



Chers associés,

Dans un environnement de marché exigeant, votre SCPI **Épargne Pierre devrait conforter sa place de 1^{ère} SCPI diversifiée française** avec presque 23 millions d'euros collectés au deuxième trimestre 2026. (source : données Aspim au 30/06/2026)

De plus, nous avons préparé au cours du trimestre une évolution majeure pour votre SCPI qui effectuera, dès 2027, une distribution mensuelle de ses revenus à distribuer. Concrètement, **à compter de janvier prochain, Épargne Pierre vous versera des revenus chaque mois**, et non plus chaque trimestre. Cette évolution répond aux attentes des investisseurs en matière de régularité et renforce la lisibilité des montants potentiellement perçus, sans rien changer à son objectif non garanti de stabilité.

Pour accompagner cette transition, et comme condition de sa mise en œuvre, **l'Assemblée Générale de juin 2026 a autorisé deux distributions additionnelles qui seront versées le 24 novembre et le 23 décembre 2026 à l'ensemble des associés, en complément de la distribution habituelle. Chacune de ces distributions sera d'un montant équivalent à un mois de revenus.** S'agissant d'une distribution de capital et non de revenus locatifs, ces versements n'entreront pas dans le calcul de la performance annuelle de votre SCPI mais auront néanmoins pour effet d'ajouter deux mois de revenus aux quatre acomptes trimestriels versés. Seule condition : être associé au moment de ces distributions !

A noter que ces distributions pourront être facilement réinvesties dans la SCPI pour les associés qui le souhaiteront, puisqu'elle est désormais accessible à partir de 20,80€ par part, suivant le vote de l'Assemblée Générale.

Ces évolutions se font sur de solides fondamentaux, financiers et immobiliers, au 30 juin 2026 :

- **L'acompte trimestriel s'établit à 2,49 € par part, et le taux d'occupation financier s'établit à 94,14 %**, un niveau élevé qui reflète la qualité du patrimoine et notre capacité à fidéliser les locataires. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
- Avec un taux d'endettement d'environ 11 %, et une valeur de reconstitution, sur la base des expertises semestrielles, restée très proche du prix de souscription, **votre SCPI a collecté 48,6M € sur le semestre**, ce qui lui a permis d'honorer les retraits en respectant un délai moyen de deux mois.

Enfin, nous prolongeons jusqu'au 31 décembre 2026 la suspension du délai de jouissance : toute nouvelle souscription donnera accès aux revenus potentiels dès le mois suivant sa validation. Pour les souscriptions validées avant le mois de novembre, elles seront donc éligibles à la perception des distributions complémentaires de capital évoquées ci-dessus.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

OCTOBRE 2026

Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2027
T3	Distribution fin octobre 2026
T2	2,49€
T1	2,64€ (dont 0,15€ de plus-value)

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Le revenu du 1^{er} trimestre 2026 est issu des loyers perçus de la SCPI pour 2,49€/part, et d'une distribution de réserves de plus-values réalisées. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Épargne Pierre en 6 chiffres clés

