

N°02 - 2024

## Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

- Distribution : les revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre ont été distribués le 23 juillet. Prochaine distribution entre le 18 et le 25 octobre 2024
- Retrouvez le procès verbal de l'Assemblée Générale du 24 juin sur notre site atland-voisin.com dans l'onglet «Documentation»

## 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€
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€
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).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Chers associés,

Pour ouvrir ce bulletin, je rappelle les perspectives d'Épargne Pierre : **le revenu distribué en 2024 devrait se situer entre 10,88€ et 11,06€ par part. Il serait alors quasiment identique à 2023 et 2022 (objectif non garanti)**. Le taux de distribution prévisionnel 2024 devrait se situer entre 5,23% et 5,31%, un taux qui serait stable par rapport à 2023 et 2022 (objectif non garanti).

Cette perspective s'inscrit dans un **marché des SCPI qui continue sa réorganisation autour des SCPI qui sont en capacité de collecter. C'est le cas d'Épargne Pierre** qui se caractérise par :

- Un taux de distribution sensiblement supérieur à 5% et offre une prime de risque cohérente par rapport à d'autres placements, avec une valeur de reconstitution supérieure au prix de part
- Un revenu qui découle quasi-intégralement des loyers courants, eux-mêmes mutualisés sur un très grand nombre d'actifs et de locataires et assis sur des baux sécurisés à moyen terme

Pour les SCPI importantes comme Épargne Pierre, j'ajoute un critère : un capital détenu quasi-exclusivement par des particuliers, dont le comportement est guidé par la recherche de revenus complémentaires et la détention à long terme.

Dans ce contexte, **Épargne Pierre consolide sa place sur le marché avec une collecte brute de 49 M€ et une collecte nette de 38 M€ au 2<sup>ème</sup> trimestre**, en hausse par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre. Une collecte qui permet de mener son programme d'investissement, tout en maintenant la liquidité des parts (avec des retraits qui se stabilisent à un niveau de 4 M€ par mois environ), et en honorant les différents engagements financiers.

Sur le plan immobilier, au 2<sup>ème</sup> trimestre **Épargne Pierre a acquis deux Jardiland pour près de 9M€ assortis de baux fermes de 12 ans**. Cette opération matérialise notre vision des marchés, tournée vers les métropoles et leurs régions avec un attrait pour les retail park. Cela porte le patrimoine à 413 actifs loués à plus de 1 000 entreprises avec une durée ferme moyenne résiduelle de près de 5 ans, et un taux d'occupation financier de 95,29%.

