



## À la une

Lancement de la SCPI Épargne Pierre Europe qui applique la même stratégie qu'Épargne Pierre mais exclusivement à l'échelle de la zone euro

## 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%	ND**
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€	ND**
Valeur de réalisation*	182,23€	ND**
Valeur de reconstitution*	224,04€	ND**
Prix de souscription*	208€	208€
Prix de retrait*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	+1,46%	0%
Résultat*	11,02€	ND**
Dividende distribué*	10,98€	10,98€
Report à nouveau en €*	0,04€	ND**

\* Par part

\*\* Les valeurs au 31/12/2022 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale seront communiquées dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

(1) Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

## Conseil de surveillance : Appel à candidature

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : contact@atland-voisin.com
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

## Chers associés,

Une fois de plus, Épargne Pierre tient ses promesses.

**La distribution annuelle s'établit à 10,98€ par part en ligne avec les objectifs annoncés, et stable par rapport à 2021.** Ce revenu est atteint, cette année encore, sans ponction sur les réserves ni distribution de plus-values. Cela correspond à un **taux de distribution 2022 de 5,28%** qui devrait se situer largement au-dessus de la moyenne attendue des SCPI ; en particulier si on le compare au taux de distribution des SCPI d'une taille supérieure à 2 Mds € et labélisées ISR.

Malgré les défis qui ont jalonné 2022, nous avons réussi à appliquer notre stratégie avec constance.

Parallèlement à une **collecte nette record de 514 M€, nous avons investi près de 530 M€** dont plus de 165 M€ sur le quatrième trimestre (voir page 3 pour le détail). Ce sont 125 actifs acquis sur l'année, soit un montant moyen unitaire de 4 M€ environ. Nous conservons donc notre marque de fabrique, qui fait la part belle aux « petites lignes » pour maintenir une mutualisation élevée. Mutualisation encore accrue sur le plan locatif, avec 298 locataires entrés dans le portefeuille cette année, dont 72% des loyers annuels qui proviennent des grandes entreprises. Diversification également avec 50% environ des acquisitions en commerces (principalement des *retail park*), 20% environ en locaux d'activités ou logistique, et près de 30% en bureaux, segment incontournable de l'immobilier d'entreprise qui conserve tout son intérêt dans les métropoles régionales. En effet, ces marchés régionaux ont montré leur dynamisme et leur solidité cette année encore avec un taux d'occupation élevé et des loyers stables, sans signe de suroffre. Ce constat se vérifie au niveau du taux d'occupation financier d'Épargne Pierre, qui atteint 95,86% pour l'ensemble du patrimoine au 31 décembre. J'ajoute que les acquisitions 2022 s'accompagnent, en moyenne, de baux fermes d'un peu plus de sept ans ce qui permet d'afficher une moyenne résiduelle ferme des baux de près de cinq ans sur tout le patrimoine.

L'année 2023 exigera vigilance et lucidité, tout en se projetant à long terme.

S'il est trop tôt pour partager les estimations 2023, nous poursuivons toujours le même objectif (non garanti) : taux de distribution supérieur à la moyenne du marché, protection et valorisation du patrimoine à long terme. À court terme, nous jugeons que 2023 devrait faire apparaître des opportunités d'investissement, a fortiori pour des acteurs qui, comme Épargne Pierre, achètent sans recours au crédit. De fait, nous constatons déjà un ajustement des prix de présentation, ce qui est favorable à la capacité distributive. À moyen terme, la proximité avec les locataires sera au cœur de la pérennité des revenus, à travers les négociations de loyers ou la réponse aux besoins des occupants. À long terme, les critères extra-financiers entament leur convergence avec les critères financiers. Alors que ces évolutions profondes feront des perdants et des gagnants, nos actions contribuent à répondre favorablement à cet enjeu. Le label ISR en est la partie la plus visible, et la deuxième édition de notre rapport extra-financier (à l'été) sera l'occasion de vous tenir informés.

