

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 3^{ème} trimestre ont été versés le 23 octobre.

Chers associés,

J'ouvrirai ce bulletin en rappelant ce qui fait la singularité d'Épargne Pierre sur le marché (données au 30 septembre 2025) :

- La forte mutualisation et diversification de son patrimoine, qui compte plus de 400 actifs et 1 000 baux, combinant bureaux, commerces, activités, hôtellerie, santé / éducation
- La stratégie avant tout orientée vers les métropoles régionales, qui se traduit par un taux d'occupation financier supérieur à 94%

Au-delà de ce profil spécifique, trois autres leviers méritent d'être soulignés (sur la base des données au 30 septembre 2025) : la bonne tenue de sa collecte, son faible endettement (~11%), et une politique de cessions ciblées. Ces trois éléments combinés permettent de continuer à déployer des capitaux et de saisir des opportunités sur le marché français. Ainsi au cours du 4^{ème} trimestre 2025 Épargne Pierre devrait renforcer son exposition sur l'hôtellerie à travers une acquisition d'un volume supérieur à 30 M€, avec profil rendement-risque en phase avec les objectifs de votre SCPI.

Dans ce cadre, la mise en place du **réinvestissement automatique des revenus trouve d'autant plus de sens**. En effet, les revenus ainsi « capitalisés » viennent consolider une politique d'investissement favorable à la stabilité de la SCPI à long terme, tout en répondant au besoin d'épargne des associés.

Par ailleurs, notre action ESG contribue à cet objectif de stabilité à long terme (non garanti). Et un trophée reçu récemment en est un bon exemple : notre immeuble Unity situé à Nancy a été primé par l'association professionnelle BBCA lors des Grands Prix du salon de l'immobilier Bas Carbone 2025, dans la catégorie « coup de cœur du jury ». Cet actif illustre notre savoir-faire de gérant et notre ambition environnementale :

- Un immeuble de bureaux répondant aux besoins des entreprises, situé dans le quartier dynamique des Rives de Meurthe et construit sur la réserve foncière d'un premier actif acquis en 2020 ; cet actif livré en 2023 et entièrement loué à des grands utilisateurs est venu valoriser le patrimoine de la SCPI
- Une architecture à ossature bois révélant son ambition sur le plan environnemental, matérialisée par plusieurs labels et certifications ; dont le plus haut niveau du label BBCA neuf. L'immeuble Unity se place logiquement dans le top 5 des actifs les plus performants du patrimoine de la SCPI sur le plan ESG

Rappelons que les performances et acquisitions passées ne préjugent pas des performances et acquisitions futures.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JANVIER 2026

Date de la prochaine distribution

T4 Distribution fin janvier 2026

T3 2,64 €

T2 2,64 €

T1 2,64 € + 0,12€ de plus value

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus du 1^{er}, 2^{ème} et du 3^{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 30/09/2025



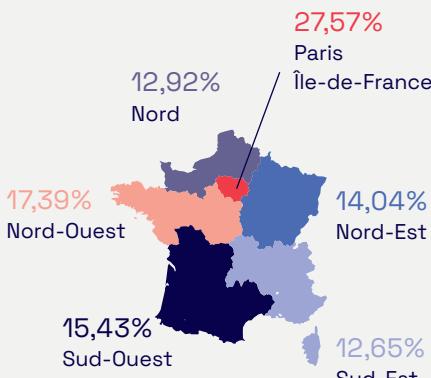
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Le profil du patrimoine au 30/09/2025

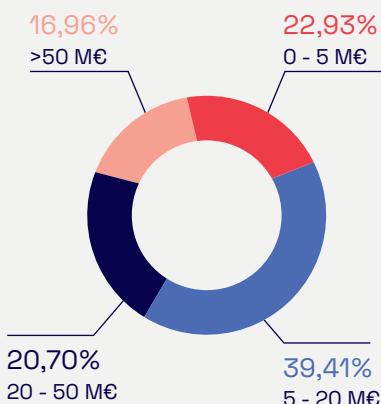
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale*)

	48,15% Bureaux
	29,35% Commerces
	8,70% Tourisme / Hôtel
	8,41% Activités / Entrepôts
	5,23% Santé / Education
	0,16% Résidentiel / Alternatif