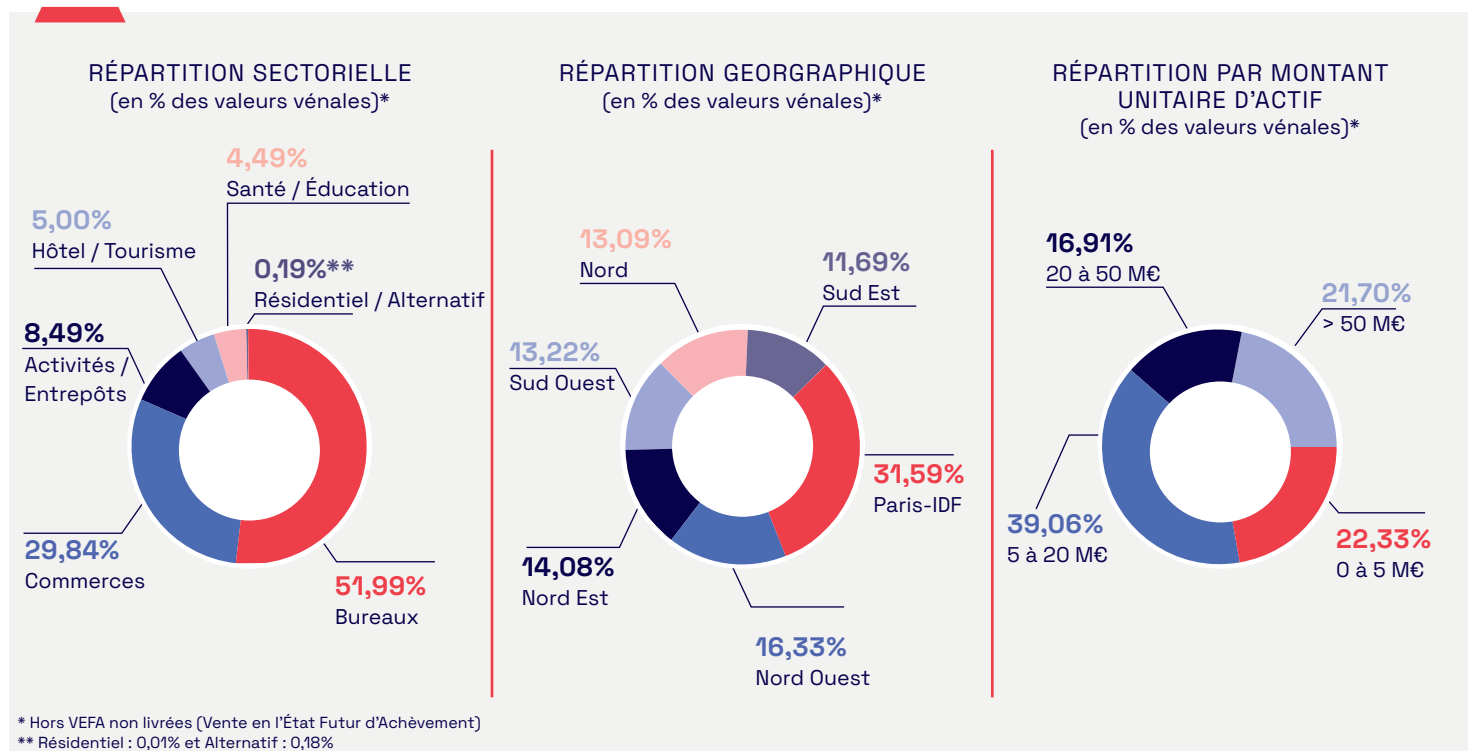
Trois autres actualités importantes pour Épargne Pierre :

- La stabilité du prix de part suite au réexamen des valeurs vénales au 30 juin, conformément aux nouvelles obligations réglementaires. La valeur de reconstitution au 30 juin 2024 s'établit à 220,26€ par part contre 220,30€ au 31/12/2023, ce qui permet de conserver une valeur de reconstitution nettement supérieure au prix de part et de maintenir une perspective favorable à la protection du capital investi
- La reconduction de son label ISR pour un nouveau cycle triennal. Cette reconduction témoigne du sérieux de la méthode et de l'impact de nos actions depuis trois ans qui ont permis d'améliorer significativement les notes ESG du patrimoine d'Épargne Pierre. Le rapport extra-financier sortira prochainement et vous permettra d'en prendre la mesure
- L'inauguration de l'immeuble Unity à Nancy qui apporte une nouvelle démonstration du travail de valorisation du patrimoine. J'ai eu le plaisir de participer à cet événement, et je vous invite à découvrir cette opération en annexe (version digitale uniquement)

Par ailleurs je vous informe de la bonne tenue de l'assemblée générale au mois de juin, où toutes les résolutions ont été approuvées. Le procès-verbal est disponible sur notre site (rubrique « Documentation ») ou sur demande.

