



À la une chez ATLAND Voisin

Le réinvestissement des dividendes est désormais disponible pour les SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe, et Épargne Pierre Sophia

Chers associés,

J'ai le plaisir d'écrire mon premier « Mot » en qualité de Président d'ATLAND Voisin. Je tiens à exprimer mes remerciements à Jean-Christophe ANTOINE pour sa confiance ; et à l'ensemble des équipes pour leur accompagnement depuis mon arrivée en janvier. Cette période a permis une passation fluide et complète, créant les conditions **pour travailler dans le même esprit que celui insufflé depuis 10 ans : combiner performance à court et à long terme, conformément à l'intérêt des associés des SCPI gérées par ATLAND Voisin.**

Et la tenue des assemblées générales m'a permis de mesurer l'importance que les Conseils de Surveillance, - et les associés qu'ils représentent - prêtent à la qualité de la communication et de la relation au long cours. Cela repose sur la transparence des résultats obtenus, sur l'expression claire de notre vision, et sur la volonté d'assumer nos choix ; à plus forte raison face aux évolutions qui traversent l'économie mondiale, européenne, et nationale.

Venons-en à la situation de votre SCPI, en rappelant ses perspectives : à court terme, **Épargne Pierre vise un revenu stable en 2025 pour la 6^{ème} année consécutive (non garanti).** De plus, conformément à l'évolution de la réglementation, nous avons procédé à une actualisation des valeurs d'expertise au 30 juin 2025. Elles affichent un léger retrait (-0,8%) principalement dû à la hausse des droits d'enregistrement ; une hausse qui sera sans effet sur le calcul de la valeur de reconstitution. À plus long terme, nous considérons que la pérennisation des revenus passe par des travaux d'adaptation du patrimoine aux enjeux énergétiques et climatiques. Tant par souci de respect des obligations réglementaires que pour répondre aux besoins des locataires.

De plus, **le rapport extra-financier 2024 sera publié prochainement, et vous permettra de juger de nos actions et résultats**, en particulier en matière d'efficacité énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et de préservation de la biodiversité.

Pour conclure, j'ajouterai que nous avons **mis en place le réinvestissement automatique des revenus de SCPI.** Ce service permet à ceux qui le souhaitent de renforcer progressivement leur épargne immobilière à long terme, en phase avec le besoin de générer des compléments de revenus. Votre conseiller habituel saura vous renseigner.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

OCTOBRE 2025

Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2026
T3	Distribution fin octobre 2025
T2	2,64 €
T1	2,64 € + 0,12€ de plus value

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus du 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2025 sont issus des loyers perçus de la SCPI et d'une distribution de réserves de plus-values réalisées au 1^{er} trimestre. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Les chiffres clés du trimestre au 30/06/2025



