

N°03 - 2024

## Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

- **Distribution** : les revenus du 3<sup>ème</sup> trimestre ont été distribués le 23 octobre. Prochaine distribution entre le 20 et le 28 janvier 2025
- **Distinction** : ATLAND Voisin arrive 2<sup>ème</sup> par la qualité de service selon les professionnels du patrimoine dans la catégorie SCPI (source : baromètre Périclès Group/ Apecj)

## 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>(2)</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.

<sup>(2)</sup> **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,

Le troisième trimestre 2024 confirme la bonne santé d'Épargne Pierre :

- Au vu des comptes arrêtés au 30 septembre **Épargne Pierre devrait distribuer un revenu annuel identique à l'exercice 2023 soit 10,98€ par part (non garanti), et stable depuis 2022**
- La valeur de reconstitution estimée au 30 juin pour l'AMF conforte **la stabilité du prix de part (non garanti)**, avec une décote de 6,00% favorable à la protection du capital
- Cela devrait se traduire par un taux de distribution 2024 (non garanti) de 5,28% soit un niveau identique à 2023, et un TRI sur 10 ans de 5,46%
- Enfin, **la liquidité d'Épargne Pierre demeure intacte** avec zéro parts en attente de retrait au 30 septembre et une collecte nette d'environ 22 M€ sur le 3<sup>ème</sup> trimestre

Sur le plan du patrimoine immobilier, je soulignerai :

- **Le taux d'occupation financier (TOF) qui reste supérieur à 95%**, et qui repose sur la granularité et la mutualisation avec plus de 1 000 locataires
- **La diversification accrue des revenus locatifs**, avec l'opération en hôtellerie de plein air pour près de 70 M€ (cf page 3, et la fiche détaillée dans la version digitale)

Ces résultats reflètent la qualité du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre et notre travail de gestion pour optimiser les revenus locatifs. Notre stratégie d'investissement tournée vers la diversification et vers les métropoles et leurs régions démontre sa solidité. Un chiffre pour étayer mon propos : dans les 12 métropoles régionales étudiées par CBRE, le marché des bureaux se maintient à 95% de taux d'occupation en moyenne<sup>1</sup>.

Je rappelle deux autres facteurs qui contribuent à la stabilité d'Épargne Pierre :

- Un faible taux d'endettement (12,53% au 30 septembre), principalement composé de prêts amortissables qui ne l'exposent pas à des remboursements importants à court terme (la maturité pondérée de sa dette étant de 7,3 années au 30 septembre)
- Un capital détenu à 98% par des particuliers (dont 4,9% via des unités de compte en assurance-vie), laissant une part marginale aux investisseurs institutionnels (sociétés civiles et investisseurs en compte propre)

Pour conclure ce bulletin, deux informations complémentaires :

- **Le rapport extra-financier d'Épargne Pierre est disponible en ligne.** Rendez-vous sur notre site pour y découvrir nos engagements, actions, et résultats. Nous reproduisons deux pages en annexe du présent document (version digitale)
- Le cabinet Périclès a dévoilé son classement 2024 des sociétés de gestion de SCPI : **ATLAND Voisin se place 2<sup>ème</sup> pour la deuxième année de suite par la qualité de service aux CGP.** Espérons que cette satisfaction reflète également la vôtre !

