



## À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 3<sup>ème</sup> trimestre ont été versés le 23 octobre.

### Chers associés,

J'ouvrirai ce bulletin en soulignant **les 127 M€ investis au 3<sup>ème</sup> trimestre pour le compte d'Épargne Pierre Europe. Ces acquisitions portent sur 4 actifs de commerces, activités, et hôtellerie, situés en Irlande et en Allemagne. Je rappelle que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

L'Irlande est un marché national que nous voyons favorablement par la qualité de son économie (dynamisme et ouverture internationale) et de ses marchés immobiliers (équilibre offre/demande, qualité des standards professionnels). Après avoir réalisé des acquisitions en bureaux en 2024, nous avons donc renforcé notre position au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025 en acquérant plusieurs actifs de commerces (format retail park) à Dublin, et des locaux d'activités à Galway. Quant à l'acquisition d'un deuxième site hôtelier en Allemagne, elle illustre à la fois les qualités de ce marché national et de ce secteur. Premièrement, le marché allemand repose sur des fondamentaux macro-économiques connus (première économie de la zone euro, diversité et densité du tissu d'entreprises), et les marchés immobiliers offrent opportunités et profondeur à l'acquisition et à la location. Le tourisme quant à lui est un secteur majeur porté par la clientèle domestique et internationale, où l'Europe se positionne comme la première destination mondiale.

On le voit, les marchés immobiliers combinent étroitement deux dimensions : expertise sectorielle, et connaissance locale. Cette double expertise requiert, pour un gérant de SCPI, des choix organisationnels clairs. **Chez ATLAND Voisin, nous avons fait celui de développer notre présence locale, et d'internaliser toutes les fonctions, de l'investissement initial jusqu'à la gestion locative et technique.** C'est une marque de fabrique, et j'aurai à cœur de démontrer l'importance de cette approche dans la réussite à long terme de votre SCPI.

**J'ajoute qu'Épargne Pierre Europe poursuit sa bonne dynamique de développement avec 71 M€ de collecte brute sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2025,** ce qui permet de saisir des opportunités à l'investissement et constitue une autre force dans ce contexte.

Je conclurai en rappelant qu'Épargne Pierre Europe devrait distribuer un revenu 2025 prévisionnel (non garanti) similaire aux revenus distribués en 2023 et 2024. Ni les performances passées, ni les prévisions de performance ne préjugent des performances futures.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON  
Président d'ATLAND Voisin

## Distribution des revenus

**JANVIER 2026**

Date de la prochaine distribution

T4 Distribution fin janvier 2026

T3 2,46 €\*

T2 2,40 €\*

T1 2,53 €\*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

\* Voir le détail en page 4.

## Les chiffres clés du trimestre au 30/09/2025



**479 M€**  
CAPITALISATION



**13 615**  
ASSOCIÉS



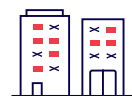
**71,2 M€**  
COLLECTE NETTE



**71,2 M€**  
COLLECTE BRUTE



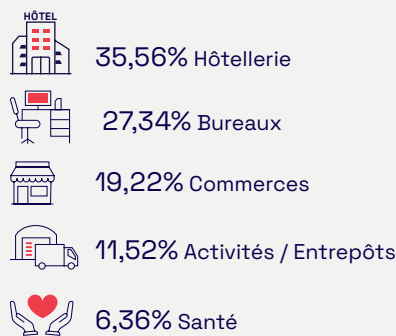
**200 €/part**  
PRIX DE  
SOUSCRIPTION



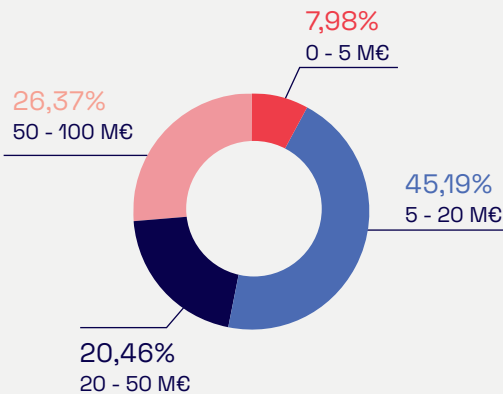
**100 %**  
TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER

