

N°04 - 2024

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2025



À la une chez ATLAND Voisin

ATLAND Voisin a lancé Épargne Pierre Sophia, une nouvelle SCPI dédiée à l'immobilier de santé et des sciences de la vie en Zone Euro, Suisse et Royaume-Uni.

Pour en savoir plus, consultez notre page dédiée sur notre site internet : <https://atland-voisin.com/scpi/epargne-pierre-sophia/>

Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	2 625 M€	2 734 M€
Endettement	275 M€	322 M€
Taux d'endettement	10,5%	11,7%
Ratio dettes et autres engagements	12,0%	12,6%
Nombre d'associés	46 830	50 813
Taux de rendement interne à 10 ans ⁽¹⁾	5,45%	5,45%
Taux de distribution ⁽²⁾	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	409	410
Nombre de baux	1 019	1 030
Valeur vénale*	200,16€	ND**
Valeur de réalisation*	179,64€	170,10€**
Valeur de reconstitution*	220,30€	208,64€**
Prix de souscription*	208€	208€
Prix de retrait*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	11,22€	ND**
Distribution*	10,98€	10,98€
Valeur IFI (résidents de France)*	175,96€	ND**
Valeur IFI (résidents hors France)*	175,96€	ND**

* Par part

** Les données au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

⁽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 2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

Au sortir de 2024, Épargne Pierre affiche une fois encore stabilité de sa distribution, stabilité du prix de part, et liquidité des parts*. Cela se matérialise par :

- **Une distribution 2024 identique pour la 5^{ème} année consécutive** qui se traduit par un taux de distribution de 5,28% et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,45%. La décomposition de cette distribution est indiquée en page 3 et il est à noter que l'exercice 2024 a permis de renforcer le report à nouveau, qui représente environ 25 jours de distribution.
- **Une liquidité permanente des parts tout au long de 2024 et une collecte nette de 109 M€ qui fut investie par anticipation** ; dont 76 M€ pour accroître notre exposition au segment de l'hôtellerie de plein air, et ainsi renforcer la diversification du fonds
- **Un prix de part inchangé depuis 2021 à 208€ par part**, et et une valeur de reconstitution qui s'établit à 208,64€ par part. Cette dernière enregistre une réduction de 5,29% par rapport à 2023, ce qui reflète les valeurs d'expertise au 31/12/2024. Notre politique de gestion du prix de part sur le long terme, qui avait été volontairement prudente sur les 10 dernières années, montre ici ses vertus en permettant de s'adapter au caractère cyclique des marchés immobiliers, notamment sur l'immobilier de bureaux en Île-de-France.

Ces résultats solides reflètent notre style de gestion et complètent un historique qui montre notre capacité à atteindre les objectifs annoncés*. Cette rigueur nous a permis de surmonter les différentes vagues de la crise sanitaire, et de nous adapter au retour de l'inflation et à la remontée des taux directeurs.

C'est sur cette base que j'invite les épargnants à décider de leurs investissements en SCPI en 2025. **Même si les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant**, dans un marché qui a révélé les faiblesses de plusieurs acteurs établis ; et qui attire de nouveaux acteurs qui mènent une course au rendement qui pourrait accroître les risques sur les revenus, les prix de part, ou leur liquidité.

J'ajoute que **notre savoir-faire d'investisseur permettra de saisir des opportunités sur des marchés immobiliers recomposés. Et notre savoir-faire de gérant permettra d'adapter le patrimoine aux évolutions des besoins des utilisateurs et des enjeux réglementaires et climatiques ou énergétiques** ; à travers, notamment, le travail réalisé dans le cadre du label ISR.

Un style de gestion que j'applique depuis bientôt 10 ans avec toutes les équipes d'ATLAND Voisin. Et pour le renforcer, j'ai le plaisir d'annoncer **l'arrivée de Martin Jacquesson à mes côtés, qui rejoint ATLAND Voisin en qualité de Directeur Général Délégué**. Son expérience d'investisseur et de dirigeant de société de gestion de SCPI nous sera précieuse pour consolider les perspectives d'Épargne Pierre, à un moment où les marchés poursuivent leur recomposition.

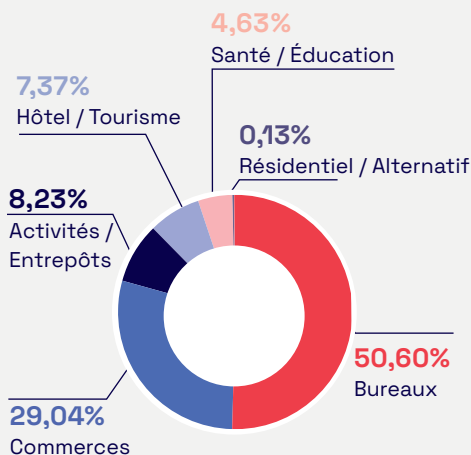
Sincèrement,

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

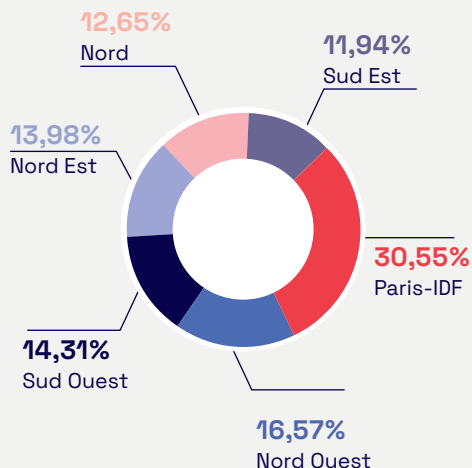
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 31/12/2024