Sincèrement,

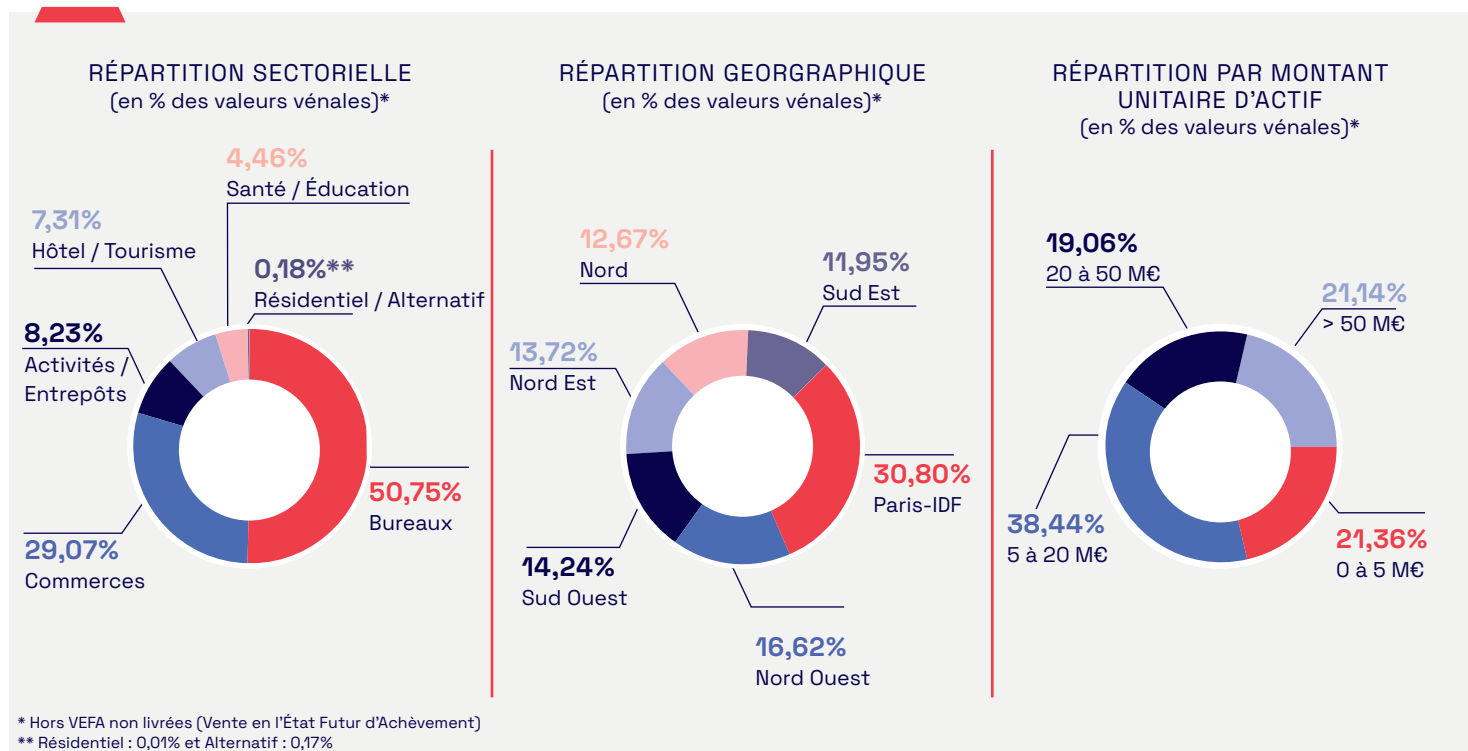
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

<sup>(1)</sup> Source : donnée au 2<sup>ème</sup> trimestre, selon CBRE « France Bureaux Régions 12 villes Figures T2 2024 »

Une version digitale avec les détails de nos acquisitions est disponible. Vous pouvez y accéder en scannant le QR code !

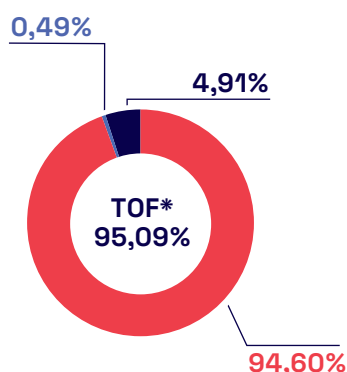


## Le profil du patrimoine au 30/09/2024



## Activité locative du trimestre

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (AU 30 SEPTEMBRE 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
MONTPELLIER (34) 474 Allée Henri II de Montmorency	SNCF GARES ET CONNEXIONS	01/07/24	1 322m <sup>2</sup>	Bureaux
MAUREPAS (78) 6 Avenue Louis Pasteur	PINK MOBILITY	01/07/24	1 291m <sup>2</sup>	Activités
SURESNES (92) 22 Quai Gallieni	AFTON CHEMICAL France	15/07/24	312m <sup>2</sup>	Bureaux
WITTENHEIM (68) 130 rue de Soultz	BOULANGERIES B.G. (Marie Blachère)	31/07/24	975m <sup>2</sup>	Retail Park
MONDEVILLE (14) C.cial Mondevillage	TBMD (JOUR DE FETE)	02/09/24	616m <sup>2</sup>	Retail Park
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>4 516m<sup>2</sup></b>	