# Le profil du patrimoine au 30/09/2025

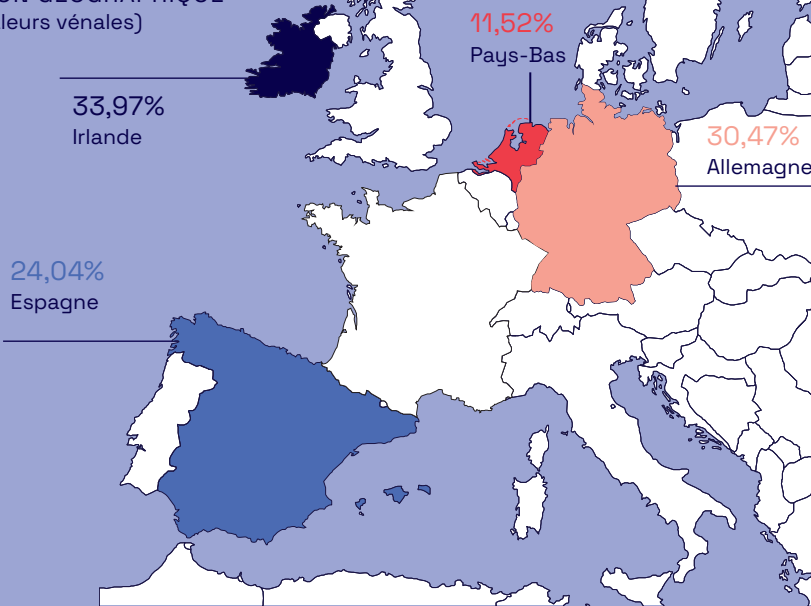
RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénables)



RÉPARTITION PAR MONTANT  
UNITAIRE D'ACTIF  
(en % des valeurs vénables)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénables)



## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*  
(TOF)



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.

5 380 116€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE

## Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
IRLANDE Dublin	WOODIES DIY	Retail Park	6 025m²	15 594 317€	100%	Best-in-Progress
IRLANDE Galway	CELESTICA	Activités	5 751m²	7 830 000€	100%	Best-in-Progress
IRLANDE Dublin	Multilocataires (4 locataires)	Retail Park	4 273m²	12 792 500€	100%	Best-in-Progress
ALLEMAGNE Medebach	CENTER PARCS	Hôtellerie	62 880m²	91 300 346€	80%	Best-in-Progress
TOTAL	7		79 929m²	127 517 163€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cession au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025.					

## Zoom sur les acquisitions

Conformément à la politique d'investissement décrite dans la notice d'information de la SCPI, les 127 M€ investis au troisième trimestre 2025 répondent à deux objectifs.

Premièrement, atteindre le taux de distribution 2025 et l'objectif de performance à long terme (non garantis). Deuxièmement, diversifier sectoriellement et géographiquement le patrimoine, ce qui se traduit par :

- La réduction de la part « bureaux » à 27,34% du patrimoine au 30 septembre (contre 43,20% au 30 juin) parallèlement à l'augmentation de la part du segment « hôtellerie » à

- hauteur de 35,56% du patrimoine (contre 14,51% au 30 juin)
- L'exposition croissante à l'Allemagne qui représente 30,48% du patrimoine au 30 septembre (contre 6,48% au 30 juin)

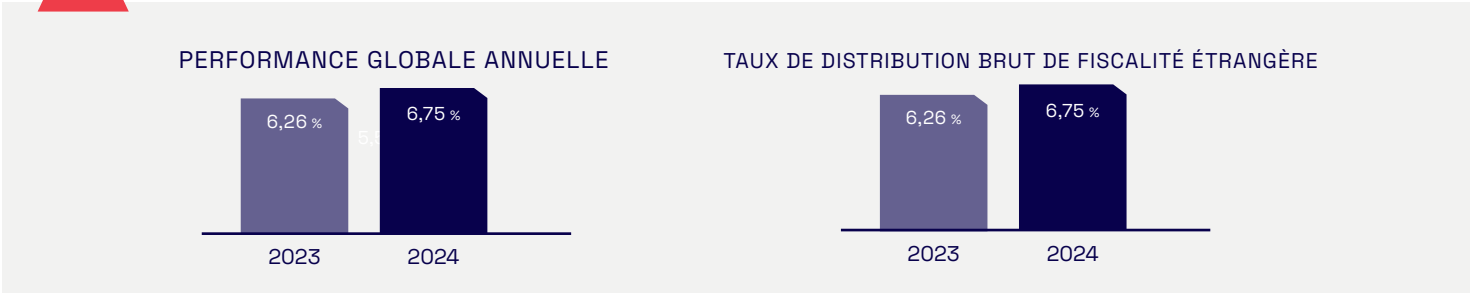
Ce mouvement illustre le travail de constitution d'un portefeuille diversifié et équilibré, en allant saisir des opportunités sur différents marchés nationaux et secteurs. Une combinaison qui permet de s'exposer à différents ressorts économiques, dans une optique de génération de revenus les plus réguliers possibles à long terme (non garanti).

# Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 brut (par part)	Montant 2025 net* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	23/04/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,71€	2,53€ dont revenus financiers : 0,71€
2 <sup>ème</sup> trimestre	23/07/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,47€	2,40€ dont revenus financiers : 0,47€
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,39€	2,46€ dont revenus financiers : 0,39€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Fin janvier 2026		
TOTAL			

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse  
\* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères

## Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

**Performance Globale Anuelle** : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

**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.

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2024	1 052 432	168 389 120€	210 486 400€	49 353 800€	49 358 800€	5 000€	25
Au 31/12/2024	1 339 791	214 366 560€	267 958 200€	57 471 800€	57 505 400€	33 600€	168
Au 31/03/2025	1 668 650	266 984 000€	333 730 000€	65 771 800€	65 899 200€	127 400€	637
Au 30/06/2025	2 041 030	326 564 800€	408 206 000€	74 476 000€	74 598 200€	122 200€	611
Au 30/09/2025	2 396 520	383 443 200€	479 304 000€	71 098 000€	71 255 800€	122 200€	611

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2025 : 0

## Zoom sur la composition du capital

Épargne Pierre Europe est détenue par des particuliers à plus de 99,5% au 30 septembre 2025, date à laquelle elle réunissait plus de 13 615 associés. Le solde est détenu par un investisseur institutionnel pour compte propre, qui a investi dans une optique de long terme.

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Ces acteurs ont pu investir pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie. Or ce sont ces acteurs qui ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Les épargnants particuliers, quant à eux, privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires.



# Épargne Pierre Europe acquiert un retail park situé à Nutgrove, une zone dynamique du Grand Dublin

Nutgrove Avenue, Rathfarnham, Dublin 14 (Irlande)



## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Les commerces de type “retail park” (ou “zone commerciale”) font partie intégrante de notre politique d’investissement, ce que nous avons réaffirmé année après année. En effet ces zones commerciales jouissent d’une forte accessibilité routière et d’espaces de stationnement, de charges locatives maîtrisées et de loyers attractifs, autant d’atouts qui répondent aux attentes des consommateurs comme des enseignes.

Cette analyse se vérifie avec ce retail park situé dans le Grand Dublin, dans la zone de Nutgrove. Il propose des surfaces optimisées pour l’exploitation, un large parc de stationnement partagé avec l’enseigne Lidl qui exerce un rôle de “locomotive” auprès d’une zone de chalandise importante.

Ces caractéristiques expliquent le niveau actuel de remplissage (100%), à travers la présence de quatre enseignes offrant un mix complémentaire : aménagement de la maison, nourriture pour animaux de compagnie, espace d’exposition et de vente pour des peintures.

Par ailleurs, cette opération renforce la diversification de la SCPI et conforte la visibilité sur les revenus locatifs avec une durée ferme résiduelle de baux de plus de 5 ans



## Caractéristiques de l'opération



**Septembre 2025**

Mois d'acquisition



**13 M€**

Prix d'acquisition acte en mains <sup>(1)</sup>



**Retail park**

Type d'immeuble



**4 273 m²**

Surface



**5,6 ans**

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



**HOMESTORE, DEALZ, PET WORLD, PAT MC DONNELL PAINTS**

Locataire



**“Best-in-Progress”**

Catégorisation ISR

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

(1) Détenue à 100% par Épargne Pierre Europe

(2) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

# Épargne Pierre Europe acquiert des locaux d'activités loués à un acteur de premier plan dans la zone industrielle de référence à Galway (Irlande)

Building 1, Parkmore West Business Park, Galway (Irlande)



## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Avec cette acquisition, Épargne Pierre Europe combine diversification sectorielle et géographique, et visibilité sur les revenus locatifs.

- Diversification géographique et sectorielle à travers un actif situé à Galway en Irlande, dans la zone industrielle de référence. Celle-ci réunit de nombreux acteurs de premier plan dans les domaines de la santé sciences de la vie et des technologies d'information et de communication. Le locataire, Celestica, est une entreprise canadienne avec des activités mondiales et cotée aux États-Unis (Nasdaq)
- Visibilité sur les revenus locatifs à travers la solidité du locataire, qui est engagé à travers un bail ferme de 5 ans, et qui est installé sur le site depuis 2000. De plus la zone industrielle affiche complet, ce qui contribue à fidéliser le locataire. Enfin le prix d'achat au m² est inférieur au prix pour reconstruire l'actif, ce qui renforce encore l'incitation du locataire à conserver cet emplacement