2 780 M€
CAPITALISATION



51 924
ASSOCIÉS



22 M€
COLLECTE NETTE



32 M€
COLLECTE BRUTE



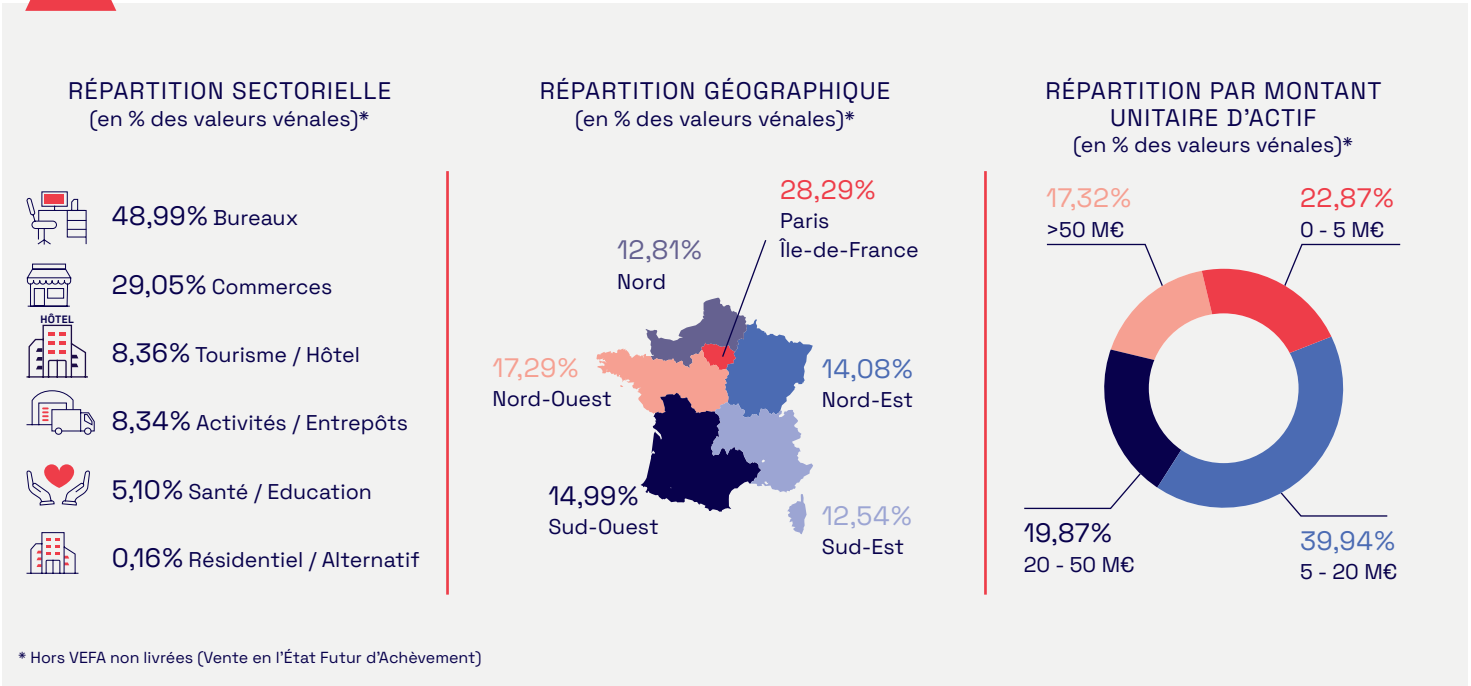
208 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION



94,67 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 30/06/2025



Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
Pas d'acquisitions au 2 ^{ème} trimestre 2025						

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
NANTERRE (92) 390-480 Boulevard des Provinces Françaises (vente partielle)	Boucherie / Pharmacie	Boutiques	280m²	1 300 000€	100%
PARIS (75) 282 Rue de Vaugirard (vente partielle)	Vendu vacant	Résidentiel	11m²	201 000€	100%
TOTAL	2		291m²	1 501 000€	

Notre vision des marchés immobiliers

Au 1^{er} semestre 2025, les métropoles régionales françaises confirment leur solidité dans un marché de l'investissement immobilier tertiaire encore en phase de stabilisation où les volumes investis en France ont atteint 5,9 Md€ (+29 % sur un an)⁽¹⁾.

Dans les principales métropoles régionales, les taux d'occupation du parc des bureaux restent élevés : 93,2% à Bordeaux, 93,6% à Lille, 92,9% à Lyon, 95,2% à Nantes et à Nice-Sophia, 95,6% à Aix-Marseille, et 96% à Toulouse (données CBRE au 1^{er} trimestre 2025)⁽²⁾. Un constat qui se vérifie aussi pour les retail parks dont nous rappelons que le taux d'occupation était de 92,8% à fin 2024 (source : Codata).

Parallèlement, les rendements à l'investissement en régions se maintiennent à des niveaux stables depuis plusieurs trimestres : environ 5,5 % à Lyon, 6 % à Lille et 6,25 % à Bordeaux au 31 mars 2025 (source : Savills)⁽³⁾.