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

	LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)			
	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
COLOMBES (92) 56 Avenue Jean Jaurès	CANON	30/06/24	714m <sup>2</sup>	Bureaux
BEZONS (95) 1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	REGUS	31/07/24	1 664m <sup>2</sup>	Bureaux
RENNES (35) 7 Avenue Charles Tillon	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	13/08/24	624m <sup>2</sup>	Bureaux
TOULOUSE (31) "Park Avenue II" 57 avenue du Général de Crouette	EDF	16/08/24	759m <sup>2</sup>	Bureaux
LE MANS (72) 62 Avenue Pierre Piffault	COMECA	13/09/24	2 442m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>6 203m<sup>2</sup></b>	

AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 40 590 387€ 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	23/10/2024	2,64€	2,64€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2025		3,06€
<b>TOTAL</b>			<b>10,98€</b>
<b>Taux de distribution*</b>	<b>objectif 2024* (non garanti) : 5,28%</b>		<b>2023 : 5,28%</b>

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.

Le revenu du 2<sup>ème</sup> et 3<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
PORTEFEUILLE* (9 sites)	HOMAIR VACANCES	Hôtellerie de plein air	9 sites	67 035 913€	85%	Best-in-progress
NANTES (44) 20 Avenue des Français Libres	CNIEG	Bureaux	3 966m <sup>2</sup>	5 530 440€	60%	Best-in-progress
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>			<b>72 566 353€</b>		

\* Il ne s'agit pas d'une nouvelle acquisition mais d'une prise de participation supplémentaire au sein de la SCI HOPLA dans laquelle Épargne Pierre était déjà engagée (passage de 45% à 85% de détention de la SCI HOPLA).

CESSIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
CHÂTEAU-GONTIER (53) 7 Rue Gambetta	M2K (rdc uniquement)	Boutiques	434 m <sup>2</sup>	250 000€	100%
MARQUETTE-LEZ-LILLE (59) Parc de l'Innovation 181 Rue de Menin	VACANT (ex-Lesaffre)	Bureaux	469 m <sup>2</sup>	1 513 553€	100%
Sainghin-en-mélantois (59) CRT Lesquin 841 Rue des Hauts de Sainghin	CIBLEX	Activités	1 856 m <sup>2</sup>	1 505 000€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>2 759 m<sup>2</sup></b>	<b>3 268 553€</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 et il a été reconduit en 2024 pour un nouveau cycle triénel. 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 30/09/2023	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
Au 30/09/2024	13 021 572	2 083 451 520 €	2 708 486 976 €	21 842 288 €	0	15 794 896 €	75 937

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2024 : 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

**Société de gestion  
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,2 Milliards d'€ (3 213 748 826 €)



## 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.

## Épargne Pierre renforce sa position dans les campings haut de gamme

Biscarrosse (40), Les Mathes (17), Torrelles (66), Gréoux-les-Bains (04), La Tranche-sur-Mer (85), Trégunc (29), Carnac (56), Sarlat-la-Canéda (83), Saint Aygulf (24).



### Pourquoi avoir choisi cet actif ?

La solidité de cette classe d'actifs repose sur une tendance sectorielle à long terme de hausse de la fréquentation et du chiffre d'affaires.

À cela s'ajoute, pour ces actifs, le travail d'optimisation opérationnelle réalisé par HOMAIR Vacances, 1er acteur du secteur en France et 3ème en Europe par le chiffre d'affaires.

La qualité des emplacements, des baux, et de l'exploitant constituent une opportunité rare de consolider notre présence sur ce secteur marqué par des barrières à l'entrée importantes. Cela nous permet de renforcer à la fois la pérennité mais aussi la diversification des revenus d'Épargne Pierre.



