

# Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE

2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

### À la une chez ATLAND Voisin

- Retrouvez le procès verbal de l'Assemblée générale du 19 juin sur notre site [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com), dans l'onglet «Documentation»
- Le 2<sup>ème</sup> rapport ISR d'Épargne Pierre est paru, retrouvez le sur notre site
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 octobre 2023

### Le profil de la SCPI Épargne Pierre

	31/12/2021	31/12/2022
Capitalisation	1 774 M€	2 288 M€
Endettement	239 M€	282 M€
Taux d'endettement	13,5%	12,4%
Ratios dettes et autres engagements	16,1%	14,7% <sup>(2)</sup>
Nombre d'associés	30 073	38 907
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,36%	5,28%
Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(1)</sup>	4,20%	4,07%
Nombre d'immeubles	258	384
Nombre de baux	628	950
Valeur vénale*	204,26€	206,68€ <sup>(2)</sup>
Valeur de réalisation*	182,23€	183,32€ <sup>(2)</sup>
Valeur de reconstitution*	224,04€	225,14€ <sup>(2)</sup>
Prix de souscription*	208€	208€
Prix de retrait*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	+1,46%	0%
Résultat*	11,02€	11,01€ <sup>(2)</sup>
Revenu distribué*	10,98€	10,98€

\* Par part

<sup>(1)</sup> Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau «Revenus 2023» en page 3.

### Distinctions



### Chers associés,

Depuis sa création en juillet 2013, Épargne Pierre **affiche un taux de distribution significativement supérieur à la moyenne des SCPI chaque année**. En restant fidèle à sa stratégie, qui **privilégie les métropoles et villes régionales**. 10 ans plus tard, nous avons investi plus de 2,5 Mds € dans près de 400 actifs loués à environ 1 000 entreprises. Tout en la préparant aux enjeux des décennies à venir (décarbonation, biodiversité, adaptation aux changements climatiques, etc.), dont le label ISR est une manifestation visible.

Penchons-nous sur l'avenir justement !

**Pour 2023, nous anticipons toujours un revenu stable et un taux de distribution entre 5,20% et 5,30% (non garanti)\***. À long terme, nous sommes confiants dans notre capacité à tenir la même promesse : faire significativement mieux que le marché des SCPI.

Cette confiance vient de la solidité de ses revenus locatifs, versés par des locataires engagés pour une durée ferme résiduelle moyenne de près de 5 ans (au 30 juin) ; ce qui facilite une indexation équilibrée, et soutient les valeurs et le résultat prévisionnel. Ensuite, cette confiance se base sur :

- son patrimoine très mutualisé et diversifié, situé dans des marchés immobiliers sains
- un endettement très modéré et à taux fixe
- des revenus distribués qui proviennent des loyers, sans recours à la distribution de réserves ou de plus-values

Il me semble important de souligner ces atouts alors que l'on voit fleurir des messages défavorables aux SCPI en général, sans grand souci de nuance. Certes le contexte crée des incertitudes, ce qui alimente des inquiétudes légitimes. Mais au-delà des craintes que pourront relater les journaux, mon rôle est d'analyser avec lucidité et sincérité la situation. Ainsi je peux annoncer que, à horizon fin 2023 - début 2024 :

- Le prix de part continuera de bénéficier d'une décote favorable par rapport à la valeur de reconstitution.** Cette décote (de près de 8% fin 2022) est le fruit de notre politique prudente, basée sur la conscience du caractère cyclique de l'immobilier. Elle s'avère protectrice dans un contexte de marchés immobiliers baissiers. En pratique, nous anticipons une légère baisse des valeurs d'expertise fin 2023, et donc une légère baisse de la valeur de reconstitution. Mais cette dernière restera sensiblement supérieure au prix de souscription. En conséquence, le prix de souscription actuel restera favorable à la protection du capital des associés, actuels ou à venir.
- La collecte nette devrait se maintenir à un niveau soutenu, permettant de saisir des opportunités favorables à la performance future du fonds.** Concrètement, nous anticipons un volume d'environ 30 à 40 M€ par mois. Ce qui participe également au maintien de la bonne liquidité de votre SCPI.

