



ÉPARGNE **PIERRE**

La SCPI phare
des métropoles régionales

Rapport
annuel

2025

Retour sur 2025

DES SCPI ATLAND VOISIN PLUS DIVERSIFIÉES, DANS UN MARCHÉ SÉLECTIF OÙ NOUS CONSOLIDONS NOTRE POSITION PARMI LES LEADERS

Si 2024 avait confirmé la polarisation du marché des SCPI, 2025 fut celle de la concentration et de la sélection. La collecte du marché des SCPI a renoué avec la croissance : plus de 5,5 milliards d'euros collectés sur l'année, soit une hausse de +17%. Mais cette reprise s'est concentrée : 80 % des souscriptions se sont dirigées vers les SCPI investissant en Europe, avec une préférence marquée pour les véhicules diversifiés capables de capter simultanément plusieurs cycles sectoriels. En parallèle, les difficultés sont restées circonscrites à quelques acteurs exposés aux bureaux franciliens et fragilisés par des leviers importants. Il apparaît que le marché semble avoir fini sa recomposition autour de deux groupes d'acteurs ou produits : ceux lancés à partir de 2022 d'un côté, et ceux qui existent depuis 10 ans ou plus et qui ont su s'adapter à l'ouverture d'un nouveau cycle immobilier.

Atland Voisin fait partie de ces acteurs historiques qui ont su traverser les cycles, et **2025 a conforté notre place dans le top 5 des gérants de SCPI avec 415 M€ de collecte brute (source : ASPIM/IEIF).**

S'agissant de l'environnement macro-économique, la baisse des taux directeurs de la BCE (de 3,0 % à 2,0 % en six mois) a redonné de la visibilité aux investisseurs et contribué à soutenir la reprise des investissements immobiliers en Europe. Les marchés les plus dynamiques (par exemple l'Espagne ou l'Irlande) ont offert des rendements d'acquisition attractifs, à condition de disposer des équipes locales et des expertises sectorielles pour les identifier et les saisir. C'est notamment sur ce point que les gérants se différencient ; et plus encore dans la capacité à diversifier le patrimoine de leurs SCPI, en investissant dans des secteurs à forte expertise métier, comme l'hôtellerie ou l'immobilier de santé, et ceci dans plusieurs pays. C'est le cas d'Atland Voisin : **en 2025 nous avons investi 139 M€ (acte en main) en hôtellerie et 24 M€ (acte en main) en santé, soit près de 50 % du montant total investi pour le compte de nos différents fonds, en France et en Europe. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Chiffres clés

ATLAND Voisin 2025

> + **71 000**
ASSOCIÉS

> + **400**
IMMEUBLES

> **4 MDS €**
SOUS GESTION (SCPI)

> **90 %**
DE NOTRE PATRIMOINE
DANS UNE DÉMARCHE ISR

Vision 2026

NOUS DÉVELOPPONS NOS SCPI, DANS UN CONTEXTE QUI RENFORCE L'INTÉRÊT DE NOTRE STYLE DE GESTION

Depuis début 2026, l'environnement géopolitique et économique s'est dégradé avec la survenance de la crise au Moyen-Orient. Les prix de l'énergie ont bondi brutalement, les taux longs se sont à nouveau orientés à la hausse, dégradant les perspectives de croissance européenne. Dans ce contexte d'incertitude accrue, les fondamentaux des SCPI diversifiées trouvent toute leur force. Et notamment l'importance de revenus mutualisés qui reposent quasi-exclusivement sur des loyers perçus. Cet environnement devrait également donner une prime aux gérants ayant une politique tournée vers une relative prudence : un endettement faible ou nul, pour ne pas dépendre des conditions de refinancement ; une communication transparente sur la liquidité des véhicules et sur la répartition entre investisseurs particuliers et investisseurs institutionnels. **C'est précisément le modèle qu'Atland Voisin a construit depuis l'origine, et que les résultats 2025 confirment : une gestion ancrée dans la durée, adossée à une présence locale en Europe et à des expertises métiers sur les classes d'actifs les plus exigeantes.**

Nous appréhendons cette nouvelle phase d'incertitude avec sérieux, en particulier l'évolution de l'inflation et des taux directeurs, tant dans nos missions d'investissement que de gestion. Cela nous conduit à renforcer nos standards de communication, afin de vous apporter la clarté nécessaire au suivi de vos investissements. Nous nous efforçons de distinguer le conjoncturel du structurel, en gardant à l'esprit que l'intérêt des associés de SCPI se mesure à long terme. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Malgré ces défis, nous restons persuadés de l'intérêt des SCPI comme placements à long terme de diversification et de génération de revenus pour les épargnants. Dans cette perspective, **nous poursuivons notre travail de modernisation, à travers une mesure phare pour Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia : la division du prix de parts, sous réserve de validation lors des assemblées générales, vous permettra d'instaurer facilement des (ré)investissements récurrents à partir de quelques dizaines d'euros par mois.**

> 4 SCPI

ÉPARGNE PIERRE

- > La SCPI des métropoles régionales

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

- > La SCPI diversifiée 100 % européenne

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

- > La SCPI de l'Europe de la santé

IMMO PLACEMENT

- > Notre SCPI historique qui traverse les générations

Ils nous font confiance



J'ai connu ATLAND Voisin en 2014 en investissant dans la SCPI Immo Placement, et j'ai continué d'investir régulièrement dans les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe. La gestion rigoureuse, les lettres d'informations régulières et les dividendes supérieurs au marché me confortent dans mon choix.



Bernard F.
Associé depuis 2014
(Épargne Pierre, Épargne
Pierre Europe,
Immo Placement)



Devenue associée par une donation, je suis aujourd'hui très satisfaite de ces placements qui me rémunèrent chaque trimestre. J'en ai d'ailleurs parlé autour de moi.



Claude B.
Associée depuis 2009
(Immo Placement)



J'ai choisi ATLAND Voisin car j'ai été convaincu par les chiffres, le sérieux, la stratégie d'investissement et le contact humain. J'ai le sentiment d'avoir fait le bon choix de par une information pertinente, des réponses rapides et claires. C'est un investissement à la fois simple et rentable.



