

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

4^{ÈME} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2026

À la une

Nous supprimons le délai de jouissance d'Épargne Pierre pour toute souscription validée entre le 1^{er} février et le 31 juillet 2026.

Chers associés,

L'année 2025 a confirmé la solidité d'Épargne Pierre et sa capacité à atteindre, encore une fois, les objectifs annoncés.

Épargne Pierre affiche, pour la 6^{ème} année consécutive, un montant distribué qui s'établit à 10,98€ par part (10,86€ au titre des revenus et 0,12€ au titre des plus-values), soit un Taux de Distribution* de 5,28%. Cette performance repose sur un taux d'occupation financier supérieur à 94% et une mutualisation élevée grâce à plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises. Sa Performance Globale Annuelle* s'établit également à 5,28%, démontrant une nouvelle fois la stabilité de son prix de part après la dernière hausse de 2021 (je vous invite à lire la page centrale pour découvrir ce nouvel indicateur). **Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.**

Enfin, la liquidité des parts a été servie tout au long de l'année, grâce à une collecte brute de 113 M€, nettement supérieure aux retraits. Cette bonne tenue a permis d'investir 57 M€ sur l'année, dont deux acquisitions signées au 4^{ème} trimestre qui illustrent les opportunités qui se présentent sur le marché français :

- 5 hôtels sous enseigne B&B pour 32,7 M€ actes en main présentant un taux de rendement acte en main supérieur à 8% ;
- 3 résidences médicales spécialisées pour 10,5 M€ actes en main, louées à un opérateur de premier plan et pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

En 2026, nous continuerons à œuvrer activement au développement de votre SCPI. Dans un environnement exigeant, nous concentrerons nos efforts sur la sélection rigoureuse des investissements, la qualité de la gestion et le renforcement de l'attractivité de la SCPI.

Dans cette perspective, nous avons décidé à titre exceptionnel de supprimer le délai de jouissance pour toute souscription validée entre le 1^{er} février et le 31 juillet 2026. Épargne Pierre devient ainsi l'une des premières SCPI diversifiée avec plus de 2,8 milliards d'euros de capitalisation à permettre aux nouvelles souscriptions de donner droit à des revenus potentiels dès le mois suivant la validation de la souscription.

Cette décision de gestion, qui est sans impact significatif sur la capacité distributive prévisionnelle (non garantie), vise à favoriser la collecte afin d'investir dans un *momentum* de marché porteur d'opportunités.

Ces futurs investissements s'inscriront dans la stratégie éprouvée depuis son lancement, privilégiant les métropoles régionales et une diversification sectorielle renforcée.

Par ailleurs, nous poursuivrons nos actions visant à faciliter l'accès à « l'épargne immobilière ». Après la mise en place du règlement par prélèvement, de la souscription programmée et du réinvestissement automatique des dividendes, de nouvelles améliorations vous seront proposées lors de la prochaine Assemblée Générale.

Votre conseiller habituel saura vous renseigner sur ces aspects le moment venu.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

* Voir définition du Taux de distribution et de la Performance Globale Annuelle en page 5

Distribution des revenus

AVRIL 2026

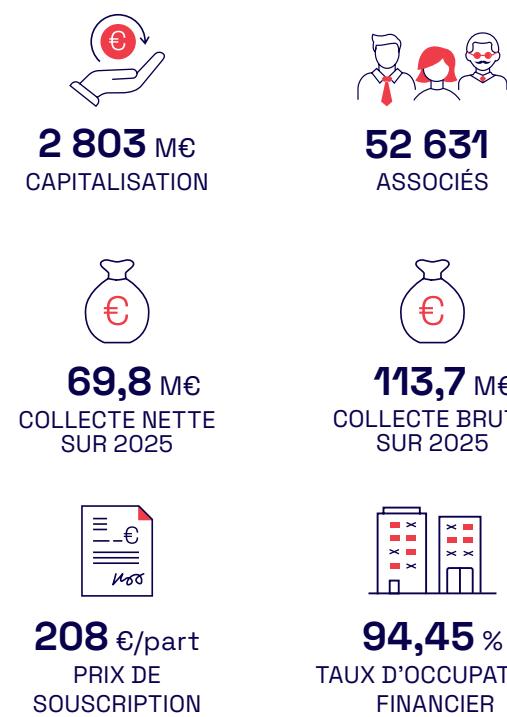
Date de la prochaine distribution

T4	2,94 €
T3	2,64 €
T2	2,64 €
T1	2,64 € + 0,12€ de plus-value

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus 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.