au 30/06/2026



2 811 M€
CAPITALISATION



53 363
ASSOCIÉS



25,9 M€
COLLECTE BRUTE AU
1^{ER} TRIMESTRE 2026



22,7 M€
COLLECTE BRUTE AU
2^{ÈME} TRIMESTRE 2026



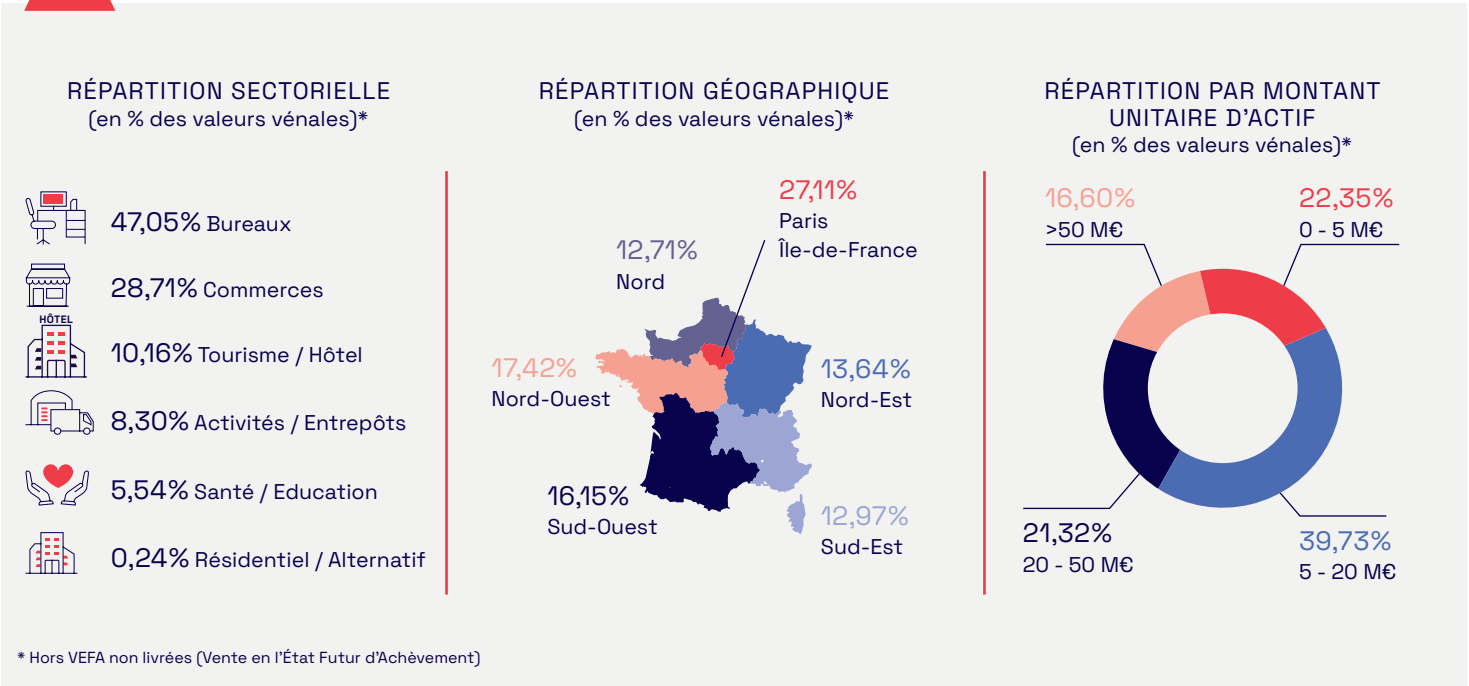
411
ACTIFS



760
LOCATAIRES

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La SCPI ne garantit pas la liquidité des parts.

Le profil du patrimoine au 30/06/2026



Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
CORMONTREUIL (51) 2 Rue Jules Romain	ACTION	Retail Park	1 247m²	1 613 500€	100%	Best-in-Progress
TOTAL	1		1 247m²	1 613 500€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34) rue Robert Schuman	BUFFALO GRILL	Retail Park	550m²	2 225 000€	100%
EPINAL (88) 2 rue de la Bazaine	VACANT A LA VENTE	Retail Park	2 393m²	2 100 000€	100%
TOTAL	2		2 943m²	4 325 000€	

Information aux associés

RÉINVESTIR DEVIENT POSSIBLE À PARTIR DE 20,80€ GRÂCE À LA DIVISION DU PRIX DE LA PART

Cette innovation a été rendue possible par l'Assemblée Générale 2026, qui a avalisé la division par dix du prix de part, passant de 280€ à 20,80€ à compter du 1^{er} juillet.

Ce changement s'accompagne, pour les associés de la SCPI, d'une multiplication par dix du nombre de parts détenues. **L'opération est donc neutre pour les associés : la valeur de leur patrimoine reste la même.**

Votre SCPI évolue

LES DISTRIBUTIONS MENSUELLES ARRIVENT, AVEC UNE PRIME

À partir de janvier 2027, les revenus potentiels seront distribués mensuellement, renforçant l'attrait de la SCPI pour une stratégie de revenus complémentaires. Le passage du rythme trimestriel au rythme mensuel s'accompagne d'une distribution exceptionnelle de capital le 24 novembre et le 23 décembre 2026, conformément à la résolution validée par l'Assemblée Générale. Nous rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