Georges V.
Associé depuis 2017
(Épargne Pierre)



J'ai souscrit chez ATLAND Voisin suite aux analyses pertinentes et convaincantes [...]. Les résultats et objectifs de rendement affichés m'ont motivé pour investir. Je ne regrette pas mon investissement : la communication est claire et transparente, et les résultats ont été en accord avec les objectifs prévus.



Christian S.
Associé depuis 2022
(Épargne Pierre Europe)

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE

PAR LES PROFESSIONNELS

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par Périclès Group.



PAR LA PRESSE

ATLAND Voisin se hisse à la 2^{ème} place des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025. Une distinction renouvelée pour la 8^{ème} année consécutive.



DES SCPI RECONNUES

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Épargne Pierre Europe a obtenu la Victoire de bronze décernée par Le Particulier dans la catégorie des « SCPI les plus prometteuses », lors des Victoires des SCPI 2025.



ÉPARGNE PIERRE

Épargne Pierre a obtenu la Victoire d'argent pour la 3^{ème} année consécutive décernée par Le Particulier dans la catégorie « Meilleures SCPI diversifiées ».



⁽¹⁾ ATLAND Voisin se classe 3^{ème} dans la catégorie « Immobilier Financier ». Les trophées sont décernés par des organismes indépendants d'ATLAND Voisin, sur la base de critères librement fixés par les organismes en question. L'éventuelle existence, directe ou indirecte, d'une relation d'affaires avec ATLAND Voisin ne fait jamais partie des critères de sélection. Pour en savoir plus sur les conditions d'octroi des trophées en question, nous vous invitons à consulter les sites ou articles publiés par les organismes en question.

Engagements d'ATLAND Voisin



INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR)

90 % du patrimoine de nos SCPI s'inscrit dans une démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) au travers de la labellisation ISR de nos SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia. Ce périmètre représente près de 700 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire français, aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande et en Allemagne, et loués à plus de 1 500 entreprises (données au 31/12/2025).



Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE



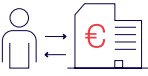


*D'ANNÉE EN ANNÉE,
LES ENJEUX ESG ET
ISR REDESSINENT
PROGRESSIVEMENT NOTRE
MANIÈRE D'INVESTIR ET DE
GÉRER LES ACTIFS
IMMOBILIERS. PLUS QU'UN
CADRE, ILS ORIENTENT NOS
CHOIX AU QUOTIDIEN ET
NOURRISSENT UNE APPROCHE
EXIGEANTE, TOURNÉE VERS LA
QUALITÉ DES PATRIMOINES
DANS LA DURÉE. CETTE VISION
S'INSCRIT NATURELLEMENT
DANS CELLE DE NOS ASSOCIÉS,
DONT LES HORIZONS
D'INVESTISSEMENT APPELLENT
CONSTANCE ET COHÉRENCE,
AU SERVICE D'UNE
VALORISATION DURABLE ET
D'OBJECTIFS PARTAGÉS.*

ZOOM SUR L'INSTITUT CURIE ET ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

En 2024, nous avons lancé la SCPI Épargne Pierre Sophia, dédiée à la santé et aux sciences de la vie. En raison de la dimension sociale de ce secteur d'activité, ATLAND Voisin a décidé de soutenir l'Institut Curie, en dotant la SCPI d'un fonds de partage. À travers ce mécanisme, ATLAND Voisin reverse 0,02 % des montants collectés, pris sur les frais de souscription. Ce soutien ne donne droit à aucun avantage fiscal, ni pour ATLAND Voisin ni pour Épargne Pierre Sophia ou ses associés, et est sans incidence sur le rendement versé aux associés.



Chiffres clés 2025* et évolution par rapport à 2024**

	Capitalisation	2 803 M€	en 2025
		2 734 M€	en 2024
	Collecte nette	70 M€	en 2025
		109 M€	en 2024
	Nombre d'actifs	414	en 2025
		410	en 2024
	Nombre de baux	1 020	en 2025
		1 030	en 2024
	Résultat net	10,86 €/part	en 2025
		10,90 €/part	en 2024
	Revenus distribués	10,98 €/part	en 2025
		10,98 €/part	en 2024
	Performance globale annuelle ⁽¹⁾	5,28 %	en 2025
		5,28 %	en 2024
	Taux de distribution ⁽²⁾	5,28 %	en 2025
		5,28 %	en 2024
	Prix de souscription	208 €/part	en 2025
		208 €/part	en 2024
	Valeur de reconstitution	207,22 €/part	en 2025
		208,64 €/part	en 2024

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Données au 31/12/2025

** Données au 31/12/2024

⁽¹⁾ Performance Globale Annuelle (PGA) : 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.

⁽²⁾ Taux de distribution (TD) : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 1,09% des montants versés au titre de 2025) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Le mot du **Président**



SIX ANS DE STABILITÉ DANS UN MARCHÉ QUI S'EST RECOMPOSÉ : LES FONDAMENTAUX PAIENT

Chers associés,

J'écris mes premiers rapports annuels en qualité de Président d'Atland Voisin. C'est à ce titre que je vous rends compte de l'exercice 2025 d'Épargne Pierre, une SCPI créée il y a plus de 10 ans et dont la régularité, une nouvelle fois confirmée cette année, est le résultat d'une gestion construite pour traverser les cycles économiques. Mais avant de me lancer dans cet exercice avec ses passages obligés, permettez-moi de situer ce propos dans une vision nourrie de ma première année à la tête de la société :

- En 10 ans, Atland Voisin est devenu un acteur majeur des SCPI, et Épargne Pierre s'est hissée parmi les plus importantes par sa capitalisation ; ceci malgré les différents chocs extérieurs qui ont entraîné la recomposition des marchés immobiliers et de l'épargne immobilière ;
- En 2025, nous avons continué de saisir des opportunités sur les marchés où nous opérons pour le compte de nos SCPI. Dans le cas d'Épargne Pierre : les métropoles régionales. Je pense par exemple à notre acquisition de cinq hôtels B&B dans des conditions favorables aux revenus du fonds ;
- En 2025 encore, nous avons renforcé l'attractivité de nos SCPI en mettant en place le réinvestissement automatique des revenus sur nos fonds à capital variable, et nous poursuivrons dans ce sens 2026 avec votre accord.

