

ÉPARGNE / PIERRE

# La SCPI des métropoles régionales



**ATLAND**  
VOISIN



## Avertissements

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;

- enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

- Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



## Message du Président

“ En 2023, Épargne Pierre a fêté ses 10 ans et atteint ses objectifs en faisant, une fois de plus, la démonstration de sa stabilité et en se renforçant à plusieurs niveaux. ”

Jean-Christophe ANTOINE,  
Président d'ATLAND Voisin

Épargne Pierre a encore une fois su faire preuve en 2023 de stabilité tout d'abord, de ses revenus, de son prix de part, et de ses performances. Notons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures ; en effet :

- Le revenu distribué a été égal à celui de 2022, et provient à 100% du résultat courant, sans recours à la distribution de réserves et/ou plus-values ;
- Le prix de souscription par part est resté inchangé et inférieur de 5,58% à la valeur de reconstitution au 31/12/2023 ; certes, cette marge s'est légèrement réduite par rapport à 2022, mais elle reste favorable à la protection du capital ;
- Le taux de rendement interne sur 10 ans (au 31/12/2023) s'élève à 5,45% ; le taux de distribution 2023 se maintient à 5,28%, et reste donc significativement supérieur à la moyenne du marché (4,52%, source : ASPIM, IEIF au 31/12/2023).

Renforcement ensuite, de ses indicateurs financiers, immobiliers, et de son passif :

- Le résultat net augmente de 1,90% grâce au travail de gestion locative et d'investissement ; il s'établit à 11,22€ par part (contre 11,01€ au 31/12/2022) ;
- Le report à nouveau augmente de 57% par rapport à 2022 et représente près de 22 jours de distribution ;
- La capitalisation atteint 2,62 Mds€ grâce à une collecte brute de 399 M€, ce qui a permis de mener à bien sa politique d'acquisition tout en maintenant sa liquidité tout au long de l'année ;
- Le patrimoine est désormais composé de plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises, avec un taux d'occupation financier supérieur à 95% et une durée moyenne résiduelle ferme des baux de près de 5 ans ;
- L'endettement représente seulement 11,94% de la capitalisation au 31/12/2023, dont 95% d'emprunts

à taux fixes ou taux variables couverts, avec une durée moyenne pondérée de 8,5 ans ce qui écarte tout risque de « mur de la dette » ;

- Le passif, où la part détenue par les investisseurs institutionnels a baissé de 15% sur l'exercice 2023, avec des particuliers qui détiennent 97% du capital de la SCPI.

Permettez-moi de voir un motif de satisfaction dans ces résultats, après une année 2023 à haut risque. Une satisfaction partagée par nos clients et partenaires, comme révélée par notre enquête annuelle auprès de nos clients pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive (avec 64%\* de nos clients qui nous donnent une note entre 9 et 10), et le trophée de Gestion de Fortune (qui nous place dans le trio des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive).

Satisfaction donc, mais mêlée d'humilité face à un contexte économique qui a évolué brutalement. Avec cet esprit permanent de prudence, je me tourne vers 2024 et partage, en plus de mes bons vœux, deux perspectives pour votre SCPI cette année :

- Notre ligne directrice : faire preuve de vigilance, de bon sens et de prudence dans notre gestion immobilière et financière, de façon à pérenniser la performance et la valeur du patrimoine d'Épargne Pierre ; ce qui se traduit, par exemple, par notre décision d'augmenter le report à nouveau ;
- Nos objectifs (non garantis) : afficher un taux de distribution stable tout en préservant la valeur du capital, en travaillant sur l'optimisation des revenus locatifs et la valorisation des actifs en phase avec les enjeux ISR ; je souligne ici la mise en place d'une enveloppe de 15 M€ constituée depuis plus de 2 ans pour réaliser des travaux clés sur certains actifs, sans que cela ne pénalise la rentabilité.

\*Sur la base de 4 102 répondants

# Une SCPI, comment ça marche ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Concrètement, en achetant des parts, vous devenez associé de la SCPI, et donc propriétaire indirectement d'une quote-part du patrimoine immobilier de la SCPI. En contrepartie, vous versez une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La SCPI vous permet de diversifier votre patrimoine tout en déléguant notamment la gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location) à la Société de Gestion. En contrepartie, la Société de Gestion facture une commission de gestion annuelle à la SCPI (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



Immeuble de bureaux acquis en février 2023  
loué à ORANGE - Biot (06410)

## Le saviez-vous ?

**La SCPI, un outil patrimonial et complet.**

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

**Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.**

# Pourquoi investir dans Épargne Pierre ?

## Des performances supérieures à la moyenne du marché depuis sa création

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité.

**5,45%**  
Taux de rendement interne à 10 ans (au 31/12/2023)

**5,36%**  
Taux de distribution (au 31/12/2023)

## Investissez dès 2080 €

Rejoignez les 40 000 associés d'Épargne Pierre, en souscrivant 10 parts à 208 €\*\* et bénéficiez de revenus réguliers potentiels.