## Caractéristiques de l'opération

(pour l'acquisition de 40% des parts de la SCI qui détient les sites) <sup>(1)</sup>



**Juillet<sup>(2)</sup>  
2024**

Années d'acquisition



**67 M€**

Prix d'acquisition  
acte en mains



**Tourisme**

Type d'immeuble



**9 sites**



**9 ans**

Durée résiduelle ferme des  
baux (à l'acquisition)



**HOMAIR  
VACANCES**

Locataire



**"Best-in-Progress"**

Catégorisation ISR

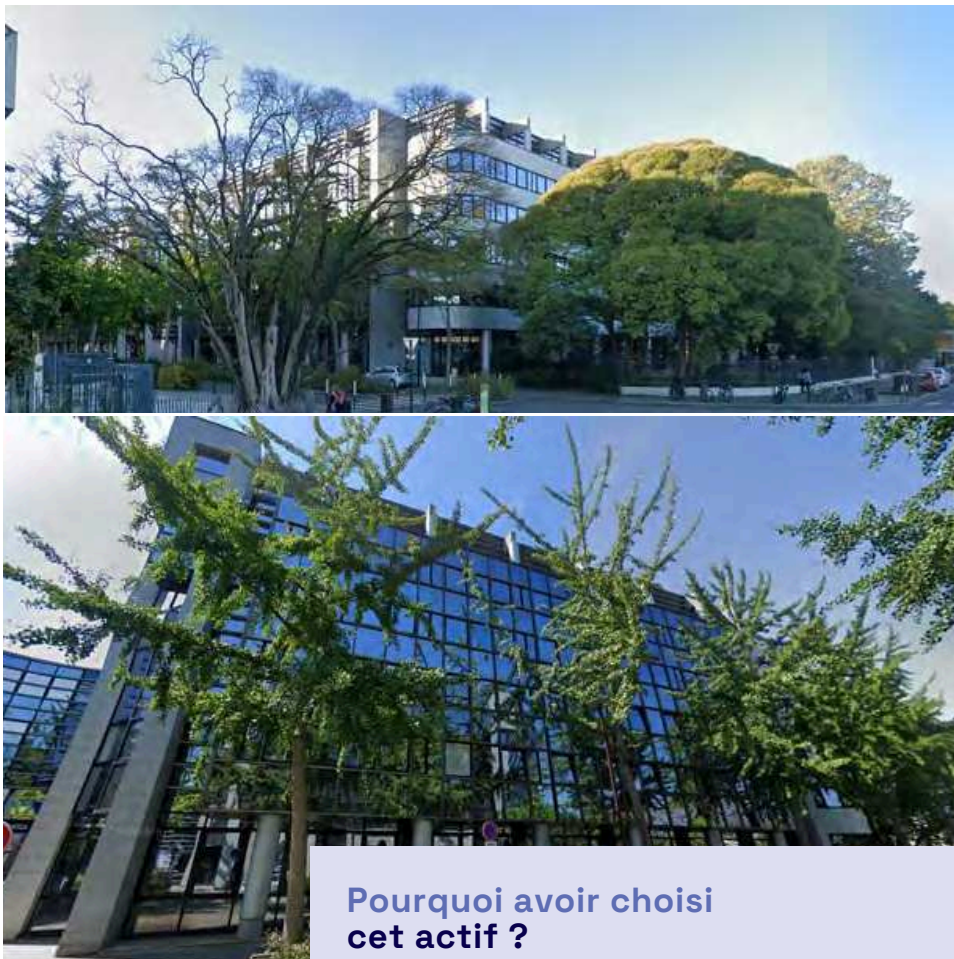
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

(1) Cette opération a porté sur l'acquisition de 40% des parts de la SCI Hopla, qui détient les actifs. À l'issue de cette opération, Épargne Pierre contrôle 85% de la SCI Hopla (le solde est détenu par une autre SCPI, pour laquelle ATLAND Voisin intervient en qualité de délégataire).

(2) Rappel : Épargne Pierre avait déjà acquis 45% des parts de la SCI en avril 2021

## Acquisition d'un immeuble tertiaire à Nantes pour 5,5 M€<sup>(1)</sup>

| 20 avenue des Français Libres, Nantes (44000)



### Pourquoi avoir choisi cet actif ?

L'opération porte sur un immeuble tertiaire entièrement rénové de six étages. Il comprend 152 emplacements de stationnement (132 en sous-sol et 20 en extérieur).