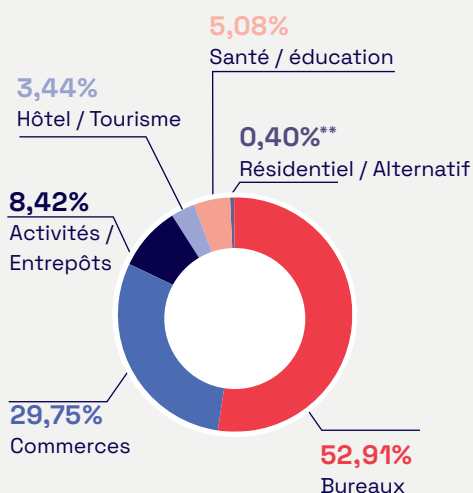
Il me reste évidemment à conclure en vous souhaitant une belle année 2023 !

Sincèrement,

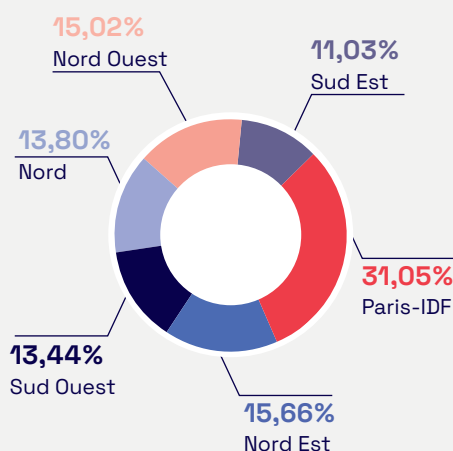
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

# Le profil du patrimoine au 31/12/2022

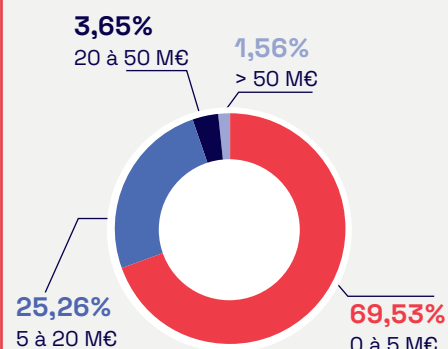
## RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)\*



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)\*



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

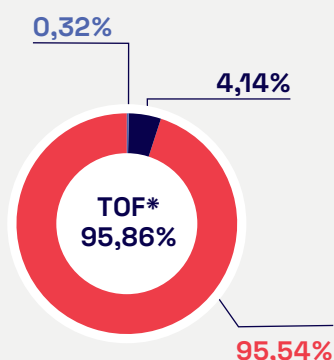


\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

\*\* Résidentiel : 0,01% et Alternatif : 0,39%

## 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
MONTPELLIER (34) Parc Euromédécine 59 avenue de Fès	ACFA- MULTIMEDIA (EDUSERVICES)	01/10/2022	1 575 m <sup>2</sup>	Santé et Education
BEZONS (95) 1-3 rue Julius et Ethel Rosenberg	CONSUL'TECH	01/10/2022	805 m <sup>2</sup>	Bureaux
SCHILTIGHEIM (67) 1 avenue de l'Europe	POLE EMPLOI	01/10/2022	941 m <sup>2</sup>	Bureaux
GENNEVILLIERS (92) ZAC des Barbanniers 2 place des Hauts Tilliers	FLEURET ASSOCIES EXPERTISE	01/12/2022	544 m <sup>2</sup>	Bureaux
ROUBAIX (59) 120 - 122 rue de Tourcoing	HERMIONE PEOPLE AND BRANDS	17/11/2022	433 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>4 298 m<sup>2</sup></b>	

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

	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
MONTPELLIER (34) 474 allée Henri II de Montmorency 455 boulevard d'Antigone	1	01/10/2022	1 322 m <sup>2</sup>	Bureaux (NTT CLOUD COMMUNICATIONS)
VILLEPINTE (93) 9 rue des Trois Soeurs ZAC Paris Nord 2	1	31/10/2022	461 m <sup>2</sup>	Bureaux (KUMHO TIRE)
SURESNES (92) 22 quai Gallieni - 2 rue du Bac 1 rue du Port aux Vins	1	31/10/2022	312 m <sup>2</sup>	Bureaux (MARBEN PRODUCTS)
CHOISEY (39) 6 rue du Fournay	1	06/11/2022	951 m <sup>2</sup>	Retail Park (KR STORE)
CHAMBLY (60) ZAC Les portes de l'Oise rue Thomas Edison (Lot A)	1	01/12/2022	1 173 m <sup>2</sup>	Retail Park (GEMO)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>4 219 m<sup>2</sup></b>	