Pour les années à venir j'œuvrerai pour renforcer les fondamentaux ayant permis ce développement au service de votre patrimoine. J'en viens désormais à mon analyse personnelle du contexte macroéconomique, de l'évolution des marchés immobiliers, et des perspectives offertes à nos SCPI.



" Épargne pierre a été construite pour traverser les cycles économiques "

Un environnement économique qui a tenu bon malgré des défis persistants en 2025

Le PIB français a progressé de 0,9 % en volume en 2025 (source : INSEE, janvier 2026), dans un environnement domestique marqué par une instabilité politique persistante et une confiance en berne des ménages et des entreprises. Au cours de cette période, la Banque Centrale Européenne (BCE) a amorcé un cycle de baisse de ses taux entre janvier et juin 2025 (de 3,00 % à 2,00 %), avant de les maintenir stables. Toutefois, les spécificités nationales (dette publique élevée, instabilité politique) n'ont pas permis une détente totale du taux OAT 10 ans, contrairement à la baisse du taux sans risque observée dans plusieurs pays européens voisins. Cette politique monétaire a contribué à réduire le coût du capital pour les investisseurs et a soutenu le volume des transactions immobilières. En France, celles-ci ont progressé de 8 % en 2025 (source : JLL / Immostat, janvier 2026).

En 2025, les marchés immobiliers se sont stabilisés tandis que celui des SCPI a poursuivi sa concentration

Sur les marchés de l'immobilier d'entreprise en France, 2025 fut une année de stabilisation voire de reprise technique en ce qui concerne le niveau des volumes échangés (13,7 Mds € soit +8,00 % vs. 2024 - source Immostat), soutenue par la politique monétaire européenne favorable (baisse des taux de 100 points de base). Les taux de rendement se sont maintenus à des niveaux relativement stables sur les classes d'actifs les plus recherchées en régions (*retail park* et locaux d'activité en périphérie des grandes métropoles, immobilier de santé, hôtellerie) témoignant de la sélectivité des investisseurs au profit d'actifs offrant des revenus récurrents, une demande locative lisible et une résistance éprouvée aux cycles.

Sur le segment des bureaux, la reprise est réelle mais structurellement vulnérable. Avec 6,9 milliards d'euros investis (+32 % sur un an), ce marché retrouve une dynamique positive ; elle demeure fragile car hyperpolarisée sur Paris et son Quartier Central des Affaires, qui capte à lui seul près de 40 % des volumes nationaux. Les marchés régionaux, quant à eux, enregistrent un recul pour la troisième année consécutive (1,5 milliards d'euros investis -6 % source BNP février 2026).

Pour l'ensemble des marchés, la formation des prix et l'appréciation de la prime de risque immobilière reste complexe, dans le contexte d'un OAT 10 ans élevé et volatile.

S'agissant de la collecte des SCPI, la tendance d'une normalisation des volumes s'est confirmée : la collecte brute du marché a atteint 5,5 milliards d'euros en 2025, en hausse de 17 % (source : ASPIM, février 2026). Néanmoins, cette reprise est concentrée autour de quelques acteurs et produits (cf. préambule en page 2), avec une prédominance des SCPI diversifiées.

Épargne Pierre en 2025 : une sixième année consécutive de distribution stable

Dans ce contexte, Épargne Pierre a maintenu ses performances. La Performance Globale Annuelle et le Taux de Distribution 2025 s'établissent à 5,28 %, grâce à un revenu stable pour la sixième année consécutive et à un prix de souscription inchangé à 208 € depuis novembre 2021. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Cette régularité repose sur des fondamentaux qui ont été construits méthodiquement : un taux d'occupation financier de 94,45 % au 31 décembre 2025, un portefeuille de 414 actifs loués à plus de 1 000 entreprises dans les principales métropoles régionales françaises, et un endettement délibérément contenu à 11,2 % (en légère baisse par rapport à l'exercice précédent).

La collecte brute de l'exercice a atteint 113,7 millions d'euros, ce qui a permis d'animer la liquidité des parts tout au long de l'année (avec zéro part en attente de retrait au 31 décembre 2025). Cette collecte a également financé 57 millions d'euros d'investissements, dont trois acquisitions au quatrième trimestre illustrant l'évolution sectorielle du patrimoine et notre capacité à saisir les opportunités du marché : un retail park Brico Dépôt à Clairac (Pyrénées-Orientales), un portefeuille de cinq hôtels B&B en France, et un portefeuille de trois résidences médicales exploitées par Clariane avec des baux fermes allongés à dix ans à compter du 1er janvier 2026. Au 31 décembre 2025, l'hôtellerie représente près de 10 % du patrimoine et la santé dépasse 5 %. Ces deux secteurs partagent une caractéristique que nous jugeons favorable pour une SCPI : les opérateurs s'engagent régulièrement sur des durées longues, car leurs établissements font partie intégrante de leur outil d'exploitation.

Sur le plan extra-financier, le label ISR avait été renouvelé en 2024 pour un nouveau cycle triennal, et nous avons poursuivi nos travaux et actions en 2025. Nous vous les exposerons en détail dans le rapport extra-financier qui paraîtra à l'été prochain.

Perspectives 2026 pour Épargne Pierre (non garanties)

Nous visons un taux de distribution compris entre 5,15 % et 5,30 % (objectif non garanti), et la stabilité du prix de souscription à 208 € par part (objectif non garanti). Cette perspective constitue, selon nous, un atout dans un environnement économique et politique marqué par les événements récents au Moyen Orient.

Par ailleurs, pour poursuivre le développement de votre SCPI, je rappelle que nous avons décidé de supprimer le délai de jouissance pour toute souscription validée entre le 1er février et le 31 juillet 2026. Cette décision, cohérente avec la taille d'Épargne Pierre (2,8 milliards d'euros de capitalisation au 31 décembre 2025), est sans impact significatif pour les associés existants. Elle s'inscrit dans un contexte où le marché immobilier français offre des opportunités d'investissement que nous sommes en mesure de saisir, et vise à soutenir la dynamique de collecte dans cet environnement.

