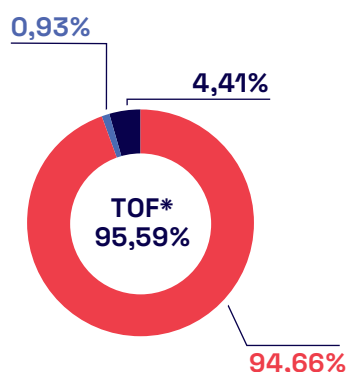
<sup>(1)</sup> Vente en l'État Futur d'Achèvement

## Le profil du patrimoine au 31/03/2024



## Activité locative du trimestre

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (AU 31 MARS 2024)



#### 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.

	ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)			
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) 13 Avenue Morane Saulnier	GRDF	01/01/24	2 576m <sup>2</sup>	Bureaux
VERSAILLES (78) Immeuble « Le V » 2 - 12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	BLUELINEA	01/01/24	1 055m <sup>2</sup>	Bureaux
NANCY (54) 44 boulevard de la Mothe ZAC Austrasie	RANDSTAD	01/01/24	612m <sup>2</sup>	Bureaux
LONGVIC (21) 14 Rue de l'Ingénieur Bertin	ALTUS ENERGY	01/02/24	2 067m <sup>2</sup>	Activités
VILLENEUVE D'ASCQ (59) Immeuble HOPE Bât 1 273 Boulevard de Tournai	COLLEGE DE PARIS	08/02/24	1 061m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>7 371m<sup>2</sup></b>	

	LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)			
	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
SERRIS (77) 6 Rue Mickael Faraday	STILL	31/12/23	1 287m <sup>2</sup>	Bureaux
LOMME (59) 130 Rue du Grand But	SEDEV (Devianne)	31/12/23	1 159m <sup>2</sup>	Retail Park
WITTENHEIM (68) 130 Rue de Soultz	SEDEV (Devianne)	31/12/23	975m <sup>2</sup>	Retail Park
NOISY-LE-GRAND (93) 6 Avenue Montaigne	RATP CONNECT	29/02/24	1 425m <sup>2</sup>	Bureaux
SURESNES (92) 22 Quai Gallieni	QIRINESS	29/02/24	428m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>5 274m<sup>2</sup></b>	

AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE, 47 610 617€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024* (par part)	Rappel 2023* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	23/04/2024	2,64€ + 0,25€ de plus-value	2,64€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2024		2,64€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2024		2,64€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2025		3,06€
<b>TOTAL</b>			<b>10,98€</b>
Taux de distribution*	objectif 2024* (non garanti) : entre 5,20% et 5,30%		2023 : 5,28%

Le revenu du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 est issu des loyers perçus de la SCPI pour 2,64€/part, et d'une distribution de réserves de plus-values réalisées sur cessions d'immeubles de 0,25€/part.

\* L'objectif de rendement et de revenu affiché ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements. 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 (2 actifs)	FLUNCH	Commerces	1 601m <sup>2</sup>	3 551 700€	100%	Best-in-progress
CESSON-SÉVIGNÉ (35) 9 Rue des Charmilles	TESSI	Bureaux	4 651m <sup>2</sup>	8 569 000€	100%	Best-in-progress
LA FLOTTE EN RÉ (17) Chemin des Essarts, Rte de Saint-Martin	HOMAIR VACANCES	Hôtellerie en plein air	140 emplacements	8 848 900€	100%	Best-in-progress
SAINT APOLLINAIRE (21)* Parc d'activité de l'Est dijonnais Ecoparc Dijon Bourgogne	FILAB	Bureaux et laboratoires	3 134m <sup>2</sup>	7 200 000€	60%	Best-in-progress
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>		<b>9 386m<sup>2</sup></b>	<b>28 169 600€</b>		

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
SAINT BENOÎT (86) 5 Rue Clos Marchand	VETIR - GEMO	Retail Park	1 503m <sup>2</sup>	2 250 000€	100%
MONTPELLIER (34) 59 Avenue de Fès	ACFA-MULTIMEDIA (EDUSERVICES)	Santé et Education	1 575m <sup>2</sup>	3 050 000€	100%
ORVAULT (44) AD Park - 16 Rue de la Garenne	Vendu vacant	Activités	220m <sup>2</sup>	330 000€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>		<b>3 298m<sup>2</sup></b>	<b>5 630 000€</b>	

\* Actif en VEFA ( Vente en l'état Futur d'Achèvement) acquis en indivision avec la SCPI Immo Placement. Livraison prévue le 15 octobre 2024.

## 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 Epargne 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 Epargne 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 : • 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 <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> • Parts souscrites et réglées en juillet 2023 : jouissance à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2024 • 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.
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 31/03/2023	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
Au 31/03/2024	12 736 017	2 037 762 720 €	2 649 091 536 €	24 046 048 €	0	29 604 224 €	142 328

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2024 : 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.

## 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<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

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 31/03/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation  
totale de 3 Milliards d'€ (3 068 087 236 €)