L'immeuble est situé dans le quartier dynamique de l'île de Nantes. Un secteur où l'offre en immobilier tertiaire est rare comme l'illustre le taux d'occupation de 96,5%.<sup>(3)</sup>

Il bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en communs (tramways et bus), qui le placent à 15 minutes de la gare TGV et 40 minutes de l'aéroport Nantes Atlantique.

Le bâtiment a fait l'objet d'une restructuration récente, et un plan d'amélioration ESG est prévu pour renforcer sa performance extra-financière. Cette acquisition, inscrite dans une démarche ISR, consolide le portefeuille immobilier d'Épargne Pierre en répondant aux attentes en termes de rendement et de durabilité.

L'actif est intégralement loué à la Caisse Nationale des Industries Electriques Gazières (CNIEG), qui occupe les lieux depuis 2018.

## Caractéristiques de l'opération



**Septembre 2024**

Années d'acquisition



**5,5 M€<sup>(1)</sup>**

Prix d'acquisition acte en mains



**Bureaux**

Type d'immeuble



**3 966 m<sup>2</sup>**

Surface



**2,2 ans**

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



**CNIEG**

Locataire



**"Best-in-Progress"**

Catégorisation ISR

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

<sup>(1)</sup> Quote-part Épargne Pierre à hauteur de 60% sur la base d'un montant total de 9 217 400 € (AEM) en indivision avec deux SCI.

<sup>(3)</sup> Données CBRE pour le 2T 2024 <https://mktgdocs.cbre.com/2299/cc4d97bc-d2e2-437b-bf82-d02f5a3f5b47-157125025/v032024/cbre-figures-bureaux-nantes-t2-2024.pdf>

# 90%

En 2023, 90% du patrimoine des SCPI  
gérées par ATLAND Voisin est  
embarqué dans une démarche ISR.



Téléchargez le Rapport extra-financier  
d'Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe

# Le mot du Président

**90% du patrimoine de nos SCPI est embarqué dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable.**

Ce chiffre est le reflet du travail réalisé par nos équipes pour labéliser Épargne Pierre Europe, et pour obtenir la reconduction du label d'Épargne Pierre à l'issue du cycle 2021-2024. Soit plus de 400 immeubles répartis partout en France mais aussi aux Pays-Bas et en Espagne, et loués à plus de 1 000 entreprises.

Cette nouvelle édition de notre rapport extra-financier marque une étape car il couvre les deux SCPI labélisées, et permet de mesurer le chemin parcouru sur Épargne Pierre en trois ans. Ce cycle qui a donné lieu à un audit approfondi devant conclure à la reconduction ou au retrait du label.

Et l'organisme certificateur a conclu à la reconduction pour trois années de plus. C'est une preuve de la réalité du travail entrepris depuis 2021.

Au-delà de ce signe extérieur de sérieux, je souligne l'intérêt des chiffres clés qui figurent ci-contre car, je l'espère, ils vous donneront la mesure du travail effectué et de l'impact produit. Mais je reste conscient que ce travail ne constitue jamais que la première marche d'une longue ascension pour mettre le patrimoine immobilier de vos SCPI en phase avec les enjeux environnementaux et sociaux à horizon 2050.

**2050 peut paraître bien lointain, mais l'expérience me fait dire que c'est demain.** Pour vous en convaincre, je vous invite à faire un rapide exercice de pensée en trois étapes :

## 1/ Rappelez-vous où vous étiez en 2000

Visualisez vous en train de jouer à Snake sur Nokia 3310 ; ou en train de consulter vos emails Wanadoo en entendant votre modem ADSL grésiller. Remémorez vous les moments passés à fredonner J'ai demandé à la Lune d'Indochine, I kissed a girl de Katy Perry, ou Mon amour de Saint-Jean de Patrick Bruel. Ou tout autre événement marquant de votre vie ayant eu lieu cette année-là ; oserai-je mentionner la peur du « bug de l'an 2000 » ?

## 2/ Demandez-vous si cela vous semble loin ?

Si vous êtes comme moi, alors vous répondrez « C'était hier ».