Enfin, l'assemblée générale de juin 2026 permettra, je l'espère, d'avaliser les résolutions visant à renforcer son attractivité. Première innovation majeure proposée, les associés auront la possibilité de voter la distribution des revenus sur une base mensuelle, contrairement à une base trimestrielle aujourd'hui. De plus, une autre résolution prévoit la division du prix de part de la SCPI par 10. Cette mesure sera sans impact pour les associés existants (qui verront corrélativement leur nombre de parts multiplié par 10), et vient répondre aux attentes des investisseurs engagés dans une stratégie de constitution d'un patrimoine à long terme. En effet, elle facilite les investissements programmés ou le réinvestissement automatique des revenus, en abaissant substantiellement le seuil à partir duquel ces modalités d'investissement peuvent être mises en place.

Pour en savoir plus sur les perspectives de votre SCPI, je vous invite à consulter la page dédiée, en cœur de rapport.

Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures et que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON

Président d'Atland Voisin

(Texte achevé de rédiger le 16 avril 2026)

Ici, photo de la résidence médicalisée spécialisée « Korian Bois Robillard » à Nantes, acquise dans le cadre d'un portefeuille de 3 établissements pour 10,5 M€ actes en main. Les établissements sont exploités par le groupe Clarian, qui les loue à travers des baux fermes d'une durée ferme résiduelle moyenne de 10 ans (durée calculée à l'acquisition, non garantie dans le temps). Les acquisitions passées ne préjugent ni des acquisitions futures ni des performances du fonds



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	14
Évolution du capital et marché des parts	15
Investissements	16
Financement des investissements	18
Arbitrages	18
Composition du patrimoine	19
Gestion locative & immobilière	19
Résultat / revenus distribués	20
Valeurs de la société	22
Fiscalité	23
Perspectives 2026	26
État du patrimoine	28
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	29
Engagements hors bilan	30
Compte de résultat de l'exercice	31
Inventaire détaillé des placements immobiliers	33
Annexe aux comptes annuels	49
État du patrimoine	51
Variation des capitaux propres	55
Compte de résultat	56

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 59

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 62

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES 64

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE 66

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN 76

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE 78

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part et endettement

Prix de souscription au 31/12/2025	208,00 €
Prix de retrait au 31/12/2025	187,20 €
Taux de Rendement Interne sur 10 ans au 31/12/2025	5,04%
Performance Globale Annuelle ⁽¹⁾ au 31/12/2025	5,28%
Taux de distribution ⁽²⁾ 2025	5,28%
Ratio dettes et autres engagements ⁽³⁾ au 31/12/2025	12,16%
Taux d'endettement ⁽⁴⁾ au 31/12/2025	11,16%

Bilan au 31/12/2025

Capital social (valeur nominale)	2 156 503 040 €
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	2 380 395 625 €
Immobilisations locatives	2 360 765 613 €
Immobilisations financières contrôlées	215 215 343 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	141 846 549 €	10,86 €
Dividende distribué	141 842 509 €	10,86 €
Plus-value distribuée	1 550 483 €	0,12 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	2 547 804 080 €	189,03 €
Valeur comptable	2 380 395 625 €	176,61 €
Valeur de réalisation	2 265 720 191 €	168,10 €
Valeur de reconstitution	2 792 921 751 €	207,22 €

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

- (1) La Performance Globale Annuelle (PGA) est 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.
- (2) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 1,09% des montants versés au titre de 2025) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.
- (3) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).
- (4) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

335 217 parts ont été souscrites (nettes des retraits) au cours de l'année 2025, représentant une collecte nette de 74 117 930 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 2 156 503 040 € représentant 13 478 144 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 52 631 associés.

Retraits

1 013 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2025 représentant 211 192 parts pour un montant de 39 535 142,40 €.

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits*)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2021	1 365 106 400	389 232 669	8 531 915	30 073	39 661 868	208
2022	1 760 272 320	514 964 507	11 001 702	38 907	52 620 381	208
2023	2 019 265 760	342 897 027	12 620 411	46 830	39 874 702	208
2024	2 102 868 320	115 463 130	13 142 927	50 813	17 648 134	208
2025	2 156 503 040	74 117 930	13 478 144	52 631	11 365 334	208

* calcul avec la valeur de retrait

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2025	2024	2023	2022	2021
Distributions versées au titre de l'année	10,98	10,98	10,98	10,98	10,98
dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
dont distribution de plus-values	0,12	0,25	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	208	208	208	208	208
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix de la part au 1 ^{er} janvier	208	208	208	208	205
➤ Taux de distribution ⁽¹⁾	5,28%	5,28%	5,28%	5,28%	5,36%

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspondant au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

INVESTISSEMENTS

Nouvelles acquisitions

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
mars-25	MILLAU (12) (*)	150 Boulevard Georges Brassens	NC	Parking	1,0 M€	Européenne de Régies
mars-25	SALON-DE-PROVENCE (13) (*)	576 Avenue du 22 août 1944	NC	Parking	1,5 M€	Européenne de Régies, Phoenix Infrastructures, Electra Asset
nov-25	CLAIRA (66)	Lieu-dit St Jaume du Crest	8 632 m²	Retail Park	13,7 M€	BRICO DEPÔT
déc-25	APREMONT (85)	HOME DU VERGERO / 9 rue Georges Thébault	1 075 m²	Santé et Education	0,6 M€	MEDICA France
déc-25	CURTAFOND (01)	HOME DE CORTEFREDONE / 58, Place du Home	1 033 m²	Santé et Education	0,7 M€	MEDICA France
déc-25	NANTES (44)	KORIAN BOIS ROBILLARD / 35, rue Bois Robillard	3 218 m²	Santé et Education	9,1 M€	MEDICA France
déc-25	BOBIGNY (93)	B&B Paris-Est-Bobigny-Université / 6 rue René Goscinny, Ilôt C1	2 193 m²	Hôtels, tourisme	8,2 M€	B&B HÔTELS
déc-25	BORDEAUX (33)	B&B Bordeaux Armagnac / 7, Allée du Corail	2 872 m²	Hôtels, tourisme	7,5 M€	B&B HÔTELS
déc-25	PERPIGNAN (66)	B&B Perpignan Sud Marché International / 3429, Avenue Julien Panchot	1 926 m²	Hôtels, tourisme	3,9 M€	B&B HÔTELS
déc-25	MARSEILLE (13)	B&B Marseille Allar / 7 rue André Allar	1 940 m²	Hôtels, tourisme	4,5 M€	B&B HÔTELS
déc-25	MARSEILLE (13)	B&B Marseille-Euromed / Ilôt 34 / 44, rue de Ruffi	3 864 m²	Hôtels, tourisme (+Parking)	8,7 M€	B&B HÔTELS