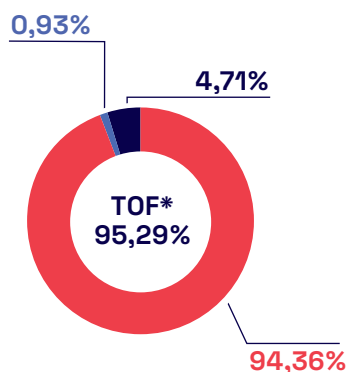
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 30/06/2024



## 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.

### MOUVEMENTS LOCATIFS

	ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)			
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
MONTELLIER (34) Immeuble TERRA Lieu-dit La Cavalade	ENGIE	01/04/24	2 623m <sup>2</sup>	Bureaux
BESANCON (25) 2F Avenue des Montboucons	FIDAL	01/04/24	739m <sup>2</sup>	Bureaux
MARSEILLE (13) 29 rue Saint Ferréol	ISSAYA (PARADIS D' GRIFF)	08/04/24	307m <sup>2</sup>	Commerces
SAINT-HERBLAIN (44) Immeuble ODYSSEUM - 3 Impasse Charles Trénet	SOPRA STERIA GROUP	29/04/24	1 743m <sup>2</sup>	Bureaux
METZ (57) Immeuble FIRST PLAZA - 92 boulevard de la Solidarité	BLUEPAD	01/06/24	399m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>5 811m<sup>2</sup></b>	

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

	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
SERRIS (77) 8 Rue Michael Faraday	HENKEL	31/03/24	1 531m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINT-PRIEST (69) 333 Cours du 3 <sup>e</sup> Millénaire	ATALIAN	31/03/24	905m <sup>2</sup>	Restaurant d'entreprise
SAINT-PRIEST (69) 333 Cours du 3 <sup>e</sup> Millénaire	ATALIAN	31/03/24	700m <sup>2</sup>	Bureaux
CHATOU (78) 53 Boulevard de la République	WILO SALMSON	14/05/24	2 740m <sup>2</sup>	Bureaux
COLOMBES (92) 56 avenue Jean Jaurès	Altare D&B	31/05/24	2 537m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>8 413m<sup>2</sup></b>	

AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 37 465 050€ 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	23/07/2024	2,64€	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 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 est issu des loyers perçus de la SCPI pour 2,64€/part, sans recours aux réserves ni aux plus-values.

\* 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
BONNEUIL-SUR-MARNE (94) VERNOUILLET (78)	JARDILAND	Commerces	9 351m <sup>2</sup>	8 704 941€	100%	Best-in-progress
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>9 351m<sup>2</sup></b>	<b>8 704 941€</b>		



### Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Ces deux actifs sont intégralement loués à Jardiland pour une durée moyenne résiduelle ferme de 12 ans, dans le cadre d'une opération d'externalisation.

Cette acquisition affiche un profil rendement-risque attractif qui contribue favorablement à la performance de la SCPI, et qui s'inscrit dans notre vision des marchés immobiliers où les retail park se distinguent par leurs bons fondamentaux depuis plusieurs années.

Les magasins se trouvent au sein de zones établies en Île-de-France, qui accueillent des enseignes nationales porteuses (ex : E. Leclerc, Gifi, Point P). Jardiland est un acteur majeur en France de la distribution spécialisée dans l'univers du jardin et de l'animalerie de compagnie, avec un réseau d'environ 200 magasins dont plus d'une centaine détenus en propre.

À noter : chaque actif dispose de 5 à 6 places de stationnement équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques

### CESSIONS

Aucune cession au 2<sup>ème</sup> trimestre 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 et il a été reconduit en 2024 pour un nouveau cycle triérial. 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

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
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
Au 30/06/2024	12 916 561	2 066 649 760 €	2 686 644 688 €	37 553 152 €	0	11 554 400 €	55 550

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2024 : 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.

**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

## 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.

Société de gestion  
**de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,1 Milliards d'€ (3 154 912 788 €)



# 3<sup>ème</sup>

acteur sur le  
marché des  
SCPI au 2<sup>ème</sup>  
trimestre  
2024

ATLAND Voisin est arrivé 3<sup>ème</sup> sur le marché  
des SCPI par la collecte brute au 2<sup>ème</sup>  
trimestre 2024, avec 99 M€ collectés.