## Diversifiez votre patrimoine

Avec plus de 400 immeubles et plus de 1 000 locataires à l'actif d'Épargne Pierre, vous bénéficiez d'un patrimoine mutualisé et dynamique.

## Épargnez durable et responsable

Avec Épargne Pierre, labélisée ISR depuis 2021, profitez d'un label d'État qui atteste que la gestion du patrimoine est en ligne avec les enjeux climatiques à long terme.

## Une SCPI reconnue par la presse spécialisée et par nos clients



## Conditions de souscription

### Délai de jouissance

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant validation des parts

### Distribution des revenus (non garantie)

Trimestrielle

### Orientation d'investissement

Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en France et Union Européenne selon opportunités.

### Frais de souscription

Commission de 10% HT (12% TTC) prélevée sur le montant de la souscription

### Frais de gestion

Commission annuelle de 10% HT (12% TTC) sur les produits locatifs pris en charge par la SCPI (hors taxes encaissés et des produits financiers nets)

### Frais de cession de parts

Forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014) par bénéficiaire

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au document d'informations du FIA et au document d'information clé avant de prendre toute décision d'investissement.



\*Gestion assurée par la Société de Gestion moyennant des frais de gestion  
\*\*Minimum pour une première souscription



# Qu'est-ce-que le label Investissement Socialement Responsable (ISR) ?

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'Investissement Socialement Responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi.

## Nos convictions & nos objectifs

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire Épargne Pierre dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR est un label d'État officialisé par un décret ministériel sous la supervision du Trésor Public. Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Sociale et de Gouvernance). La pondération des piliers décidée par ATLAND Voisin traite à égalité les enjeux E et S, à 40% chacun, et l'enjeu G à hauteur de 20%. Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères.



“ Les critères ESG contribueront à la valorisation du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre à long terme. Pour une raison simple : notre travail permet d'adapter le patrimoine de la SCPI aux besoins de demain. ”  
Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE d'ATLAND Voisin.



ENVIRONNEMENT

40%

RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE

- Réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs;
- Introduire la biodiversité au sein du patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.



SOCIAL

40%

PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES SUR LEURS LIEUX DE TRAVAIL

- Faciliter l'accès aux immeubles: soit par les transports en commun, soit grâce à d'autres formes de mobilités dites « douces » demandées par les utilisateurs (vélos,...);
- Améliorer la qualité de vie des locataires : mesure de la qualité de l'eau et de l'air.



GOVERNANCE

20%

INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES POUR QU'ELLES ADOPTENT DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

- Sensibiliser les gestionnaires d'immeubles par l'intégration de clauses ESG dans les contrats;
- Sensibiliser les utilisateurs des locaux dans les démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables;
- Évaluer la durabilité du bâtiment.

## Les temps forts de notre engagement ISR

<p><b>2021</b></p> <p>Obtention du label ISR pour Épargne Pierre.</p>	<p><b>2022</b></p> <p>Plus de 20 M€ injectés dans les travaux d'amélioration des immeubles achetés en 2021 et 2022.</p>	<p>1<sup>er</sup> Rapport extra-financier publié en juin 2022.</p>	<p>Obtention du Trophée de la finance responsable en septembre 2022.</p>	<p>Renforcement de l'équipe dédiée à l'ISR et formations dispensées à tous les collaborateurs.</p>	<p><b>2023</b></p> <p>Remontée des consommations énergétiques sur 94% du patrimoine au 01/03/2023 (en surface du patrimoine).</p>	<p>Recensement des parkings assujettis à la loi sur l'accélération du déploiement des énergies renouvelables.</p>	<p>Lancement de notre Newsletter le Déclik ISR en juin 2023.</p>	<p>Lancement de 191 études de la qualité de l'air et de l'eau en juin 2023 et actions correctrices prévues pour 2024.</p>	<p>2<sup>ème</sup> Rapport extra-financier publié en août 2023</p>
---	---	--	--	--	---	---	--	---	--

# ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

## Étapes clés



## Chiffres clés au 31/12/2023

### 3 SCPI en immobilier d'entreprise

**+600** actifs / **+3 Mds €** d'actifs sous-gestion / **+55 500** investisseurs / **+1 500** locataires

### 3 OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels

**14** actifs / **573 M€** de patrimoine\*

\*valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part.

## Une Société de Gestion reconnue

### Par les professionnels

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par l'APECI et Périclès Group



### Par la presse

ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2024, pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive.



### Par ses clients

 ★★★★★ **4,6 / 5**  
251 avis au 31/12/2023

## ATLAND Voisin

**Siège :** 15 place Grangier  
21000 Dijon  
03 80 59 90 90

**Paris :** 40 avenue George V  
75008 Paris  
01 40 72 20 20

**contact@atland-voisin.com**  
**[atland-voisin.com](http://atland-voisin.com)**

**ATLAND**  
VOISIN

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier, 21000 Dijon, 794 246 975 RCS Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF SCPI n°13-24 du 14 août 2013. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille publiée au BALO le 26 août 2013. Société de Gestion de portefeuille au capital social de 349 400 €. Siège social de la Société de Gestion Dijon 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). N° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en janvier 2024. © Getty Images.