Synthèse des investissements 2025

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	11	0	11
Prix d'acquisition AEM	59,5 M€	0,0 M€	59,5 M€

* Les acquisitions réalisées à Millau et Salon-de-Provence en mars 2025 concernent des parkings attenants à des centres commerciaux acquis par la SCPI EPARGNE PIERRE en 2022. Ces parkings sont dotés d'équipements (bornes IRVE, ombrières photovoltaïques, panneaux publicitaires) générant des revenus complémentaires à ceux des locataires en place.

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Rapport sur les prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'ATLAND IM

Au titre de l'exercice 2025, ATLAND VOISIN a eu recours à des prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'opportunités d'investissement immobilier en France et en Europe à travers les sociétés ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT, ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT SPAIN, S.L.U et ATLAND IM GERMANY, GmbH. Ces opérations ont généré les frais suivants, à la charge d'ATLAND VOISIN :

Pays	Prestataire	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Rémunération HT
France	Atland IM	MILLAU (12)	150 Boulevard Georges Brassens	mars-25	8 019 €
France	Atland IM	SALON-DE-PROVENCE (13)	576 Avenue du 22 août 1944	mars-25	12 120 €
France	Atland IM	CLAIRA (66)	Lieu-dit St Jaume du Crest	nov-25	101 104 €
France	Atland IM	APREMONT (85)	HOME DU VERGERO/ 9 rue Georges Thébault	déc-25	4 752 €
France	Atland IM	CURTAFOND (01)	HOME DE CORTEFREDONE/ 58, Place du Home	déc-25	5 200 €
France	Atland IM	NANTES (44)	KORIAN BOIS ROBILLARD/ 35, rue Bois Robillard	déc-25	67 968 €
France	Atland IM	BOBIGNY (93)	B&B Paris-Est-Bobigny-Université / 6 rue René Goscinny, IIôt C1	déc-25	60 440 €
France	Atland IM	BORDEAUX (33)	B&B Bordeaux Armagnac/ 7, Allée du Corail	déc-25	55 432 €
France	Atland IM	PERPIGNAN (66)	B&B Perpignan Sud Marché International / 3429, Avenue Julien Panchot	déc-25	29 080 €
France	Atland IM	MARSEILLE (13)	B&B Marseille Allar/ 7 rue André Allar	déc-25	33 624 €
France	Atland IM	MARSEILLE (13)	B&B Marseille-Euromed/ 44, rue de Ruffi	déc-25	64 920 €
TOTAL :					442 659 €

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire s'élève à 216 854 339 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2024
Prêt PESSAC	AMORTISSABLE	30/06/2029	VARIABLE	984 000 €
Prêt NANTES	AMORTISSABLE	05/11/2028	FIXE	525 000 €
Prêt NANTERRE RESPIRO	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	13 309 000 €
Prêt NOISY LE GRAND	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	12 902 209 €
Prêt NOISY LE GRAND	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000 €
Prêt TOULOUSE PIERRE FABRE	AMORTISSABLE	30/09/2035	FIXE	27 141 668 €
Prêt BOBIGNY	AMORTISSABLE	07/07/2030	FIXE	15 399 625 €
Prêt BOBIGNY	IN FINE	07/07/2028	FIXE	17 650 000 €
Prêt SAINT OUEN	AMORTISSABLE	30/09/2036	FIXE	47 106 337 €
Prêt SURESNES	AMORTISSABLE	31/03/2037	FIXE	11 586 500 €
Prêt SURESNES	IN FINE	29/03/2030	FIXE	14 850 000 €
Crédit BPI FRANCE	AMORTISSABLE	06/11/2037	VARIABLE	47 000 000 €
TOTAL				216 854 339 €

ARBITRAGES

Ville / Immeuble	Département	Locataire	Surface	Typologie immeuble	Prix de vente net	Quote-part de détention EP
LES HERBIERS / 4 rue du Marché	85	CDS	244 m²	Boutiques	175 000 €	100%
RENNES / 9-11 rue Ferdinand	35	Vacant	76 m²	Activités	110 000 € (vente partielle)	100%
NANTERRE / 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	92	BOUCHERIE L'ONGLET / Pharmacie	280 m²	Boutiques	1 300 000 € (vente partielle)	100%
PARIS / 282 rue de Vaugirard	75	Vacant	11 m²	Résidentiel	201 165 € (vente partielle)	100%
VILLERS-SEMEUSE / Centre cial Villiers II - Le Pré des Terres	08	CHAUSSEA	1 074 m²	Retail Park	1 700 000 €	100%
BESANCON / 2F Avenue des Montboucons	25	FIDAL	739 m²	Bureaux	1 485 000 €	100%
LE BLANC MESNIL / 37-45 rue Pierre Semard	93	ALDI	1 070 m²	Boutiques	1 950 000 €	100%
JOUE-LES-TOURS / 9 rue Gutenberg	37	JARDILAND / VILLA BAC	11 092 m²	Retail Park	7 580 054 €	100%
TOTAL			14 586 m²		14 501 219 €	

Avertissements : rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénale au 31/12/25)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0,00%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,07%
Région Parisienne	21,06%	4,39%	0,34%	0,05%	0,30%	0,78%	0,00%	0,01%	26,93%
Province	25,73%	24,53%	7,45%	0,51%	9,82%	4,81%	0,01%	0,14%	72,99%
TOTAL	46,79%	28,99%	7,79%	0,56%	10,12%	5,59%	0,01%	0,15%	100,00%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
Paris	0 m²	182 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	182 m²
Région Parisienne	159 514 m²	53 712 m²	6 746 m²	1 327 m²	2 193 m²	8 078 m²	0 m²	0 m²	231 571 m²
Province	302 224 m²	328 300 m²	149 090 m²	14 322 m²	13 193 m²	63 630 m²	240 m²	1 041 m²	872 040 m²
TOTAL	461 739 M²	382 195 M²	155 836 M²	15 649 M²	15 386 M²	71 708 M²	240 M²	1 041 M²	1 103 793 M²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ (TOF) pour l'exercice 2025 s'établit en moyenne à 94,56 %.

