

ÉPARGNE / PIERRE

La SCPI des métropoles régionales



ATLAND
VOISIN



Locaux d'activité acquis en novembre 2019 loué à CHRONOPOST - Neuville-sur-Sarthe (71190)

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

“ Pour investir en SCPI en 2025, le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant. ”

Jean-Christophe ANTOINE,
Président d'ATLAND Voisin

Au sortir de 2024, Épargne Pierre, notre SCPI des métropoles régionales, affiche une fois encore stabilité de sa distribution, stabilité du prix de part, et liquidité des parts*. Cela se matérialise par :

- Un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,45% et une distribution 2024 identique pour la 5^{ème} année consécutive qui se traduit par un taux de distribution de 5,28%. Il est à noter que l'exercice 2024 a permis de renforcer le report à nouveau, qui représente environ 25 jours de distribution ;
- Une liquidité permanente des parts tout au long de 2024 et une collecte nette de 109 M€ au 31 décembre 2024 qui fut investie par anticipation ; dont 76 M € pour accroître notre exposition au segment de l'hôtellerie de plein air, et ainsi renforcer la diversification du fonds ;
- Un prix de part inchangé depuis 2021 à 208 € par part, et une valeur de reconstitution qui s'est établit à 208,64 € par part au 31 décembre 2024. Cette dernière enregistre une réduction de 5,29 % par rapport à 2023, ce qui reflète les valeurs d'expertise au 31/12/2024. Notre politique de gestion du prix de part sur le long terme, qui avait été volontairement prudente sur les 10 dernières années, montre ici ses vertus en permettant de s'adapter au caractère cyclique des marchés immobiliers, notamment sur l'immobilier de bureaux en Île-de-France.

C'est sur cette base que j'invite les épargnants à décider de leurs investissements en SCPI en 2025. Même si les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant, dans un marché qui a révélé les faiblesses de plusieurs acteurs établis ; et qui attire de nouveaux acteurs qui mènent une course au rendement qui pourrait accroître les risques sur les revenus, les prix de part, ou leur liquidité.

J'ajoute que notre savoir-faire d'investisseur permettra de saisir des opportunités sur des marchés immobiliers recomposés. Et notre savoir-faire de gérant permettra d'adapter le patrimoine aux évolutions des besoins des utilisateurs et des enjeux réglementaires et climatiques ou énergétiques ; à travers, notamment, le travail réalisé dans le cadre du label ISR.

Un style de gestion que j'applique depuis bientôt 10 ans avec toutes les équipes d'ATLAND Voisin. Et pour le renforcer, j'ai le plaisir d'annoncer l'arrivée de Martin Jacquesson à mes côtés, qui rejoint ATLAND Voisin en qualité de Directeur Général Délégué. Son expérience d'investisseur et de dirigeant de société de gestion de SCPI nous sera précieuse pour consolider les perspectives d'Épargne Pierre, à un moment où les marchés poursuivent leur recomposition.

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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 31/12/2024)

5,28%
Taux de distribution (au 31/12/2024)

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 1000 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



*Minimum pour une première souscription

Le Taux de Rendement Interne (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.

Le Taux de distribution (TD) est le 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^{er} janvier de l'année N

Conditions de souscription

Délai de jouissance

1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la validation des parts

Distribution des revenus (non garantie)

Trimestrielle

Orientation d'investissement

Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en France

Frais de souscription

Commission de 10% HT (12% TTC) prélevée sur le montant de la souscription, prime d'émission incluse

Frais de gestion

Commission annuelle de 10% HT (12% TTC) du montant total des recettes brutes encaissées

Frais de cession de parts

- Par l'intermédiaire de la Société de gestion : commission de 5% HT (6% TTC) du prix net vendeur à la charge du cédant
- Sans l'intermédiaire de la Société de gestion ou en cas de transmission à titre gratuit : 100€ HT (120€ TTC) par cessionnaire

Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Commission de 2,5% HT (3% TTC) du montant des travaux immobilisés

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 des actifs assurée par la Société de Gestion moyennant des frais de gestion



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 OPCV). 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>2021</p> <p>Obtention du label ISR pour Épargne Pierre.</p>	<p>2022</p> <p>Plus de 20 M€ injectés dans les travaux d'amélioration des immeubles achetés en 2021 et 2022.</p>	<p>1^{er} 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>2023</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 Déclic 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^{ème} Rapport extra-financier publié en août 2023</p>	<p>2024</p> <p>Renouvellement du label ISR pour Épargne Pierre.</p>
---	---	--	--	--	---	---	--	---	--	--

ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

Étapes clés



Chiffres clés au 31/12/2024

4 SCPI en immobilier d'entreprise

+600 actifs / **+3 Mds €** d'actifs sous-gestion / **+65 500** 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 Péricle's 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 2025, pour la 8^{ème} année consécutive.



Par ses clients

  **4,6 / 5**
274 avis au 31/12/2024

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

ATLAND
VOISIN