(Source : SPIIM Immodata, juillet 2024)

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026

Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)





# Immeuble « Unity » à Nancy

| 34 Rue des cinq piquets, Nancy (54000)



## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

L'actif est situé dans le Quartier des Rives de Meurthe, une zone dynamique de la ville de Nancy combinant activités tertiaires, enseignement, logements, loisirs et espaces naturels.

L'opération illustre la capacité d'ATLAND Voisin à valoriser le patrimoine foncier d'Épargne Pierre ; en effet cet immeuble a été construit sur une parcelle d'un actif acquis en 2020. Cela permet de renforcer sa présence au sein du quartier Rives de Meurthe, qui offre un cadre idéal à proximité immédiate du centre-ville de Nancy.

L'architecture contemporaine en ossature bois matérialise sa dimension environnementale, qui se traduit aussi par le label BBCCA (Bâtiment Bas Carbone), BIOSOURCE et HQE Très Bon.

Des atouts qui nous ont permis d'attirer des locataires de premier plan (Colas, Bouygues) engagés pour 9 ans au moins.

ÉPARGNE PIERRE

## Caractéristiques de l'opération



**Novembre 2020**

Date d'acquisition



**Décembre 2023**

Livraison



**10,8 M€**

Prix d'acquisition acte en mains



**Bureaux**

Type d'immeuble



**3 500 m<sup>2</sup>**

Surface



**9 ans**

Durée moyenne minimale d'engagement des locataires (au 31/12/2023)



**COLAS SA et BOUYGUES BÂTIMENT NORD EST**

Locataires



**« Best-in-progress »**

Catégorisation ISR

\*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).  
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

ATLAND VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625  
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - www.atland-voisin.com

ATLAND  
VOISIN

## Immeuble « Unity » à Nancy



**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président d'ATLAND Voisin

« Mesdames, messieurs,  
Permettez-moi de vous présenter Atland-Voisin qui gère Epargne Pierre :

ATLAND Voisin est une société de gestion de portefeuille qui gère un portefeuille de 4 mds € répartis majoritairement dans les métropoles françaises et ce depuis plus de 50 ans au service des épargnants français (près de 60.000 associés).

C'est également le mariage réussi de la province et de Paris avec des équipes basées à Paris et à Dijon (Dijon étant le siège social de la société créée en 1968).

Nous participons ainsi depuis 50 ans à l'accompagnement de la transformation immobilière des métropoles régionales et sommes un acteur œuvrant sur le long terme à maintenir et à valoriser nos actifs.

À l'écart des grandes voies naturelles de circulation, Nancy est le fruit de la volonté des hommes. Elle n'a grandi que par impulsions brusques ; chacune d'elles lui apportant un influx nouveau. Ainsi, la ville ne s'est pas développée circulairement autour d'un hypercentre, mais par adjonction de nouveaux ensembles urbanistiques au cours des siècles. La particularité de son

développement est directement liée à l'essor du duché de Lorraine dont elle est la capitale.

Un château édifié peu après l'an mille, une cité médiévale fortifiée, l'adjonction d'une ville-neuve à la Renaissance, l'urbanisation des Lumières, l'accroissement effréné du XIXe siècle, la prospérité de la Belle Époque et l'urbanisme sans limites du XXe siècle en ont fait une ville riche en histoire et en culture.

Grâce aux artistes emblématiques tels qu'Émile Gallé, Louis Majorelle, Antonin Daum, Victor Prouvé, Jacques Gruber ou Eugène Vallin, l'Art Nouveau prend le nom « d'École de Nancy ». Verrerie, mobilier, vitrail, céramique, cuir, ferronnerie, architecture ... participent à ce vaste mouvement de rénovation des arts décoratifs qui marque encore aujourd'hui la ville. Un siècle après l'avènement de l'École de Nancy, le nouveau campus ARTEM (Art, Technologie et Management) est devenu le symbole d'un nouveau cycle de création, d'innovation et d'excellence pour la capitale des Ducs de Lorraine.