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
VILLENEUVE D'ASCQ (59) 228 rue Jean Jaurès	ADP GSI France	01/07/25	Bureaux
VERSAILLES (78) 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	CALTEA (école supérieure)	01/08/25	Santé et Education
BOBIGNY (93) 15 Promenade Jean Rostand / 8 rue Claude Bernard	FRANCE TERRE D'ASILE	01/08/25	Bureaux
VERSAILLES (78) 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	ATS CULLIGAN	01/09/25	Bureaux
CHATOU (78) 53 Boulevard de la République	NOVACOR	01/09/25	Bureaux

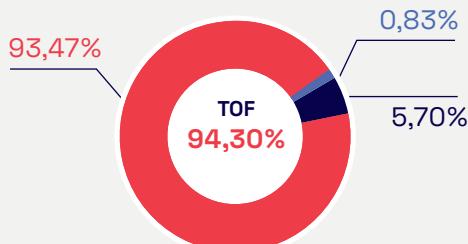
LES SORTIES



15
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
GUYANCOURT (78) 38 Boulevard Paul Cézanne	HESNAULT	30/06/25	Bureaux
VERSAILLES (78) 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	PRÊT A MANGER	30/06/25	Boutiques
CORMONTREUIL (51) 3 rue des Carreaux	TOTO TISSUS	29/07/25	Retail Park
AIX-EN-PROVENCE (13) 2 place Victor Schoelcher	MINISTÈRE DE L'EDUCATION	31/08/25	Bureaux
TOURS (37) Parc des Deux Lions / 66 Av. Marcel Dassault	ASSYSTEM	31/08/25	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 louée.

40 235 264 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
Pas d'acquisitions au 3 ^{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
VILLERS-SEMEUSE (88) Centre commercial Villiers II Le Pré des Terres	CHAUSSEA	Retail Park	1 074 m ²	1 700 000€	100%
BESANCON (25) 2F Avenue des Montboucons	FIDAL	Bureaux	739 m ²	1 485 000€	100%
TOTAL	2		1 813 m²	3 185 000€	

Zoom sur le travail d'un gérant de SCPI : comment évaluer une opportunité d'investissement ?

Investir en immobilier ne se limite pas à choisir un immeuble offrant un rendement élevé. En face du rendement affiché, il faut appréhender les risques. Et investir ne signifie pas éviter les risques, mais les comprendre, les mesurer et les anticiper.

Ainsi, avant de faire une offre sur un immeuble, le gérant va s'assurer que celui-ci répond à la politique d'investissement définie pour chaque SCPI, sur le plan financier et extra-financier. Puis il examinera l'équilibre entre objectif de performance et maîtrise du risque.

En pratique, près de 100 dossiers sont étudiés pour chaque acquisition réalisée⁽¹⁾. Avec trois dimensions clés dans l'analyse du risque.

Risque sur les revenus locatifs : ici il s'agit d'évaluer le risque de baisse des loyers à court, moyen et long termes. Pour cela le gérant devra répondre à plusieurs questions :

- Qui est le locataire, est-il solide financièrement, quel est son historique sur le site ? Quelle est la durée ferme du bail en vigueur ? Le loyer actuel est-il supérieur au loyer de marché (ce qui pourrait inciter le locataire à déménager et/ou à renégocier son bail à terme) ? Pour un actif de commerce, hôtellerie, santé, où l'actif immobilier est directement lié à la performance du locataire, le ratio entre loyer payé et chiffre d'affaires (on parle de « taux d'effort ») est-il au bon niveau ?
- Que pourrait-il se passer en cas de départ du locataire ? L'immeuble peut-il être reloué rapidement et à quel loyer ?

Risque sur le prix d'acquisition et la valorisation : ici l'enjeu est d'estimer le prix attendu par le vendeur, et le potentiel de valorisation à moyen ou long terme. Avec les questions suivantes

- Le prix demandé par le vendeur est-il cohérent avec les valeurs constatées historiquement ? Ce prix permet-il une rentabilité suffisante par rapport à l'objectif de la SCPI ?
- Y a-t-il un marché local pour revendre cet actif ? Peut-il intéresser le locataire dans le cadre d'une « vente à l'utilisateur » ? Est-il à la portée d'investisseurs locaux (ex : foncières privées) ?

