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, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.
- 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.

« En 2022, nous resterons tournés vers les mêmes objectifs : allier croissance, performance et investissement socialement responsable et faire preuve d'excellence dans les services fournis à nos clients et partenaires. »

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Message du président

2020 et 2021 furent des révélateurs de nos convictions immobilières. Nous avons réussi à préserver les intérêts à long terme de nos clients épargnants et entreprises locataires.

Ces deux années ont également démontré les qualités d'Épargne Pierre :

- Une diversification géographique entre les métropoles et leurs régions (66%) et l'Île de France (34%) et sectorielle entre les bureaux (65%), les commerces (23%), le tourisme (5%) et les locaux d'activités et alternatifs (7%).
- Une forte mutualisation des risques avec 258 actifs, d'une taille unitaire allant principalement de 1 à 50 M€, avec un taux d'occupation financier de plus de 95%.
- Un taux de distribution 2021 qui s'établit à 5,36%*, un chiffre stable par rapport à 2020. Ce rendement devrait encore une fois être nettement supérieur à celui du marché**.
- Une grande variété de locataires (plus de 620) dont 85% sont des grands utilisateurs privés ou publics, avec une durée ferme résiduelle des baux de près de 5 ans en moyenne.
- Une valorisation de son patrimoine qui s'est concrétisée par l'augmentation du prix de la part en novembre 2021. Ce nouveau prix de la part de 208 € reste favorable à la protection du capital investi avec une valeur de reconstitution qui se maintient à un niveau sensiblement supérieur au prix de souscription.

Ces indicateurs nous confortent dans notre stratégie de développement, que nous allons poursuivre tout en renforçant la diversification du patrimoine.

Nous restons bien sûr vigilants, mais nous abordons également cette année avec détermination.
2020 et 2021 nous ont amené à nous adapter.
Les efforts fournis ont semble-t-il permis de consolider la confiance qu'associés d'Épargne Pierre et professionnels nous ont confiée, et c'est un véritable motif de satisfaction. Être dans le trio de tête, pour la 5ème année consécutive, au palmarès des fournisseurs publié par le magazine Gestion de Fortune en est une illustration.

En 2022, nous resterons donc tournés vers les mêmes objectifs : allier croissance, performance et investissement socialement responsable et faire preuve d'excellence dans les services fournis à nos clients et partenaires.

*** Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

** 5,36% pour Épargne Pierre en 2020 (taux de distribution sur valeur de marché) et 2021 (taux de distribution) et 4,18% en 2020 et 4,45% en 2021 pour le marché des SCPI (source ASPIM - IEIF).

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, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix des parts lors de leur vente, l'investisseur doit payer la différence.

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

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.

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 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).

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021
VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2020
VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2019

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

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

2

et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI

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

La SCPI acquiert un patrimoine immobilier

3

qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value)

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,

4

prend les décisions d'achat et de vente,
et assure la relation client avec les associé(e)s

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.

Rappel : le délai minimum recommandé
de détention est de 10 ans,
il existe un risque d'illiquidité.

Délai de jouissance

Premier jour du 6ème mois suivant la validation des parts

Frais de souscription

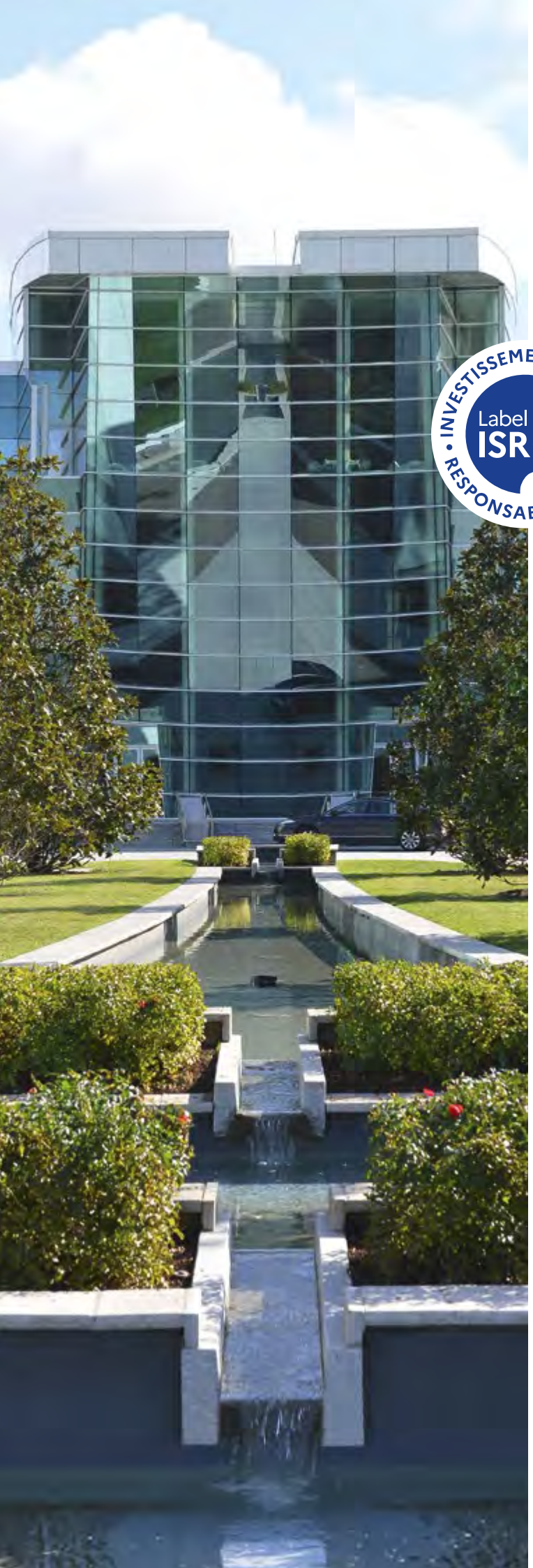
Commission de 10 % HT (12 % TTC) prélevée sur le montant de la souscription

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

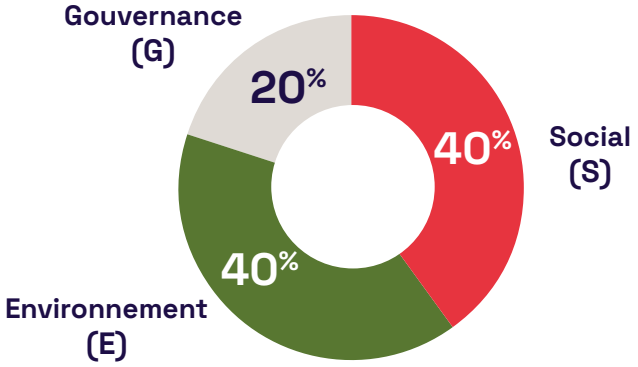


Objectifs ISR & extrafinanciers

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).

« 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 30/06/2022

3 SCPI
en immobilier d'entreprise

+ 500
actifs

2,3 Md€
d'actifs sous gestion

Près de
40 000
investisseurs

+ 1000
locataires

1 OPCI
dédié aux investisseurs institutionnels

7
actifs

373 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 Md€ dont 1,3 Md€ au titre d'Épargne Pierre

2021 — Obtention du label ISR pour Épargne Pierre

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. **Septembre 2022.**
© 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