En conclusion, Épargne Pierre a les ressources pour rester un produit d'épargne immobilière attrayant. Et au final, le marché récompensera les SCPI qui affichent des rendements cohérents, et sanctionnera celles qui auront épuisé leurs leviers de performance. La vie normale, somme toute, dans le monde des placements.

Sincèrement,

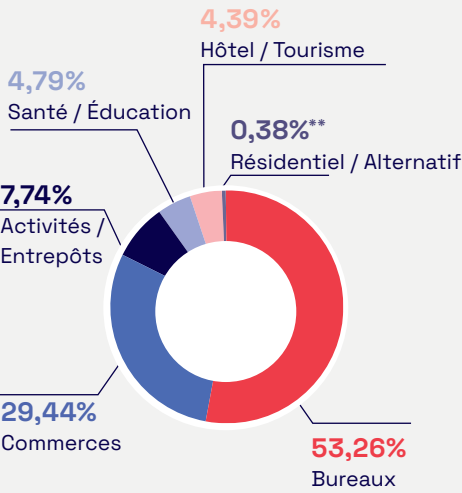
\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

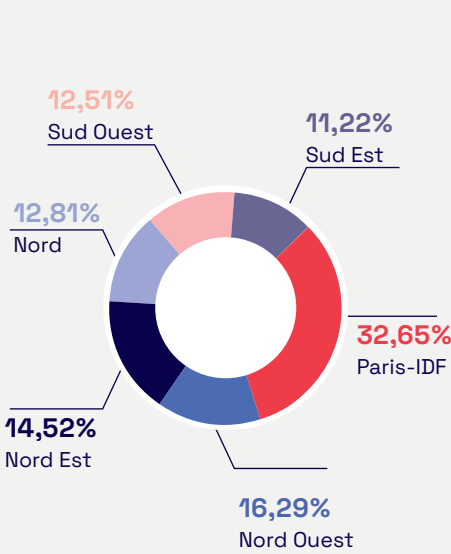
# Le profil du patrimoine au 30/06/2023

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénale)\*

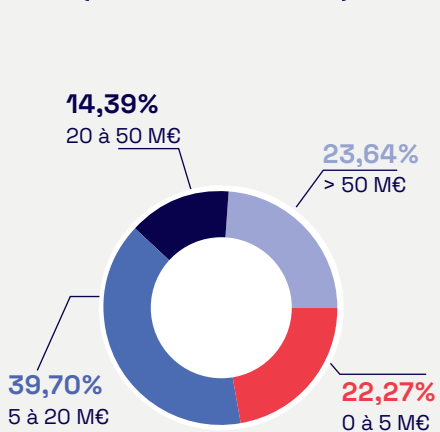


\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)  
\*\* Résidentiel : 0,01% et Alternatif : 0,37%

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénale)\*

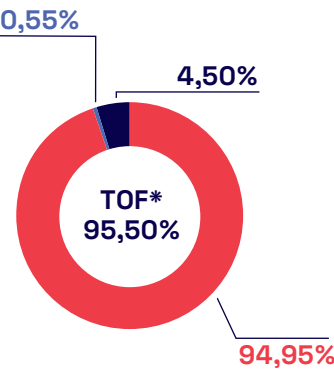


RÉPARTITION PAR MONTANT  
UNITAIRE D'ACTIF  
(en % des valeurs vénale)\*



## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



TOF

Locaux occupés

Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire

Locaux vacants sous promesse de vente

Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2

Locaux vacants en recherche de locataire

Locaux vacants en travaux

\* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

	ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)*			
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
ROUBAIX (59) 106 quai de Boulogne	PLATO GROUP	01/04/23	158 m²	Bureaux
MONTPELLIER (34) 270-300 Rue Nina Simone	IP FORMATION	01/04/23	262 m²	Bureaux
TOURS (37) 35-39 rue Edouard Vaillant	APEC	01/04/23	323 m²	Bureaux
TOURS (37) 35-39 rue Edouard Vaillant	CHRU	01/05/23	627 m²	Bureaux
TOULOUSE (31) 57 avenue du Général de Crouette	OSENGO	26/06/23	375 m²	Bureaux
TOTAL	5		1 745 m²	

\*Exclusion faite des acquisitions et VEFA livrées du trimestre.

LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)				
	Locataire sortant	Date de libération	Surface	Typologie
SAINT HERBLAIN (44) 3 Impasse Charles Trénet	SOPRA STERIA	31/03/23	1 560 m²	Bureaux
VILLEURBANNE (69) 133 Bd de La Bataille de Stalingrad	SNCF	31/03/23	1 112 m²	Bureaux
VILLEPINTE (93) 9 rue des Trois Sœurs	HISENSE	31/03/23	951 m²	Bureaux
FAMARS (59) 148 rue George Stephenson	Livraison neuve	31/05/23	810 m²	Bureaux
GENNEVILLIERS (92) 4 Allée du Carré	PARTSE	31/05/23	474 m²	Bureaux
TOTAL	5		4 907 m²	

AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 36 371 017€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

# Revenus 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023 (par part)	Rappel 2022* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	21/04/2023	2,64€	2,64€
2 <sup>ème</sup> trimestre	24/07/2023	2,64€	2,64€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2023		2,64€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2024		3,06€
TOTAL			10,98€

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

Taux de distribution	Objectif 2023 (non garanti) : 5,20% - 5,30%*	2022 : 5,28%
----------------------	--	--------------

**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).

**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 revente des parts.

\* 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
LA BAULE (44) 53 Avenue du Maréchal Franchet d'Esperey	ADONIS HÔTELS & RÉSIDENCES	Hôtellerie	86 appartements	8 967 075€	100%	Best-In-Progress
VERSAILLES (78) 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	Multi locataires (12 locataires)	Bureaux, Commerces, Enseignement	16 100 m²	96 704 560€	100%	Best-In-Class
VERTOU (44) 4-8 Rue Marie Curie	MAISONS DU MONDE, HERVÉ THERMIQUE	Bureaux	4 911 m²	12 520 125€	100%	Best-In-Progress
SUD EST DE LA FRANCE (4 magasins)	GAMM VERT, RACINE	Commerces	7 218 m²	9 745 500€	100%	Best-In-Progress
SAINT-MALO (35) 30 Rue de la Grassinai	Multi locataires (5 locataires)	Commerces	7 665 m²	14 533 300€	100%	Best-In-Progress
TOTAL	22			142 470 560€		



CESSIONS
Aucune cession au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2023

### 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 de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, property managers et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mai 2021 pour la SCPI Épargne Pierre. La documentation est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

Best in Class : actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable d'Épargne Pierre).

Pour ces actifs, Épargne Pierre s'engage, a minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.

Best in Progress : actifs dont l'évaluation des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, à minima, la note seuil ESG du fonds.

# Conditions de souscription et de sortie

## PRÉSENTATION

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

## Augmentation de capital

### (CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 01/11/2021)

Note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)

L'offre au public est destinée à porter le capital social statuaire de 1 000 000 000€ au capital social statuaire de 3 000 000 000€ (AG mixte du 28/06/2022).

Date d'ouverture	26 août 2013
Capital social Statuaire 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 novembre 2022 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2023.</li><li>Parts souscrites à crédit en novembre 2022 et fonds issus du crédit versés en décembre 2022 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023.</li></ul>
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 30/06/2022	9 750 924	1 560 147 840€	2 028 192 192€	137 819 968€	0	2 450 864€	11 783
Au 30/09/2022	10 350 997	1 656 159 520€	2 153 007 376€	124 815 184€	0	2 908 048€	13 981
Au 31/12/2022	11 001 702	1 760 272 320€	2 288 354 016€	135 800 059€	0	4 534 192€	21 799
Au 31/03/2023	11 667 330	1 866 772 800€	2 426 804 640€	138 450 208€	0	3 604 640€	17 330
Au 30/06/2023	12 105 864	1 936 938 240€	2 518 019 712€	91 215 072€	0	15 668 224€	75 328

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2023 : 0

## Fiscalité (personnes physiques résidant en France) REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,20% depuis le 1<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.

## 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](http://www.atland-voisin.com)

15 Place Grangier, BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
RCS / DIJON 310 057 625  
AGREMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion  
de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2023

4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,87 Milliards d'€ (2 872 344 812€)



Forty