Risque sur les dépenses de travaux : avant d'acheter un immeuble il faut estimer les dépenses de travaux prévisibles pour le maintenir技niquement et commercialement

- L'immeuble est-il sain et exempt de pathologies ? Se situe-t-il dans une zone soumise à des risques géologiques ou climatiques ?
- Le bâtiment est-il aux normes environnementales, de sécurité ou d'accessibilité ? La climatisation et les équipements en général sont-ils en bon état ?

Composer un portefeuille équilibré

Un gérant ne cherche pas à maximiser le rendement à tout prix. Il vise à créer un portefeuille robuste, diversifié, cohérent dans le temps car cette combinaison permet à une SCPI de traverser les cycles économiques, tout en offrant une distribution de revenus la plus régulière possible (objectif non garanti). Cela implique de panacher des actifs de natures différentes :

- Des actifs avec une forte visibilité sur les loyers, en phase avec l'objectif de stabilité des revenus de la SCPI (non garantis),
- D'autres actifs plutôt porteurs de valorisation à moyen/long terme,
- Et certains plus spécifiques mais apportant des « ingrédients » propres à leur secteur ou géographie (ex : santé, logistique, immobilier scientifique, etc.)

Illustration à travers le profil rendement - risque des actifs de santé

Approfondissons ce dernier point à travers l'exemple du secteur de la Santé. Celui-ci se caractérise par la variété et l'importance de l'immobilier dans les activités des opérateurs : pied d'immeuble pour les laboratoires, commerces pour les pharmacies, bureaux pour les maisons médicales, résidentiel pour les maisons de santé...

L'emplacement et les installations constituent leur « outil de travail ». Les opérateurs sont donc « naturellement » enclins à s'engager sur des baux longs. Notre SCPI Épargne Pierre Sophia, dédiée à la santé et aux sciences de la vie en est une illustration : elle affiche des baux d'une durée moyenne ferme de 11 ans (au 30 septembre 2025).

(1) Source : société de gestion, donnée constatée de janvier à septembre 2025

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	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}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2025 sont issus des loyers perçus par la SCPI et d'une distribution de réserves de plus-values au 1^{er} trimestre.

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^{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 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
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

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

Zoom sur la composition du capital

Depuis sa création, Épargne Pierre a convaincu plus de 52 000 associés et atteint une capitalisation de 2,79 milliards d'euros. Son capital est détenu à plus de 93% par des particuliers en direct, à 5,02% 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 1,23 % 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"

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 triénal.

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%
Performance Globale Annuelle	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 préjettent 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 libéatoire. 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 vente 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 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^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

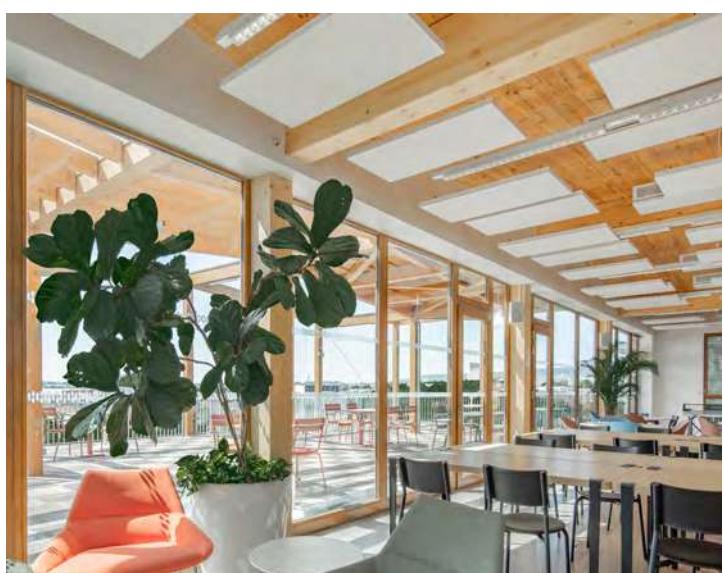
Situation et perspective

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 préjettent pas des performances futures.

Ses caractéristiques principales :

- Un revenu distribué stable sur les 5 dernières années porté par un taux d'occupation financier élevé (94,30% au 30 septembre 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.



Vue d'intérieur de l'immeuble Unity à Nancy livré en 2023, primé par l'association professionnelle BBCA lors des Grands Prix du salon de l'immobilier Bas Carbone 2025, dans la catégorie « coup de cœur du jury ».

Les investissements passés ne préjettent 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.



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