En tant qu'acteur des métropoles, Nancy était donc incontournable pour nous et nous sommes ainsi propriétaire de plus de 20000 m2 sur la métropole de Nancy.

L'immeuble Unity dans lequel nous sommes réunis aujourd'hui est le résultat d'une collaboration intelligente entre les différents acteurs : Colas tout d'abord auprès de qui nous avons acquis l'immeuble qui abrite la filiale de Colas Nord-Est, le cabinet d'architecte GBL architectes, Linkcity et Bouygues bâtiment avec qui nous avons travaillé pour concevoir cet immeuble et Valodev notre assistant maître d'ouvrage.

Un immeuble qui a utilisé la charge foncière résiduelle existante lors de notre acquisition et qui se devait de répondre aux exigences des utilisateurs et des normes environnementales avec des labélisations notables : Haute Qualité Environnementale niveau très bon, Bâtiment Biosourcé niveau 3 (niveau 1 au CPI) Niveau thermique E2C1, Label bas carbone..

La fierté du travail bien réalisé et pour lequel nous remercions tous les intervenants mais également une obligation de maintenir cet immeuble à un haut niveau de gestion et d'entretien.»

**Retranscription du discours tenu à l'inauguration de l'immeuble Unity le 03 juillet**



# Immeuble « Unity » à Nancy : reportage photo





# Le Déclic

## Analyser le taux d'endettement d'une SCPI

Bonjour,

Juillet clôt la période des assemblées générales et des rapports annuels pour toutes les SCPI du marché. Ce moment est l'occasion de se pencher sur un indicateur publié une fois par an et, la plupart du temps, survolé : le taux d'endettement des SCPI.

Dans ce numéro du Déclic, comme à chaque fois, nous allons faire au mieux pour vous donner les clés pour interpréter cet indicateur financier ; afin qu'il vous renseigne sur la bonne santé de telle ou telle SCPI et sur ses perspectives.

Bonne lecture !

Commençons par un double constat :

1. Bonne nouvelle : cette information est très facile à trouver puisqu'elle figure obligatoirement dans les rapports annuels de SCPI
2. Mauvaise nouvelle : il est difficile d'interpréter cette donnée sans rentrer dans le détail de son calcul et de la situation globale de la SCPI

Pour illustrer mon propos, prenons un chiffre produit par l'Aspim (l'association professionnelle qui représente les gérants de SCPI) dans le communiqué de presse du 2 mai dernier<sup>1</sup> « en moyenne, les dettes et autres engagements des SCPI représentent 21,4% de l'actif net augmenté des engagements payables à terme, contre 18,5 % à la fin de l'année 2022. Cette progression de 3 points du ratio dettes et autres engagements reste raisonnable, compte tenu de la baisse des valeurs vénales des patrimoines immobiliers entre fin 2022 et fin 2023. »

Au-delà de notions techniques d'actif net ou de « autres engagements », retenons que les SCPI apparaissent, en moyenne, relativement peu endettées. Et cela semble être une bonne chose. Et il est vrai qu'un faible taux d'endettement est a priori une bonne chose. Mais cette donnée ne nous renseigne que très superficiellement.

Tout d'abord, pour aller plus loin, il faut s'intéresser à chaque SCPI tant la situation peut varier : certaines afficheront entre 0 et plus de 30% d'endettement (les SCPI à capital variable gérées par ATLAND Voisin ont un taux d'endettement compris entre 0 et 10,50%). Ensuite, indépendamment du niveau, il convient de se demander une question clé : **cet endettement contribue-t-il à la distribution de revenus pérennes aux associés ? Ou, au contraire, fait-il peser un risque sur la capacité future à distribuer ces revenus ?**

Dans un premier temps, examinons l'endettement à court terme et l'endettement à long terme.

