



**ÉPARGNE** / **PIERRE**

**ATLAND**  
VOISIN

# Avertissement

## 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

“ *Pour Épargne Pierre nous avons une vision claire : investir dans les métropoles régionales, construire un patrimoine diversifié et mutualisé, et miser sur la proximité avec les locataires* ”



En 2022 le taux de distribution d'Épargne Pierre s'est établi à 5,28%\* avec un revenu distribué stable par rapport à 2021, sans recourir aux réserves ni aux plus-values. Il est rappelé que les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs. Ce taux de distribution devrait la placer au-dessus du rendement moyen attendu des SCPI, en particulier dans la catégorie des SCPI d'une taille supérieure à 2 Mds€ et labélisées ISR.

Lors de sa création en 2013, l'immobilier évoluait dans un monde caractérisé par une faible inflation et par des taux directeurs proches de zéro voire négatifs. L'univers des SCPI, quant à lui, trouvait une place grandissante dans le patrimoine des français, et de nouvelles stratégies d'investissement étaient proposées par les gérants, tant sur le plan géographique qu'en terme de segments de marché.

En 2020, l'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, la reprise économique mondiale entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions que l'on supposait transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. Une illustration en furent les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, la persistance de l'inflation défiait les pronostics, et la guerre en Ukraine entraînait une hausse des prix de l'énergie en Europe, ce qui amena les banques centrales à accélérer les hausses de leurs taux directeurs ; tout en installant les questions de sobriété dans le débat public et le quotidien.

Le propos de ce bref exposé est de montrer que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux faibles dans un océan de bruits et ses défis inédits. À travers lui, j'espère montrer ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin. Chaque année nous oblige à revoir nos hypothèses, à mesurer les risques et les bénéfices. Nous comptons appliquer la même méthode à l'avenir, au service de votre épargne. Cela se traduit par un objectif inchangé d'offrir un taux de distribution supérieur à la moyenne de marché. Pour y parvenir, Épargne Pierre peut compter sur les caractéristiques de son patrimoine : une forte diversification avec près de 400 actifs, comprenant des bureaux, des commerces, des locaux d'activités, qui accueillent près de 1 000 locataires engagés en moyenne pour une durée ferme de près de cinq ans (données au 31/12/2022), basés dans les métropoles régionales dont le dynamisme et la solidité a été conforté année après année.

Un objectif basé sur une vision claire : investir dans les métropoles régionales, construire un patrimoine diversifié et mutualisé, miser sur la proximité avec les locataires. Vision à laquelle vient s'ajouter une dimension essentielle selon nous pour l'avenir : adapter le patrimoine aux impacts du changement climatique, et intégrer les enjeux de sobriété énergétique et foncière. Nous pensons que le mouvement est amorcé : les critères extra-financiers devraient progressivement converger avec les critères financiers habituels, et la valorisation du patrimoine devrait graduellement intégrer ces aspects. Alors que ces évolutions devraient avoir des impacts profonds, 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 informé.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

\*Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année n pour les SCPI à capital variable



## Pourquoi investir dans Épargne Pierre ?

Pour compléter sa retraite, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.

Pour constituer son patrimoine ou le diversifier, en achetant des parts à son rythme, au comptant ou à crédit. En cas d'acquisition de 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

Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque d'illiquidité.

Épargne Pierre et ATLAND Voisin sont reconnues par la presse spécialisée et par nos clients.



## 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.

En achetant des parts, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire indirectement d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, locaux d'activités. En contrepartie, les associés versent une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location), la facturation et l'encaissement des loyers, et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion. En contrepartie, les associés versent une commission de gestion annuelle (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

### 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.**

## Principales caractéristiques de la SCPI

Nature	Orientation d'investissement	Date de création & Durée de vie	Prix de souscription & Minimum de souscription
SCPI à capital variable	Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en France (Île-de-France et province) et Union Européenne selon opportunités	18/07/2013 99 ans	208 € par part depuis le 01/11/2021 2080 € (10 parts) pour un nouvel associé

# Les grandes étapes de l'investissement en SCPI 1



**Vous décidez d'investir** en SCPI, en fonction de vos objectifs.

**ATLAND Voisin assure la recherche des actifs immobiliers** et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI 2



**Vous achetez des parts** de SCPI et en devenez associé(e).

**La SCPI acquiert un patrimoine immobilier** qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value). Il est rappelé que ces revenus peuvent fluctuer à la hausse ou à la baisse 3



A l'issue du délai de jouissance **Vous percevez potentiellement des revenus trimestriels** (nets de frais) et recevez, conformément à la réglementation, des bulletins périodiques d'information.