## 3/ Prenez conscience que vous êtes (presque) à égale distance de 2050 que de l'an 2000.

Tout d'un coup, le long terme ne semble plus si lointain, n'est-ce pas ? À partir de là, agir dès à présent trouve tout son sens. D'autant plus que, dussé-je le rappeler, **la durée moyenne de détention de parts de SCPI est supérieure à 20 ans ; ce qui montre bien la convergence entre vos intérêts à long terme et notre travail sur le patrimoine.**

“ Notre engagement ESG est le moteur de la transformation de notre patrimoine immobilier ”

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin



## Chiffres clés

### État des lieux :

**90%** du patrimoine de nos SCPI est embarqué dans une démarche ISR, soit plus de **400** actifs, plus de **1000** locataires, dans 3 pays.

### Méthode et moyens :

**37** critères Environnementaux  
**19** critères Sociaux  
**24** critères de Gouvernance

### Impact et résultats :

**337** actifs dont la note ESG\* s'est améliorée depuis leur acquisition

**291** actifs dont la note 2023 atteint B ou A (sur une échelle de A à E)



# Le mot de la Responsable RSE

Chers associés,

Ce rapport extra-financier me donne l'occasion de revenir sur deux éléments importants :

**Premièrement, Épargne Pierre a passé avec succès son audit de renouvellement.** La SCPI conserve ainsi son label et entame un nouveau cycle de trois ans. Un jalon qui atteste de la réalité des actions engagées, de leur impact sur le patrimoine de la SCPI, et qui permet de se projeter plus loin.

Je souligne que ces trois ans nous ont permis de mettre en place des procédures fiables, de déployer nos plans d'action sur le plan Environnemental, Social, et de Gouvernance, et de mobiliser l'ensemble des parties prenantes.

Il en résulte notamment une progression des notes ESG de 20 points en moyenne pour les 205 actifs que la SCPI détenait au moment de sa labélisation en 2021.

Une amélioration qui permet de contribuer à l'atteinte des objectifs ESG, et de dépasser la note seuil ; cette dernière ayant été réévaluée à la hausse, ce qui illustre le renforcement des exigences de notre démarche basée sur l'amélioration continue.

**Deuxièmement, ce rapport est la première édition pour Épargne Pierre Europe, suite à l'obtention du label au printemps 2023** (quelques mois seulement après la création de la SCPI).

Ce document vous présente le cadre de référence qui nous guide dans nos actions et nous sert à mesurer les progrès sur trois ans.

J'ajoute que le retour d'expérience de labélisation d'Épargne Pierre nous permet de déployer une méthodologie éprouvée sur Épargne Pierre Europe, et de nous concentrer sur les défis posés par la détention d'un patrimoine en Espagne et aux Pays-Bas.

Je vous invite à parcourir ce document pour mieux appréhender notre travail et son impact, et vous souhaite bonne lecture.

“ Nos actions sur l'Environnement, le Social et la Gouvernance posent les bases d'un avenir durable ”

Stéphanie LANDOUAR  
Responsable RSE  
du Groupe ATLAND



## Éléments clés

### Énergie :

Près de **90%**<sup>(1)</sup> du patrimoine d'Épargne Pierre dispose de la remontée des consommations (y compris pour les parties privatives), **l'objectif est rempli ;**

### Méthode et moyens :

**95%** du patrimoine d'Épargne Pierre a fait l'objet d'une analyse d'exposition au risque climatique, l'objectif était de 90% du patrimoine, **l'objectif est donc dépassé ;**

### Santé des occupants :

Un grand chantier a été mené pour la réalisation de mesures de la qualité de l'eau et de l'air. À ce titre, 57% du patrimoine a fait l'objet d'une mesure de qualité de l'air et/ou de qualité de l'eau. Certaines mesures non conformes ont fait ou feront l'objet d'une communication aux locataires. **L'objectif a été quasiment atteint (il était de 60%)**

(1) au 31 décembre 2023, et basé sur la valeur vénale du patrimoine

# 3<sup>ème</sup>

acteur du marché  
des SCPI au 3<sup>ème</sup>  
trimestre 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3<sup>ème</sup> sur le marché des SCPI par la collecte brute au 30 septembre 2024, avec 279 M€ collectés sur l'année 2024.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, octobre 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)