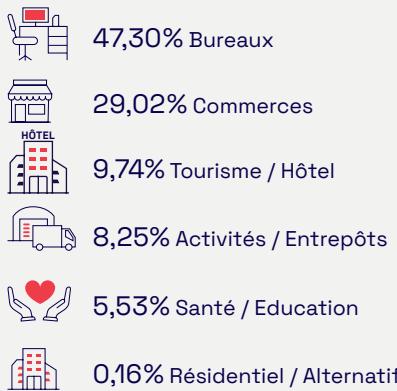
Les chiffres clés du trimestre au 31/12/2025



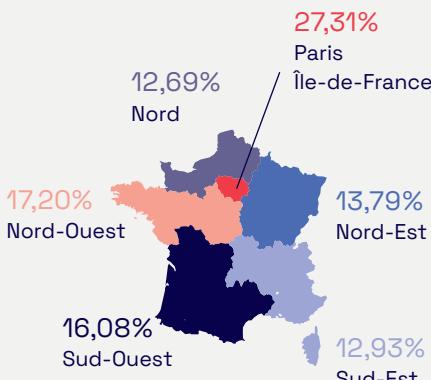
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Le profil du patrimoine au 31/12/2025

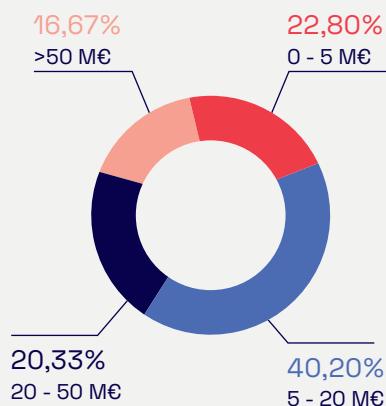
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale*)



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénale*)



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



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES



11
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
CHARLEVILLE-MEZIERES (80) 21-23 rue Pierre Bérégovoy	RITUALS COSMETICS France	06/10/25	Boutiques
VILLEURBANNE (69) 133 Boulevard de la bataille de Stalingrad	BETEM RHONE ALPES	18/10/25	Bureaux
LES CLAYES-SOUS-BOIS (78) ZAC Alpha Park, 90 avenue Henri Barbusse	ANIMALIS	10/11/25	Retail Park
LESQUIN (59) Parc Vendôme / 10 Allée de l'Innovation	AIRFLUX	15/12/25	Activités
GENNEVILLIERS (92) ZAC des Barbanniers, 4 Allée du Carré	GROUPE BATISANTE	22/12/25	Bureaux

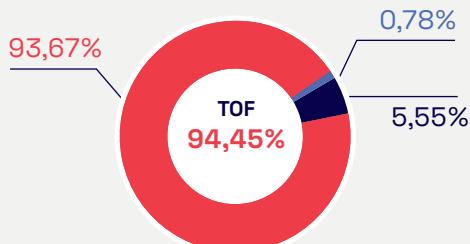
LES SORTIES



5
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
MONTPELLIER (34) 474 Allée Henri II de Montmorency	NTT CLOUD COMMUNICATIONS	30/09/25	Bureaux
SAINTE-MALO (35) Le Cézembre / 2 Impasse de la Haute Futaie	ANIME	04/10/25	Retail Park
SCHILTIGHEIM (67) Immeuble Crystal Park - 1, avenue de l'Europe	ACCENTURE	30/11/25	Bureaux
NANCY (54) Immeuble L'Australasian / boulevard d'Australasie	SOTERIA LAB	11/12/25	Bureaux
NANCY (54) Immeuble ONYX / 20 Bd de la Mothe	SYSARK	17/12/25	Bureaux

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 loué.