Historique du Taux d'occupation Financier (TOF) de la SCPI

TOF moyen 2024	95,20%
TOF moyen 2023	95,43%
TOF moyen 2022	95,54%
TOF moyen 2021	95,44%
TOF moyen 2020	95,56%

Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges.

Au 31/12/2025, une dotation de 2 253 648 € et une reprise de 1 708 085 € ont été constatées au titre des clients douteux, pour porter la provision à 4 028 933 €.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont imputés en immobilisations et le cas échéant, amortis entre 3 et 12 ans.

En 2025, le montant de ces travaux s'élève à 16 543 560 €.

Gros entretiens

Cette provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans.

➤ Soit :

Provision pour gros entretiens au 31/12/2024 :	3 683 888 €
+ Dotations exercice 2025 :	+ 1 050 000 €
- Reprises exercice 2025 :	- 1 778 908 €
- Cessions d'immeubles 2025 :	- 65 900 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2025 :	2 889 080 €

Travaux d'entretien & de réparations

En 2025, le montant de ces travaux s'élève à 433 096 €.

⁽¹⁾ Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	11,72	89,26	12,22	90,81	12,54	91,87	12,54	91,68	12,54	92,83
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,21	1,59	0,28	2,07	0,22	1,58	0,18	1,29	0,08	0,61
Produits financiers des participations contrôlées	1,20	9,15	0,95	7,08	0,87	6,39	0,93	6,81	0,87	6,43
Produits divers	0,00	0,00	0,01	0,04	0,02	0,16	0,03	0,23	0,02	0,13
TOTAL PRODUITS	13,12	100,00	13,45	100,00	13,65	100,00	13,68	100,00	13,51	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,30	9,92	1,33	9,88	1,33	9,76	1,33	9,74	1,30	9,61
Autres frais de gestion	0,17	1,27	0,17	1,28	0,22	1,60	0,26	1,90	0,30	2,20
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,52	0,07	0,50	0,06	0,47	0,14	1,04	0,02	0,12
Charges locatives non récupérées	0,43	3,28	0,43	3,16	0,37	2,73	0,39	2,87	0,28	2,05
Charges financières	0,27	2,06	0,35	2,59	0,36	2,61	0,44	3,23	0,38	2,80
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,24	17,05	2,34	17,41	2,34	17,17	2,57	18,78	2,27	16,79
AMORTISSEMENTS NETS										
➤ patrimoine	0,03	0,25	0,04	0,26	0,03	0,24	0,04	0,32	0,05	0,36
➤ autres	0,01	0,06	0,01	0,07	0,01	0,07	0,01	0,09	0,02	0,12
PROVISIONS NETTES⁽²⁾										
➤ pour travaux	- 0,06	- 0,43	0,06	0,45	- 0,02	- 0,17	- 0,01	- 0,09	0,22	1,64
➤ autres	0,04	0,32	0,09	0,70	0,07	0,51	0,05	0,39	- 0,06	- 0,48
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,02	0,20	0,20	1,48	0,09	0,65	0,10	0,72	0,22	1,64
TOTAL CHARGES	2,26	17,25	2,54	18,89	2,43	17,82	2,67	19,50	2,49	18,43
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	10,86	82,75	10,90	81,11	11,22	82,18	11,01	80,50	11,02	81,57
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,00	0,17	1,26	0,24	1,76	0,03	0,22	0,04	0,28
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,86	82,75	10,73	79,76	10,98	80,42	10,98	80,26	10,98	81,29
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) Avant imputation des plus ou moins-values sur cessions d'actif.

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2024	Durant l'année 2025	Total au 31 décembre 2025
Fonds collectés	2 724 469 970	74 117 929	2 798 587 899
+ cession d'immeubles	32 466 207	14 622 193	47 088 400
+ divers	24 380 465	-	24 380 465
+ emprunts	228 139 619	- 11 285 280	216 854 339
- commission de souscription	- 320 851 663	- 11 365 334	- 332 216 997
- achat d'immeubles	- 2 523 169 551	- 74 023 754	- 2 597 193 305
- frais d'acquisition	- 116 854 142	- 4 640 254	- 121 494 396
- aménagement	- 3 025 892	- 241 254	- 3 267 146
- fonds de remboursement	-	-	-
- autres prélèvements sur prime d'émission	- 3 621 374	- 470 962	- 4 092 336
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	41 933 639	- 13 286 715	28 646 923

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
2 380 395 625 €	2 265 720 191 €	2 792 921 751 €
176,61 €/part	168,10 €/part	207,22 €/part

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

Décomposition de la valeur de reconstitution

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	2 265 720 191 €	168,10 €	81,1 %
Frais d'acquisition estimés par les experts	192 050 950 €	14,25 €	6,9 %
Frais de souscription TTC	335 150 610 €	24,87 €	12,0 %
Valeur de reconstitution	2 792 921 751 €	207,22 €	100,0 %

Données essentielles de l'ensemble économique transparaissé en quote-part de détention⁽¹⁾

Actifs immobiliers détenus :

Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hôtels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	461 739 m²	382 195 m²	240 m²	171 485 m²	15 386 m²	71 708 m²	1 041 m²	1 103 793 m²
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 272,4 M€	734,4 M€	0,1 M€	208,1 M€	219,2 M€	128,2 M€	3,9 M€	2 566,4 M€
Valeurs estimées du patrimoine	1 192,2 M€	738,7 M€	0,1 M€	212,7 M€	257,8 M€	142,4 M€	3,8 M€	2 547,8 M€

Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	169 854 339 €	95 992 760 €	265 847 099 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	47 000 000 €	-	47 000 000 €
Découverts bancaires	-	-	-

Résultats retenus en pourcentage de détention :

(en euros)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers et produits annexes	153 011 118	20 337 158	173 348 276
Charges non récupérables	- 6 365 739	- 278 746	- 6 644 485
Travaux non récupérables et gros entretiens	- 885 457	-	- 885 457
Intérêts des emprunts	- 3 531 015	- 2 582 894	- 6 113 909
Impact des douteux	- 831 673	- 8 398	- 840 071

(1) Uniquement les sociétés contrôlées, données exprimées en pourcentage de détention.