**ATLAND Voisin assure la gestion locative,** prend les décisions d'achat et de vente, et assure la relation client avec les associé(e)s 4



**Vous participez à la vie de la SCPI** lors des Assemblées Générales Annuelles, conformément à la réglementation.

**Vous gérez votre patrimoine** 5



**Vous continuez de percevoir des revenus** trimestriels potentiels ou **vous transmettez vos parts** à vos successeurs ou **vous liquidez tout ou partie** de vos parts et récupérez le produit de vente. Il est rappelé qu'il existe un risque de perte en capital, que la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie. Rappel : le délai minimum recommandé de détention est de 10 ans, il existe un risque d'illiquidité.

## Délai de jouissance

Premier jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant la validation des parts

## 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 (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

# Objectifs ISR & extrafinanciers

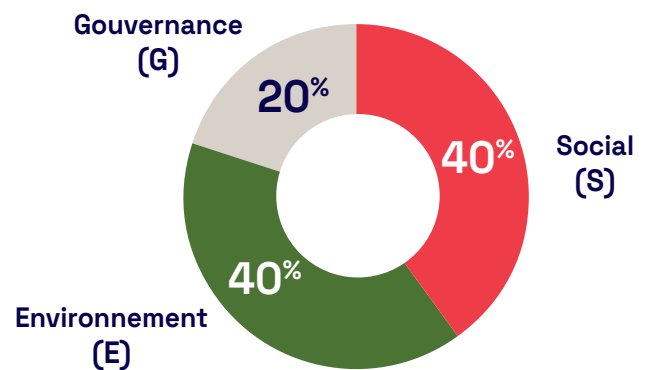


ATLAND Voisin pour le compte de la SCPI Épargne Pierre a décidé de prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'engage dans une démarche active de **réduction de l'impact environnemental** et **d'amélioration de l'impact sociétal** de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, administrateur de biens et prestataires de maintenance). Cette démarche prend forme notamment par **l'obtention du label ISR** au bénéfice de la SCPI Épargne Pierre.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR de Épargne Pierre reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance).

La pondération des domaines choisie pour la SCPI Épargne Pierre, traite à égalité les enjeux E et S, et traite l'enjeu G à hauteur de 20% du total, soit :

## Pondération choisie par pilier



Pour chacun des trois piliers, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (32 critères au total déterminés pour la SCPI Épargne Pierre).

Retrouvez notre premier rapport extra-financier ici



SCANNEZ MOI

“

*L'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur du patrimoine d'Épargne Pierre sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.*

”



Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Les trois piliers



### 1 Réduire l'empreinte environnementale du bâtiment

#### Le pilier environnemental

- Réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES), en décarbonant l'énergie et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
- Renforcement du tri des déchets ;
- Promotion de la biodiversité locale.



### 2 Promouvoir la qualité de vie des locataires sur leur lieu de travail

#### Le pilier sociétal

- Accessibilité des immeubles par les transports en commun ;
- Qualité de l'air intérieur et qualité de l'eau ;
- Accès aux services.



### 3 Influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses

#### Le pilier de gouvernance

- Sensibilisation des locataires ou des gestionnaires d'immeubles et fournisseurs ;
- Sensibilisation des occupants/utilisateurs des locaux d'Épargne Pierre dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables.

## Comment ça marche ?

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs de la SCPI Épargne Pierre. Les actifs situés sous la note seuil définie par la SCPI devront faire l'objet d'un plan d'actions, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier. Pour les actifs situés au-dessus de la note seuil définie, la société de gestion devra, a minima, maintenir ces actifs au-dessus de la note seuil.

# Chiffres clés d'ATLAND Voisin Au 31/12/2022

**4 SCPI**  
en immobilier  
d'entreprise



**+ 600**  
actifs



**2,6 Mds €**  
d'actifs sous gestion



**Plus de  
46 000**  
investisseurs



**+ 1000**  
locataires

**1 OPCI**  
dédié aux  
investisseurs  
institutionnels



**6**  
actifs



**310 M €**  
de patrimoine\*

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

## Étapes clés

1968

Immo Placement,  
une des premières  
SCPI (Bureaux)

2003

Reprise de la SCPI  
Foncière Rémusat  
(Commerces)

2013

Création de la SCPI  
Épargne Pierre  
(Bureaux)

2014

ATLAND Voisin  
devient  
Société de Gestion  
de Portefeuille

2015

ATLAND Voisin  
rejoint ATLAND

2016

Développement  
des SCPI et des OPCI  
professionnels

2020

ATLAND Voisin  
gère 2 Mds €  
dont 1,3 Md € au  
titre  
d'Épargne Pierre

2021

Obtention  
du label ISR pour  
Épargne Pierre

2022

Épargne Pierre  
Europe, première  
SCPI européenne  
gérée par ATLAND  
Voisin

Source : ATLAND Voisin. Les valeurs sont susceptibles d'avoir été arrondies.

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. Janvier 2023. © Getty Images.

### 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  
www.atland-voisin.com

**ATLAND**  
VOISIN