L'endettement à court terme (6 à 12 mois) permet de bénéficier de liquidités afin de saisir des opportunités sur des immeubles générateurs de loyer sans disposer de la trésorerie nécessaire. Dans ce cas, la SCPI a un bénéfice à court terme par la perception d'un loyer pour autant que l'effet de levier soit positif (différentiel entre taux de rendement net immobilier

et taux d'intérêt) et entraînera un effet relatif pour les revenus de la SCPI compte tenu du délai de jouissance des nouveaux associés. Ce recours à l'emprunt à court terme permet d'anticiper le rythme de la collecte et de saisir les opportunités d'investissement contribuant à « faire grossir » le revenu global plus rapidement. La SCPI ayant recours à l'endettement à court terme doit s'assurer de sa capacité à rembourser ce prêt par la bonne anticipation de sa collecte.

Le recours à l'emprunt à long terme constitue un élément d'optimisation financière et permet d'augmenter l'effet de levier lié au financement bancaire pour autant que les taux de rendement net des immeubles acquis soient supérieurs aux taux d'intérêt des emprunts. La période de taux d'intérêt faible que nous avons vécu depuis plusieurs années a favorisé cet effet de levier positif entraînant une hausse de l'endettement chez tous les acteurs économiques et notamment pour les SCPI. Toutefois, toute stratégie d'endettement doit s'accompagner d'une évaluation de la capacité du fonds à le supporter et à anticiper les fluctuations potentielles du marché pour éviter que le levier financier ne se mue en fardeau économique. Le recours à l'emprunt ne doit pas être utilisé pour doper temporairement les revenus de la SCPI. Bien sûr, certains pourraient vous rétorquer que l'emprunt pourra rester indolore à long terme, car il suffira de remplacer le prêt initial par un nouveau prêt. Et de fait, cela peut être vrai, mais à une condition : que les conditions d'emprunt futures soient au moins aussi bonnes que celles d'origine. Sinon, la charge financière (le remboursement des intérêts) augmentera, et les revenus distribuables de la SCPI baisseront mécaniquement.

Dans ce cas, l'emprunt s'apparente à un risque accru, autant pour les futurs revenus distribuables, que pour la situation de trésorerie de la SCPI qui peut être fragilisée par des remboursements de prêts in fine trop importants.

Or les deux dernières années nous ont rappelé, si besoin était, que toutes les prévisions peuvent être déjouées. Les gérants qui tablaient sur un maintien voire une amélioration des conditions de financement ont vu leurs hypothèses se retourner contre eux. **Et c'est là qu'il convient d'introduire la notion de risque pour analyser le taux d'endettement d'une SCPI.** En effet, on le voit, il apparaît risqué de miser sur la possibilité de la SCPI à emprunter à des conditions plus favorables à l'avenir. Car cela revient à lier la performance future de la SCPI à l'évolution des conditions de financement, qui sont par nature imprévisibles.

Cela étant dit, comment pouvez-vous, à votre niveau, évaluer le « risque crédit » d'une SCPI donnée ?

Cela étant dit, comment pouvez-vous, à votre niveau, évaluer le « risque crédit » d'une SCPI donnée ?

En pratique, nous proposons la grille de lecture suivante pour analyser l'endettement d'une SCPI. L'endettement est maîtrisé s'il répond aux trois caractéristiques suivantes :