39 320 853 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
CLAIRA (66) Lieu-dit Saint-James du Crest	BRICO DEPÔT	Retail Park	8 118m ²	13 727 500€	100%	Best-In-Progress
PORTEFEUILLE	CLARIANE	Santé	3 résidences	10 463 400€	100%	Best-In-Progress
PORTEFEUILLE	B&B	Tourisme	5 Hôtels	32 742 850€	100%	Best-In-Progress
TOTAL	3			56 933 750€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
LE BLANC MESNIL (93) 37-45 rue Pierre Semard	ALDI	Boutiques	1 070m ²	1 950 000€	100%
JOUÉ-LES-TOURS (37) 9 rue Gutenberg	JARDILAND / VILLA BAC	Retail Park	11 092m ²	7 580 000€	100%
TOTAL	2		12 162m²	9 530 000€	

Zoom sur un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle

Comprendre les nouveaux indicateurs de performance des SCPI : ce qui change en 2025

L'Aspim, l'association professionnelle des sociétés de gestion, a récemment actualisé sa note méthodologique sur les indicateurs de performance de SCPI, en lien avec l'Autorité des Marchés Financiers.

Objectif : harmoniser les pratiques, éviter les raccourcis trompeurs, et fournir aux investisseurs une lecture plus juste de la performance dans le temps.

Trois indicateurs sont désormais mis en avant, chacun ayant une temporalité et une utilité distincte.

Sur 1 an : Le Taux de Distribution (TD) et la Performance Globale Annuelle (PGA)

Le TD mesure le revenu distribué aux associés au cours d'un exercice rapporté au prix de part au 1^{er} janvier. Il doit être calculé sur la base des revenus effectivement distribués sur un exercice complet. Les SCPI lancées en cours d'année n'ont pas le droit de publier un TD annualisé. Il est désormais obligatoirement accompagné de la Performance Globale Annuelle (PGA).

La PGA inclut le taux de distribution, auquel on ajoute l'évolution du prix de part. Elle offre donc une photo globale de la performance d'une SCPI sur une année pleine, intégrant les revenus et l'éventuelle plus ou moins-value.

Sur 5 ou 10 ans : Le Taux de Rentabilité Interne (TRI). Il calcule la performance annuelle moyenne

Il intègre l'ensemble des revenus perçus, ainsi que la différence entre prix de souscription et prix de revente des parts, frais inclus. Il permet donc de se faire une idée du rendement global d'une SCPI sur la période visée. Si la SCPI a moins de 5 ans, il doit être calculé depuis la date de création.

-- Un élément clé : les pénalités de sortie sont désormais intégrées dans le calcul du TRI si la SCPI applique des frais de sortie au lieu de frais d'entrée. Cela permet une représentation plus fidèle de la rentabilité réelle pour l'associé --

Pièges à éviter pour les jeunes SCPI

Lors de leur lancement, les SCPI peuvent afficher un taux de distribution peu représentatif (notamment à cause du délai de jouissance). La réglementation impose désormais une mention obligatoire de prudence :

« Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un taux de distribution annuel cible de [X] % (non garanti). »

Ces changements visent à favoriser une approche de long terme, cohérente avec la nature même de l'investissement en SCPI. Ils permettent aussi de comparer les SCPI sur des bases homogènes, avec une meilleure transparence sur la réalité économique touchant l'investisseur.

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2026 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : contact@atland-voisin.com
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

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	23/10/2025	2,64€	2,64€
4 ^{ème} trimestre	27/01/2026	2,94€ dont 0,30€ de solde*	2,81€ dont 0,17€ de solde*
TOTAL		10,98€	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 de 2025 sont issus des loyers perçus par la SCPI et d'une distribution de réserves de plus-values du 1^{er} trimestre.

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} 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^{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 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
Au 30/09/2025	13 440 297	2 150 447 520€	2 795 581 776€	15 192 320€	25 166 960€	9 974 640€	47 955
Au 31/12/2025	13 478 144	2 156 503 040€	2 803 453 952€	7 872 176€	21 659 248€	13 787 072€	66 284

Parts en attente de retrait
sur le marché primaire au 31/12/2025 : 0

Zoom sur la composition du capital

Depuis sa création, Épargne Pierre a convaincu plus de 52 000 associés et atteint une capitalisation de 2,8 milliards d'euros. Son capital est détenu à plus de 93 % par des particuliers en direct, à 5,09 % 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 0,66 % par des investisseurs institutionnels en compte propre et à 1,12 % par des sociétés civiles référencées dans des contrats d'assurance-vie (données au 30 septembre 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 avions conscience des ressorts des investisseurs institutionnels, et avions donc veillé à maîtriser leur poids dans le capital d'Épargne Pierre.

Investissement Socialement Responsable (ISR)



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, à minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.



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"

Labelisée 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 triennal.

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation », ou sur demande et le rapport extra-financier 2024 est publié sur notre site internet.