## Caractéristiques de l'opération



**Septembre 2025**

Mois d'acquisition



**7,8 M€**

Prix d'acquisition acte en mains <sup>(1)</sup>



**Activités**

Type d'immeuble



**5 616 m²**

Surface



**5 ans**

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



**CELESTICA**

Locataire



**"Best-in-Progress"**

Catégorisation ISR

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre Europe

(2) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

# Épargne Pierre Europe renforce son exposition en Irlande et en commerces, avec l'acquisition d'un magasin de bricolage et jardinerie

Arena Center, Tallaght, Dublin 24 (Irlande)



## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition permet de renforcer la diversification géographique et sectorielle d'Épargne Pierre Europe, qui se positionne pour la première fois sur un actif de commerce en Irlande. Cette opération repose sur trois atouts

- L'emplacement : l'immeuble se situe dans une commune densément peuplée du Grand Dublin, Tallaght, qui bénéficie d'une très bonne accessibilité depuis le centre de Dublin et qui se caractérise par son dynamisme démographique et par des investissements soutenant le développement de ce territoire
- L'actif : le magasin de 5 100m<sup>2</sup> de surface de vente (+ 972 m<sup>2</sup> de jardinerie) se situe dans un ensemble immobilier combinant commerces, logements, bureaux et hôtel, et dispose d'un parc de stationnement de grande capacité. De plus, il est performant sur le plan énergétique avec une note de B1 (sur une échelle de 15 niveaux allant de A1 à G)
- Le locataire : Woodie's est l'acteur n°1 en Irlande en bricolage, aménagement de la maison, et jardinerie, qui est engagé par un bail ferme d'une résiduelle de 7 ans, ce qui contribue à la visibilité sur les revenus locatifs. Par ailleurs Woodie's appartient à un groupe de premier plan (Crafton Group) qui a apporté sa garantie.



## Caractéristiques de l'opération



**Juillet 2025**

Mois d'acquisition



**15,6 M€**

Prix d'acquisition acte en mains <sup>(1)</sup>



**Commerce**

Type d'immeuble



**5 100 m<sup>2</sup> (+ 972 de jardinerie)**

Surface



**7 ans**

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



**WOODIE'S**

Locataire



**"Best-in-Progress"**

Catégorisation ISR

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre Europe

(2) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

# Épargne Pierre Europe acquiert un Center Parcs et renforce son exposition à deux marchés clés : l'hôtellerie et l'Allemagne

Park Hochsauerland, Sonnenallee 159964 Medebach - Allemagne



## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Avec cette acquisition, la SCPI améliore significativement sa diversification géographique et sectorielle en renforçant son exposition à deux marchés clés : l'hôtellerie et l'Allemagne. Cette opération illustre notre conviction en faveur d'un secteur économique majeur, le tourisme, où l'Europe se positionne comme la première destination mondiale ; et pour l'Allemagne, première économie de la zone euro.

Cette acquisition contribue à sécuriser les revenus locatifs à long terme, grâce à un bail d'une durée ferme résiduelle de 9 ans auprès de Center Parcs, un acteur de référence de l'industrie touristique en Europe.

Le site sélectionné par la SCPI Épargne Pierre Europe se trouve dans la région la plus riche et la plus peuplée d'Allemagne, la Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Il bénéficie d'une zone de chalandise de plus de 27 millions de personnes vivant à moins de trois heures de route ; ceci au cœur de la nature dans un parc de 42 hectares, et à proximité des stations de ski, ce qui en fait un centre "4 saisons" à même d'attirer des clients y compris pendant la période hivernale. En outre, le site a été rénové en 2020, permettant d'améliorer les performances environnementales et opérationnelles avec une progression de +30% du prix moyen entre 2019 et 2023 (contre +10,5% pour le marché hôtelier en Allemagne sur la même période).

En détail, la SCPI a acquis 339 chalets et un hôtel de 111 chambres, ainsi que les installations touristiques intérieures et extérieures (restaurants, magasins, dome aquatique, bowling, tennis, etc.).



## Caractéristiques de l'opération



**Septembre 2025**

Mois d'acquisition



**91 M€**

Prix d'acquisition acte en mains <sup>(1)</sup>



**Tourisme**

Type d'immeuble



**450 clés**

Nombre de chambres



**9 ans**

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



**CENTER PARCS**

Locataire



**"Best-in-Progress"**

Catégorisation ISR

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

\*(1) Prix correspondant à la quote-part détenue par la SCPI (80%). Le solde est détenu par une autre SCPI gérée par ATLAND VOISIN dans le cadre d'une délégation de gestion

(2) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

ATLAND VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625 Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)



ème

acteur du marché  
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3<sup>ème</sup> sur le marché des SCPI en 2024, avec 384M€ de collecte brute sur l'année.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, février 2025)

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026

Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