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

AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 26 227 734€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

# Revenus 2022

Période	Date de distribution	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	2,64€	2,64€
2 <sup>ème</sup> trimestre	22/07/2022	2,64€	2,70€
3 <sup>ème</sup> trimestre	21/10/2022	2,64€	2,70€
4 <sup>ème</sup> trimestre	27/01/2023	3,06 €	2,94€
<b>TOTAL</b>		<b>10,98€</b>	<b>10,98€</b>
<b>Taux de distribution 2022</b>		<b>5,28%</b>	<b>5,36%</b>

Les revenus 2022 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni plus-values.

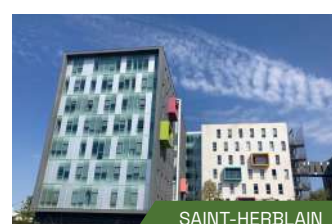
**Taux de distribution :** rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 208 € au 1<sup>er</sup> janvier 2022).

**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.

## Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue	Classement ISR*
ANDILLY (17) ZAC Bel Air	BRICO DÉPÔT	Commerces	4 684 m <sup>2</sup>	7 056 600 €	100%	Best-In-Progress
ARCUEIL (94) 28 - 32 rue Berthollet	Multilocataires (5 locataires)	Bureaux et Locaux d'activités	5 867 m <sup>2</sup>	21 794 225 €	100%	Best-In-Progress
PORTEFEUILLE (10 agences)	MAAF ASSURANCES	Commerces	1 794 m <sup>2</sup>	3 493 300 €	100%	Best-In-Progress
SAINT-MALO (35) Zone commerciale La Madeleine	Multilocataires (19 locataires)	Commerces	6 804 m <sup>2</sup>	24 150 305 €	100%	Best-In-Progress
LONGVIC (21) 14 rue de l'Ingénieur Bertin	Multilocataires (4 locataires)	Entrepôt	8 066 m <sup>2</sup>	10 021 980 €	100%	Best-In-Progress
PLOËMEL (56) Parc d'activité de Brocéliande	Multilocataires (4 locataires)	Commerces	3 125 m <sup>2</sup>	4 550 285 €	100%	Best-In-Progress
PORTEFEUILLE (38 actifs)	COLAS SA	Bureaux et Locaux d'activités	52 532 m <sup>2</sup>	73 366 458 €	100%	Best-In-Progress
SAINT-HERBLAIN (44) 6 rue Victor Schoelcher	CBP FRANCE	Bureaux	9 858 m <sup>2</sup>	23 962 990 €	100%	Best-In-Progress
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>		<b>92 730 m<sup>2</sup></b>	<b>168 396 143€</b>		

CESSIONS						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix net vendeur	Quote-part détenue	Commentaires
MARQUETTE-LEZ-LILLES (59) 181 Rue de Menin	Vacant	Bureaux	278 m <sup>2</sup>	820 000 €	100%	Vente à EQUIDEM
MARQUETTE-LEZ-LILLES (59) 181 Rue de Menin	Vacant	Bureaux	770 m <sup>2</sup>	2 156 000 €	100%	Vente à HOLDING LYLI
<b>TOTAL</b>			<b>1 048 m<sup>2</sup></b>	<b>2 976 000€</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 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 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 2022 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 31/03/2022	9 088 328	1 454 132 480€	1 890 372 224€	115 733 904€	0	2 595 008€	12 476
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

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2022 : 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

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 31/12/2022  
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,61 Milliards d'€ (2 615 550 756 €)  
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 310 millions d'€ au 31/12/2022.