Le profil

Présentation

	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	2 734 M€	2 803 M€
Endettement	322 M€	314 M€
Taux d'endettement	11,7%	11,2%
Ratios dettes et autres engagements	12,6%	12,2%
Nombre d'associés	50 813	52 631
Taux de rendement interne à 10 ans	5,45%	5,03%
Taux de distribution	5,28%	5,28%
Performance Globale Annuelle	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	410	414
Nombre de baux	1 030	1 020
Valeur vénale*	191,32€	189,03€
Valeur de réalisation*	170,10€	168,10€
Valeur de reconstitution*	208,64€	207,22€
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*	10,90€	10,86€
Distribution totale*	10,98€	10,98€
Dont distribution de plus-value*	0,25€	0,12€
Valeur IFI (résidents de France)*	174,95€	ND
Valeur IFI (résidents hors France)*	174,95€	ND

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.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

La SCPI diversifiée des métropoles régionales

Épargne Pierre est une SCPI à capital variable créée en 2013 et qui vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, tant sur le plan géographique que locatif, afin de distribuer un revenu et de favoriser la valorisation du prix de la part sur le long terme (objectif non garanti). Elle investit dans tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise (par exemple, dans l'hôtellerie et la santé) en privilégiant les métropoles régionales françaises. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Une stratégie d'investissement et de gestion qui priviliege la régularité (non garantie)

Au 31 décembre 2025, Épargne Pierre s'appuie sur une capitalisation proche de 2,8 Md€, plus de 400 immeubles loués à plus de 1 000 entreprises, un taux d'occupation financier supérieur à 94%. Elle réunit plus de 52 000 associés particuliers, avec une part d'investisseurs institutionnels inférieure à 10% de la capitalisation, et son endettement s'établit à 11,2% seulement. En 2025, pour la 6^{ème} année consécutive, le montant distribué s'établit à 10,98€ par part (10,86€ au titre des revenus et 0,12€ au titre des plus-values), soit un Taux de Distribution de 5,28%; sa Performance Globale Annuelle ressortant également à 5,28%, et reflète la stabilité du prix de part. De plus, l'année 2025 a été marquée par une collecte brute de 113 M€ ayant permis de servir la liquidité des parts tout en restant actif à l'acquisition, dans un contexte qui offre des opportunités. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'une des rares SCPI diversifiées comparables à donner immédiatement droit à des revenus potentiels

Depuis le 1^{er} février 2026, les souscriptions validées se font sans délai de jouissance et ce jusqu'au 31 juillet. Cette évolution vise à poursuivre le développement de la SCPI en renforçant son attractivité, à un moment où la collecte permet de saisir des opportunités à l'investissement. De plus, eu égard à la taille de la SCPI, cette évolution se fait sans impact significatif sur sa capacité distributive prévisionnelle (non garantie) pour les associés historiques.

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 25/06/2025)

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 d'une part depuis le 1 ^{er} novembre 2021 est de 208€ 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 2026 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2026• Parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1^{er} août 2026.
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 1^{er} 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 1^{er} 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.

Épargne Pierre acquiert un magasin Brico Dépôt dans une des principales zones commerciales de Perpignan pour 13,7 M€ acte en main

| Lieudit Saint Jaumes du Crest, Claira (66)

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre renforce sa diversification sectorielle à travers une nouvelle acquisition sur le segment des retail park, conformément à sa stratégie d'investissement. En effet la diversification des revenus contribue à l'objectif de stabilisation des revenus (non garantis) à long terme. Cette opération, en plus de son adéquation avec la stratégie de diversification, répond aux critères recherchés en matière de rendement, de qualité de l'emplacement, et de solidité du locataire.

En effet le magasin est situé à Claira, dans la principale zone commerciale du nord de Perpignan, où il bénéficie d'une excellente accessibilité routière et d'une situation privilégiée en face du Carrefour. Par ailleurs le locataire est une enseigne nationale majeure, qui fait partie des principaux acteurs de la distribution d'articles de bricolage aux particuliers et aux professionnels. Sur un marché du bricolage qui affiche une tendance haussière des ventes sur longue période (source : Fédération des magasins de bricolage et d'aménagement de la maison "les chiffres du bricolage en 2024").

- Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI -



Caractéristiques de l'opération

	Novembre 2025
	Mois d'acquisition
	13,7 M€
	Prix d'acquisition acte en mains (1)
	Retail park
	Type d'immeuble
	8 118 m²
	Surface
	3,75 ans
	Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)
	BRICO DÉPÔT
	Locataire
	“Best-in-Progress”
	Catégorisation ISR (Investissement Socialement Responsable)

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre

Épargne Pierre renforce la visibilité de ses revenus (non garanti) avec l'acquisition de 3 résidences médicales assorties de baux fermes de 10 ans

| Nantes (Korian Bois Robillard), Curtafond (Korian Home de Cortefredone), Apremont (Korian Home du Verger)

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre a signé l'acquisition de trois résidences médicalisées, conformément à sa stratégie de diversification des revenus. En effet l'immobilier de santé répond à des ressorts économiques spécifiques, en ceci qu'il est porté par des facteurs démographiques structurels qui alimentent la demande, et par l'importance de l'immobilier dans le développement de l'offre des opérateurs. Ces deux facteurs conduisent les locataires-exploitants à privilégier des baux à long terme pour sécuriser leurs implantations.

Cette acquisition en est une illustration : les durées fermes des baux ont été allongées, passant de 6 ans à 10 ans (à compter du 1er janvier 2026). En plus de cet allongement, la visibilité sur les flux locatifs est également renforcée par la qualité du preneur : Clariane est l'un des principaux acteurs en Europe (qui opère sous la marque Korian en France) dans le domaine de la prise en charge médicalisée à long terme. De plus l'opération affiche un rendement acte en mains favorable à la performance du fonds (non garanti).

Rappelons que le segment "santé / éducation" représente plus de 5% du patrimoine détenu par Épargne Pierre au 31 décembre 2025.

– Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI. Le rendement AEM ne constitue pas un objectif de performance et ne préjuge pas du taux de distribution futur de la SCPI –



Vue extérieure et vue intérieure de la résidence à Nantes (Korian Bois Robillard)

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre

Caractéristiques de l'opération

 **DÉCEMBRE 2025**
Mois d'acquisition

 **10,5 M€**
Prix d'acquisition acte en mains (1)

 **SANTÉ**
Type d'immeuble

 **3 résidences**
Nb d'actifs

 **10 ANS**
Durée résiduelle ferme du bail (à partir du 1er janvier 2026)

 **CLARIANE**
Locataire

 **“Best-in-Progress”**
Catégorisation ISR (Investissement Socialement Responsable)

Épargne Pierre acquiert 5 hôtels B&B pour 32,7 M€ actes en main avec un rendement-risque favorable à ses objectifs de distribution (non garanti)

5 hôtels : Bordeaux Centre Gare Saint Jean, Marseille Euromed, Marseille Les Ports, Bobigny Université, Perpignan Sud Marché International

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition illustre la politique d'investissement d'Épargne Pierre qui privilégie, depuis sa création en 2013, la diversification sectorielle dans les métropoles régionales ; et souligne l'attractivité et les opportunités qu'offre le marché français.

Les hôtels sont situés à Marseille (Euromed, Les Ports), Bordeaux (Centre Gare Saint Jean), Bobigny (Université), et Perpignan (Saint-Charles). Ces actifs récents bénéficient d'emplacements clés au cœur de zones urbaines établies dans des marchés caractérisés par des barrières à l'entrée élevées. Cette opération marque également le début d'une collaboration avec le groupe hôtelier B&B qui exploite ces sites.

Rappelons que l'hôtellerie représente près de 10% du patrimoine de la SCPI au 31/12/2025, et constitue un secteur d'investissement croissant depuis 2021, avec des acquisitions en hôtellerie de plein air et en résidence de tourisme. En effet l'immobilier de tourisme contribue à diversifier et stabiliser les revenus locatifs (non garanti), de par la solidité des acteurs et l'importance des sites dans le développement des enseignes hôtelières.

- Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI. Le rendement AEM ne constitue pas un objectif de performance et ne préjuge pas du taux de distribution futur de la SCPI -



Vues extérieures et vue intérieure de l'hôtel B&B Les Ports à Marseille (illustration)

Caractéristiques de l'opération

DÉCEMBRE 2025
Mois d'acquisition

32,7 M€
Prix d'acquisition acte en mains (1)

TOURISME
Type d'immeuble

536 clés
Nombre de chambres

4,7 ANS
Durée résiduelle ferme du bail

B&B
Locataire

“Best-in-Progress”
Catégorisation ISR (Investissement Socialement Responsable)

(1) Détenue à 100% par Épargne Pierre