Ces indicateurs traduisent une demande locative solide qui soutient les valeurs d'expertise. Dans ce contexte, le positionnement d'Épargne Pierre — axé sur les métropoles régionales, la diversification sectorielle et une large mutualisation — se trouve conforté par les dynamiques constatées.

⁽¹⁾ Source : FIGURES INVESTIMENT FRANCE T2 2025, CBRE
⁽²⁾ Source : FIGURES BUREAUX 1T2025 pour Bordeaux, Lillen Lyon, Nantes, Nice-Sophia, Aix-Marseille, Toulouse
⁽³⁾ Source : INVESTMENT MARKET TRENDS & OUTLOOK FRANCE 1Q2025, page 11



Locaux loués à Filab - vue de l'actif acquis en mars 2024 et livré en octobre de la même année - Longvic (21)

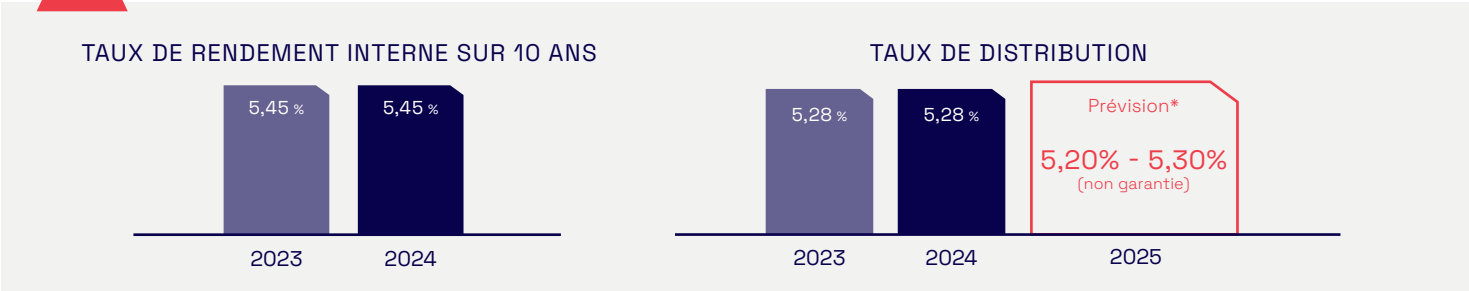
Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 (par part)	Rappel 2024 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	2,64€ + 0,12€ de plus-value	2,64€ + 0,25€ de plus-value
2 ^{ème} trimestre	23/07/2025	2,64€	2,64€
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et le 25 octobre 2025		2,64€
4 ^{ème} trimestre	Fin janvier 2026		2,81€ dont 0,17€ de solde*
TOTAL			10,98€

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.
* Calculé au prorata temporis

Les revenus du 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2025 sont issus des loyers perçus de la SCPI et d'une distribution de réserves de plus-values réalisées au 1^{er} trimestre.

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Le TRI sur 10 ans a été calculé pour la première fois en 2023 du fait de la date de création de la SCPI (2013), c'est pour cela que nous ne présentons pas un historique plus important.

*La prévision (non garantie) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

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.

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^{er} 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 30/06/2024	12 916 561	2 066 649 760€	2 686 644 688€	37 553 152€	49 107 552€	11 554 400€	55 550
Au 30/09/2024	13 021 549	2 083 447 840€	2 708 482 192€	21 837 504€	37 632 400€	15 794 896€	75 937
Au 31/12/2024	13 142 927	2 102 868 320€	2 733 728 816€	25 246 624€	36 091 120€	10 844 496€	52 137
Au 31/03/2025	13 261 480	2 121 836 800€	2 758 387 840€	24 659 024€	34 798 400€	10 139 376€	48 747
Au 30/06/2025	13 367 257	2 138 761 120€	2 780 389 456€	22 001 616€	32 028 464€	10 026 848€	48 206