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	- 15 386 730	- 1 690 656	- 17 077 386
Autres charges d'exploitation	- 1 156 206	- 726 233	- 1 882 439
	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Autres charges financières	0	- 121 988	- 121 988
Produits financiers	2 732 717	276 574	3 009 291
	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :			
Résultat exceptionnel	-	-	-

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de votre SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont imposés au niveau de chaque associé selon le régime du prélèvement forfaitaire unique (PFU), au taux global de 30 %, comprenant 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable pour l'année concernée est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les intérêts de sources française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Prélèvement à la source

Le 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 fera l'objet d'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra

régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

ici, photo de l'hôtel B&B de Bordeaux acquis dans le cadre d'un portefeuille de 5 établissements pour 32,7 M€ actes en main. Cette opération a été réalisée sur la base d'un rendement moyen acte en main supérieur à 8 %. Les acquisitions passées ne préjugent ni des acquisitions futures ni des performances du fonds





Perspectives 2026

OBJECTIF NON GARANTI DE STABILITÉ DU REVENU DISTRIBUÉ POUR LA 7^{ÈME} ANNÉE CONSÉCUTIVE

Le taux de distribution 2026 devrait se situer entre 5,15 % et 5,30 % (objectif non garanti, sur la base d'un prix de part à 208 € au 1^{er} janvier 2026). Ce niveau prolongerait une trajectoire stable depuis 2020 : Épargne Pierre a distribué 10,98 € par part chaque année, sans interruption, dans un environnement immobilier qui a pourtant considérablement changé. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

UN PRIX DE PART SOUTENU PAR NOTRE POLITIQUE PRUDENTE LORS DU PRÉCÉDENT CYCLE

Le prix de souscription devrait rester stable à 208 € en 2026 (objectif non garanti). En effet nous n'avons augmenté le prix de part qu'à deux reprises depuis 2015, soit +4 % au total, refusant de répercuter l'intégralité de la phase haussière du précédent cycle, conscient de son caractère provisoire. Cette discipline s'est avérée protectrice : Épargne Pierre a pu absorber les évolutions de valeur provoquées par le retournement de cycle intervenu en 2022-2023.

QUATRE LEVIERS POUR GÉRER LES RISQUES : NOTRE VISION ATLAND VOISIN

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital. Le capital investi n'est pas garanti.

Dans ce cadre, la bonne tenue d'Épargne Pierre repose sur quatre éléments structurels :

- Le premier est la diversification : plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises dans les principales métropoles régionales françaises (comme Bordeaux, Lyon, Toulouse, Nantes, Lille) couvrant les bureaux, le commerce, les locaux d'activité, l'hôtellerie et la santé.
- Le deuxième est le taux d'occupation financier, à 94,45 % au 31 décembre 2025, qui traduit la qualité locative du patrimoine, et notre politique de gestion sur certains marchés tendus où nous favorisons la reconduction des baux avec les locataires en place.
- Le troisième est l'endettement, délibérément contenu à 11,2 %. De plus, la structure de cet endettement, majoritairement amortissable, et sa maturité limitent le risque de refinancement contraint. Cela renforce la visibilité sur les revenus de la SCPI.
- Le quatrième est la composition de l'actionnariat : plus de 93 % du capital est détenu par des épargnants particuliers, dont le comportement — horizon long, objectif de revenus — est structurellement en phase avec la nature du produit SCPI.

Ces éléments ne suppriment pas le risque inhérent à l'immobilier, mais en limitent la volatilité.

Enfin, la mutation de long terme liée aux enjeux climatiques et énergétiques est prise en compte dans notre stratégie de gestion et d'acquisition, dans le cadre du label ISR obtenu dès 2021 et renouvelé en 2024.

UNE LIQUIDITÉ MAINTENUE GRÂCE À LA BONNE TENUE DE LA COLLECTE BRUTE

La cession de parts n'est pas garantie. La liquidité d'une SCPI dépend de l'existence d'une contrepartie à l'achat.

Rappelons qu'Épargne Pierre a maintenu une liquidité continue tout au long de l'exercice 2025, avec zéro part en attente de retrait au 31 décembre 2025. La collecte brute de 113,7 millions d'euros sur l'exercice a permis de répondre aux demandes de retrait et de financer de nouveaux investissements, sans tension sur la liquidité.

Au 31 mars 2026, le retrait par un investisseur institutionnel exercé en fin de trimestre a entraîné l'enregistrement de parts en attente. Parallèlement, depuis début 2026, Épargne Pierre a continué d'afficher une collecte brute de l'ordre de 8 à 10 millions d'euros par mois, et de servir progressivement les demandes courantes et exceptionnelles de retrait.

En 2026, nous poursuivrons notre exigence de transparence en vous informant régulièrement sur la situation de votre SCPI en matière de liquidité. Précisons que nous sommes l'un des rares acteurs, si ce n'est le seul, à communiquer régulièrement la répartition de l'actionnariat de nos SCPI.

(RÉ)INVESTIR DANS ÉPARGNE PIERRE EN 2026 POUR SAISIR LES OPPORTUNITÉS DU MARCHÉ FRANÇAIS

En 2026, le marché immobilier d'entreprise français présente, notamment sur le segment des *retail park*, de l'hôtellerie, et de la santé, des conditions d'acquisition attractives en régions que nous entendons saisir en fonction des capacités de la SCPI. Les premières acquisitions 2026 devraient intervenir dans le courant de l'été ; et afin de nous positionner sur de nouvelles opportunités, nous avons mis en place un plan de renforcement de l'attractivité d'Épargne Pierre. Ce plan passe par la suppression temporaire du délai de jouissance mise en place du 1^{er} février au 31 juillet 2026 et par les résolutions que nous soumettons au vote des associés.