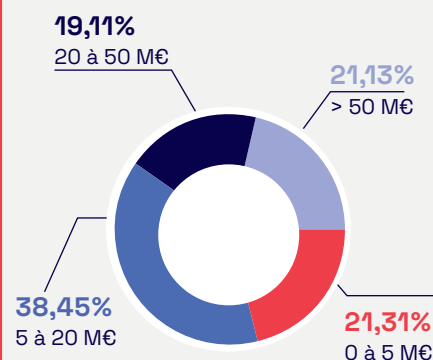
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*



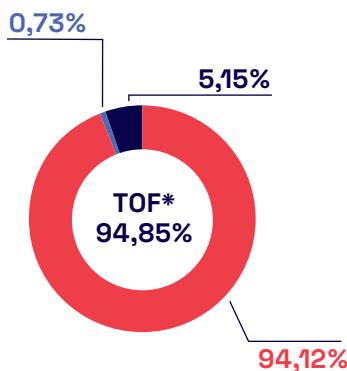
RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (AU 31 DÉCEMBRE 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 entrant	Date effet	Surface	Typologie
GUYANCOURT (78) 13 Rue Emile et Charles Pathé	TRAJECTOIRE FORMATION	01/10/24	3 044m ²	Santé et Education
MONTPELLIER (34) Immeuble TERRA / Lieu-dit La Cavallade	ENGIE	01/11/24	1 333m ²	Bureaux
LE MANS (72) 19 rue Roger de la Fresnaye	LE TRIANGLE	30/11/24	1 497m ²	Retail Park
CORMONTREUIL (51) Rue Jules Romains	CASH PISCINE	12/12/24	1 024m ²	Retail Park
VILLEURBANNE (69) 133 Bd de La Bataille de Stalingrad	ALTEN	16/12/24	555m ²	Bureaux
TOTAL	5		7 453m²	

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

	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
ERAGNY-SUR-OISE (95) 12-17 Avenue Rosa Luxembourg	SNA EUROPE	04/10/24	397m ²	Bureaux
MONTPELLIER - LES BELVEDERES (34) ZAC de Malbosc / 128 avenue de Fès	CDC HABITAT	15/10/24	2 445m ²	Bureaux
EPINAL (88) 2 rue de la Bazaine	SEDEV	27/10/24	2 393m ²	Retail Park
DOUAI (59) 28 rue de la Mairie / 25 rue de Bellain	SEDEV	27/10/24	1 120m ²	Boutiques
MOUGINS (06) 790 Av. du Docteur Maurice Donat	CABINET DR ANDRIEU	04/12/24	249m ²	Santé et Education
TOTAL	5		6 604m²	

AU 4^{ÈME} TRIMESTRE, 40 000 862€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2024	2,64€ + 0,25€ de plus-value	2,64€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2024	2,64€	2,64€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2024	2,64€	2,64€
4 ^{ème} trimestre	27/01/2025	2,81€ dont 0,17€ de solde*	3,06€
TOTAL		10,98€	10,98€
Taux de rendement interne à 10 ans		2024 : 5,45%	2023 : 5,45%
Taux de distribution		2024 : 5,28%	2023 : 5,28%

* Calculé au prorata temporis

Le revenu du 1^{er} trimestre 2024 est issu des loyers perçus par 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^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestre 2024 est issu des loyers perçus par la SCPI pour 2,64€/part, sans recours aux réserves ni aux plus-values. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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^{er} janvier de l'année N (soit 208€ au 1^{er} janvier 2024).

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 4^{ème} trimestre 2024

CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
CESSON-SEVIGNE (35) 85 Rue de Rennes	Bureaux vacants / maison louée	Bureaux	450 m ²	940 000€	100%
MASSY (91) 1 rue Galvani 135-139 rue de Paris	FACULTE DES METIERS DE L'ESSONNE	Santé et Education	1901 m ²	5 110 00€	100%
TOTAL	2		2 351 m²	6 050 000€	

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 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 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 ^{er} 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 ^{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 : • Parts souscrites et réglées en janvier 2025 : jouissance à compter du 1 ^{er} juillet 2025 • Parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1 ^{er} août 2025.
Prix de retrait	187,20€ par part

CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- Le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- La cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion : Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion. Frais : forfait de 120€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 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
Au 31/12/2024	13 142 927	2 102 868 320€	2 733 728 816€	25 241 840€	0	10 844 496€	52 137

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2024 : 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 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue. Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{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 31/12/2024
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,2 Milliards d'€ (3 297 827 330 €)