- L'endettement se situe entre 10 et 20% de la capitalisation année après année, et la documentation légale du fonds

limite la capacité d'endettement à 30%

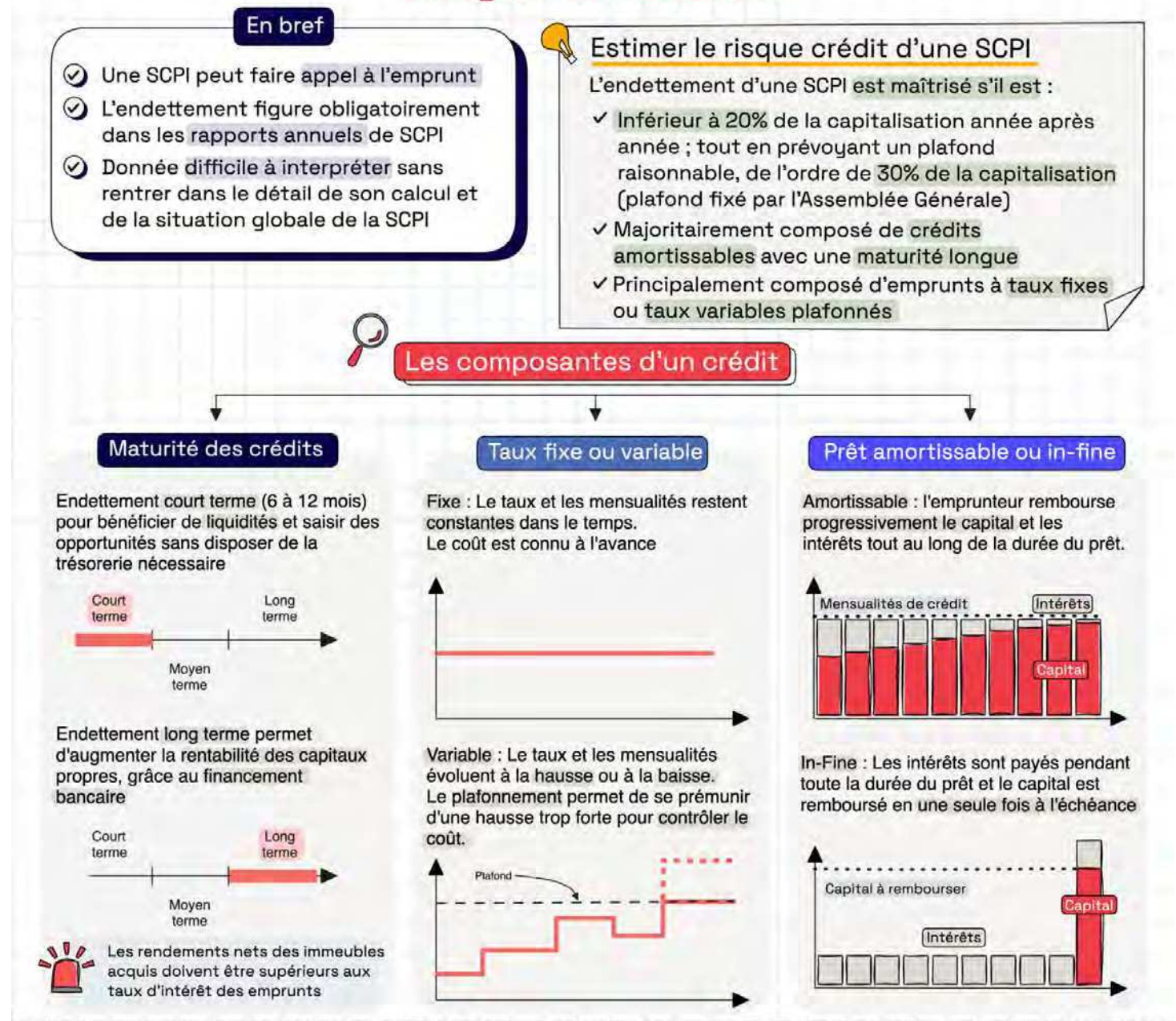
- L'endettement est majoritairement composé :

- » D'emprunts amortissables (c'est-à-dire où la SCPI rembourse des intérêts et du capital au fil de l'eau),
- » Avec un horizon de remboursement le plus éloigné possible dans le temps (cet horizon est appelé « maturité »)

- L'endettement est principalement composé d'emprunts à taux fixes, ou avec des taux variables plafonnés, pour se prémunir du risque de renchérissement des conditions de financement

Ajoutons que les emprunts où l'on rembourse tout le capital à l'échéance finale (on parle de prêts in fine), ne doivent pas être prépondérants dans l'endettement de la SCPI et avoir un horizon de remboursement le plus lointain possible.