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2025 : 0

Zoom sur la composition du capital

Depuis sa création, Épargne Pierre a convaincu près de 52 000 associés et atteint une capitalisation de 2,78 milliards d'euros. Son capital est détenu à près de 93% par des particuliers en direct, à 4,97% par des particuliers via leurs contrats d'assurance-vie (dont le comportement d'épargne s'apparente, selon nous, à celui des particuliers en direct), à 0,67% par des investisseurs institutionnels en compte propre et à 1,24 % par des sociétés civiles référencées dans des contrats d'assurance-vie (données au 30 juin 2025).

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Or certains de ces acteurs 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. Nous avons conscience des ressorts des investisseurs institutionnels, et avons donc veillé à maîtriser leur poids dans le capital d'Épargne Pierre.

Investissement Socialement Responsable (ISR)



« Best-in-class »

Actifs "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 "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.



22 CRITÈRES "Environnement"

11 CRITÈRES "Social"

13 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis mai 2021

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 du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre, 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 et il a été reconduit en 2024 pour un nouveau cycle triénel.

La documentation (dont le rapport extra-financier) est disponible sur notre site internet rubrique documentation, ou sur demande.

Le profil

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	2 625 M€	2 734 M€
Endettement	275 M€	322 M€
Taux d'endettement	10,5%	11,7%
Ratios dettes et autres engagements	12,0%	12,6%
Nombre d'associés	46 830	50 813
Taux de rendement interne à 10 ans	5,45%	5,45%
Taux de distribution	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	409	410
Nombre de baux	1 019	1 030
Valeur vénale*	200,16€	191,32€
Valeur de réalisation*	179,64€	170,10€
Valeur de reconstitution*	220,30€	208,64€
Prix de souscription à partir du 01/01/2023*	208€	208€
Prix de retrait à partir du 01/01/2023*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	11,22€	10,90€
Distribution*	10,98€	10,98€
Valeur IFI (résidents de France)*	175,96€	174,95€
Valeur IFI (résidents hors France)*	175,96€	174,95€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

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.

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^{er} janvier de l'année N.

Situation et perspective

La SCPI des métropoles régionales d'ATLAND Voisin conforte sa position de SCPI de référence en démontrant ses qualités année après année. Sur un marché profondément remanié, elle affiche un profil rendement-risque typique d'une SCPI diversifiée, qui se démarque à plusieurs niveaux. Rappelons toutefois que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Ses caractéristiques principales :

- Un revenu distribué stable sur les 5 dernières années porté par un taux d'occupation financier élevé (94,67% au 30 juin 2025), et une forte mutualisation ;
- Une stratégie distinctive, qui place les métropoles régionales et la diversification au cœur de ses investissements ;
- Son label ISR obtenu dès mai 2021 et renouvelé en mai 2024 avec un plan d'actions pour préparer le patrimoine aux enjeux à long terme

Enfin, conformément à l'évolution de la réglementation, nous avons procédé à une actualisation des valeurs d'expertise au 30 juin 2025. Elles affichent un léger retrait (-0,8%) principalement dû à la hausse des droits d'enregistrement ; une hausse qui sera sans effet sur le calcul de la valeur de reconstitution.



Immeuble TERRA à Montpellier, acquis en mars 2022 – de nouveaux locataires y ont récemment pris place

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

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 ^{er} novembre 2021 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none">• Valeur nominale 160,00€• Prime d'émission 48,00€ (dont commission de souscription)
Commission de Souscription	24,96€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	10 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Exemples : <ul style="list-style-type: none">• Parts souscrites et réglées en janvier 2025 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2025• Parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1^{er} août 2025.
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.

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 1er 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 1er 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^{ème} 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
AGRÉMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2025
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,50 Milliards d'€ (3 504 413 846 €)



3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} 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 - Site internet : www.atland-voisin.com