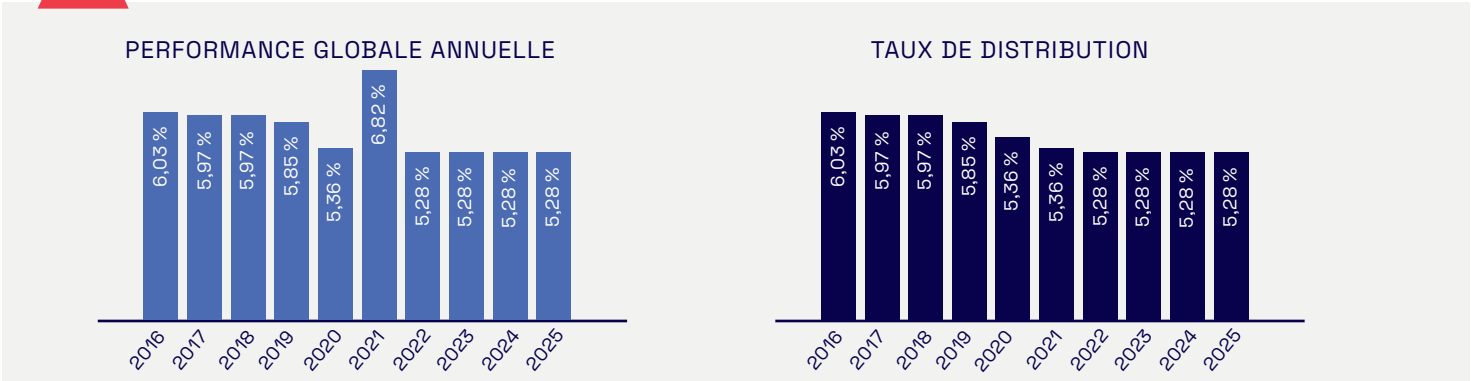
Revenus 2026

Période	Date de distribution	Montant 2026 (par part)	Rappel 2025 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2026	2,64€ dont 0,15€ de plus-value	2,64€ + 0,12€ de plus-value
2 ^{ème} trimestre	23/07/2026	2,49€	2,64€
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 octobre 2026		2,64€
4 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		2,94€ dont 0,3€ 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

Le revenu du 1^{er} trimestre 2026 est issu des loyers perçus de la SCPI pour 2,49€/part, et d'une distribution de réserves de plus-values réalisées.

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.

L'investissement en SCPI comporte des risques dont le risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
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
Au 31/03/2026	13 515 582	2 162 493 120€	2 811 241 056€	7 787 104€	25 939 888€	18 152 784€	87 273
Au 30/06/2026	13 515 582	2 162 493 120€	2 811 241 056€	0€	22 718 384€	22 718 384€	109 223

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2026 : 63 817

Zoom sur la composition du capital

Depuis sa création, la SCPI Épargne Pierre a convaincu plus de 53 000 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 5,30% 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 0,78 % par des sociétés civiles référencées dans des contrats d'assurance-vie. (Données au 30 juin 2026)

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 depuis 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 de la SCPI 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 de la SCPI Épargne Pierre). Pour ces actifs, la SCPI 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 triennal.

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation ».

Le profil

	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 par part ⁽¹⁾	191,32€	189,03€
Valeur de réalisation par part ⁽²⁾	170,10€	168,10€
Valeur de reconstitution par part ⁽³⁾	208,64€	207,22€
Prix de souscription par part 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 par part	10,90€	10,86€
Distribution totale par part	10,98€	10,98€
Dont distribution de plus-value par part	0,25€	0,12€
Valeur IFI (résidents de France) par part	174,95€	169,11€
Valeur IFI (résidents hors France) par part	174,95€	169,11€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽¹⁾ Valeur vénale au 30 juin 2026 : 185,65€ / ⁽²⁾ Valeur de réalisation au 30 juin 2026 : 165,57€ / ⁽³⁾ Valeur de reconstitution au 30 juin 2026 : 204,04€

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.

Présentation

La SCPI diversifiée des métropoles régionales

la SCPI 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 privilégie la régularité (non garantie)

Au 31 décembre 2025, la SCPI 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 (mesure temporaire)

Depuis le 1^{er} février 2026, les souscriptions validées se font sans délai de jouissance et ce jusqu'au 31 décembre. 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

la SCPI 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 24/06/2026)

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} juillet 2026 est de 20,80€ se décomposant comme suit : • Valeur nominale 16,00€ • Prime d'émission 4,80€ (dont commission de souscription)
Commission de Souscription	2,49€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	100 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 : • 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. À titre exceptionnel, pour toute souscription réalisée entre le 1 ^{er} février 2026 et le 31 décembre 2026, les parts bénéficieront d'une jouissance au premier jour du mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds, ceci à compter du 1 ^{er} février 2026, et ce pour une durée maximale de onze (11) mois.
Prix de retrait	18,72€ 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 17,2%. 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 2026, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 18,6% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4%. 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 17,2%. 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 30/06/2026

4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,82 Milliards d'€ (3 824 061 396 €)