### Analyser l'endettement



(1) <https://www.aspim.fr/article/communique-de-presse/la-collecte-des-fonds-immobiliers-grand-public-au-premier-trimestre-2024-les-indicateurs-de-performance-2023-des-scpi-1.html>

**ÉPARGNE PIERRE**

**ÉPARGNE PIERRE EUROPE**

**IMMO PLACEMENT**

**INDICATEURS DE PERFORMANCE AU 31/12/2023**

PRIX DE PART AU 31/12/2023	= 208 € stable par rapport à 2022	= 200 € stable par rapport à 2022	= 885,55 € quasiment stable par rapport à 2022
VALEUR DE RECONSTITUTION	→ 220,30 €/part légère baisse vs 2022	→ 202,66 €/part légère baisse vs 2022	↗ 989,29 €/part légère hausse vs 2022
RATIO PRIX DE PART SUR VALEUR DE RECONSTITUTION	+ 5,58 % décote favorable	+ 1,31 % décote favorable	+ 10,49 % décote favorable
TAUX DE RENDEMENT INTERNE (SUR 10 ANS)	↗ 5,45 % > moyenne des SCPI (4,44 %)	↗ n/a SCPI créée en décembre 2022	↗ 5,62 % > moyenne des SCPI (4,44 %)
TAUX DE DISTRIBUTION <sup>1</sup>	↗ 5,28 % = 2022 et > moyenne des SCPI (4,52%)	↗ 6,26 % > à l'objectif annoncé et > moyenne des SCPI (4,52%)	↗ 5,61 % en hausse par rapport à 2022 et > moyenne des SCPI (4,52%)

**INDICATEURS DE RISQUE**

TAUX D'ENDETTEMENT	10,5 %	0 %	17,3 %
MATURITÉ DE LA DETTE	8,47 ans	n/a*	8,10 ans
PART DES EMPRUNTS À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	96,9 %	n/a*	97 %
PART DES EMPRUNTS AVEC ÉCHÉANCE < 1 AN	3,25 %	n/a*	5,94 %
ACTIONNARIAT (AU 31/03/2024)	-93% particuliers 1,56% Sociétés Civiles en UC 0,70% institutionnels en compte propre 4,80% particuliers via UC en assurance-vie	100 % particuliers 0 % institutionnel	94,2 % particuliers 5,8 % institutionnels
LIQUIDITÉ	0 part en attente tout au long de l'année	0 part en attente tout au long de l'année	0,18 % de parts en attente au 31/12/2023
REPORT À NOUVEAU	Équivalent à <b>22 jours</b> de distribution	Équivalent à <b>64 jours</b> de distribution	Équivalent à <b>4,5 mois</b> de distribution

**INDICATEURS FINANCIERS ET IMMOBILIERS**

RÉSULTAT COURANT	↗ Légère hausse par rapport à 2022	Supérieur aux revenus distribués, ce qui a permis d'abonder le Report à nouveau	→ Légère baisse par rapport à 2022
REVENUS DISTRIBUÉS	= Identique à 2022, 100 % issus du résultat courant	Supérieurs à l'objectif cible	↗ + 3 % par rapport à 2022 100 % issus du résultat courant
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12/2023	95,15 %	100 %	94,71 %
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX	4,7 ans	4,5 ans	2,4 ans
MUTUALISATION (VALEUR UNITAIRE MOYENNE PAR ACTIF)	6,2 M€	4,3 M€	1,3 M€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données au 31/12/2023, sauf indication contraire.

(1) 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.

\*SCPI créée en novembre 2022