De plus, l'assemblée générale de juin 2026 permettra d'avaliser les résolutions visant à renforcer son attractivité. Première innovation majeure proposée, les associés auront la possibilité de voter la distribution des revenus sur une base mensuelle, contrairement à une base trimestrielle aujourd'hui. De plus, une autre résolution prévoit la division du prix de part de la SCPI par dix. Cette mesure sera sans impact direct pour les associés existants (qui verront corrélativement leur nombre de parts multiplié par dix), tout en répondant aux attentes des investisseurs engagés dans une stratégie de constitution d'un patrimoine à long terme. En effet, elle facilite les investissements programmés ou le réinvestissement automatique des revenus, en abaissant substantiellement le seuil pour mettre en place cette stratégie patrimoniale.

En conclusion, dans un paysage de l'épargne immobilière de plus en plus concurrentiel et guidé par la recherche de rendement maximal à court terme, Épargne Pierre offre un profil différent et complémentaire qui la positionne comme une SCPI de cœur de portefeuille.

Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques, dont un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti.

La division du prix de part en pratique

	Avant division	Après division
Prix d'une part	208 €	20,8 €
Nombre de parts (pour 2 080 € investis)	10 parts	100 parts
Valeur totale de l'investissement	2 080 €	2 080 €
Revenu distribué par part (base 2025 – non garanti)	10,98 €	1,09 €
Revenu distribué total	109,8 €	109,8 €

La division du prix de part ne modifie ni la valeur de l'investissement, ni les revenus perçus, ni les droits de vote des associés existants. Elle abaisse uniquement la valeur unitaire de chaque part.

Martin Jacquesson

Président d'Atland Voisin

Texte achevé de rédiger le 23 avril 2026

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 724 336		+ 2 724 336	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 781 563		- 672 508	
Terrains et constructions locatives	+ 2 357 262 805	+ 2 226 234 080	+ 2 297 620 150	+ 2 202 577 000
Subventions d'investissement	- 69 071		- 62 936	
Agencements et aménagements	+ 3 267 146		+ 3 059 721	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 1 705 195		- 1 396 084	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 67 156	+ 67 156	+ 204 736	+ 204 736
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 2 889 080		- 3 683 888	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés	+ 182 626 668	+ 199 526 531	+ 182 807 367	+ 191 601 683
Immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 32 588 675	+ 32 588 675	+ 29 856 566	+ 29 856 566
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	2 573 091 876	2 458 416 442	2 510 457 460	2 424 239 985
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 9 356 223	+ 9 356 223	+ 11 117 844	+ 11 117 844
Autres créances	+ 12 466 375	+ 12 466 375	+ 16 944 406	+ 16 944 406
Provisions pour dépréciation des créances	- 4 028 933	- 4 028 933	- 3 483 370	- 3 483 370
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 96 724 581	+ 96 724 581	+ 102 466 610	+ 102 466 610
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	114 518 245	114 518 245	127 045 490	127 045 490

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS				
Dettes financières	- 241 677 998	- 241 677 998	- 251 901 995	- 251 901 995
Dettes d'exploitation	- 13 773 528	- 13 773 528	- 14 245 160	- 14 245 160
Dettes diverses	- 50 278 635	- 50 278 635	- 47 429 688	- 47 429 688
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 305 730 162	- 305 730 162	- 313 576 843	- 313 576 843
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 15 624	+ 15 624	+ 1 081	+ 1 081
Produits constatés d'avance	- 1 986 330	- 1 986 330	- 2 339 933	- 2 339 933
Autres comptes de régularisation	+ 486 370	+ 486 370	+ 292 895	+ 292 895
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 1 484 335	- 1 484 335	- 2 045 957	- 2 045 957
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	2 380 395 625		2 321 880 150	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		2 265 720 191		2 235 662 675

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	2 102 868 320		53 634 720	2 156 503 040
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	621 601 650		20 483 210	642 084 859
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 413 208 751		- 16 476 550	- 429 685 300
Prélèvement sur prime de fusion				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	1 607 729		581 337	2 189 066
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	6 841 243	2 169 958	288 718	9 299 919
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	135 477 600	- 135 477 600	141 846 549	141 846 549
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 133 307 642	133 307 642	- 141 842 509	- 141 842 509
TOTAL GÉNÉRAL	2 321 880 150	0	58 515 475	2 380 395 625

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	122 511 714	155 252 994
Hypothèques	46 358 625	71 646 125
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	984 000	1 240 500
Hypothèques	47 000 000	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	984 000	1 240 500
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paielement de prix à terme (VEFA)	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	5 500 000	285 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	34 794 857	6 080 000
GARANTIES DONNÉES		
Diverses garanties données	0	0
GARANTIES REÇUES		
Diverses garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 984 000 € au 31 décembre 2025.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments de couverture au 31 décembre 2025 ressort à + 33 938 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2025.

Participations contrôlées

	31/12/2025	31/12/2024
DETTES GARANTIES EN QUOTE-PART DE DÉTENTION		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	82 990 510	83 215 510
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	7 256 250	7 331 250
Hypothèques	5 746 000	2 244 000
SWAPS DE TAUX D'INTÉRÊTS (MONTANT NOTIONNEL)	43 537 500	43 987 500

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments de couverture au 31 décembre 2025 ressort à + 459 427 €.

Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	151 388 208	150 023 098
Charges facturées	31 751 504	29 236 215
Produits annexes	1 622 909	1 763 284
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 708 085	1 065 627
Reprises de provisions pour gros entretien	1 778 908	558 447
Transferts de charges immobilières	0	4 475 308
Produits financiers liés à l'activité immobilière	15 680 617	11 821 742
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	203 930 232	198 943 722
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 751 503	29 236 213
Travaux de gros entretiens	452 361	558 447
Charges d'entretien du patrimoine locatif	433 096	272 947
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 253 648	2 238 008
Autres charges immobilières	6 651 849	10 055 363
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 050 000	1 321 099
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	488 758	544 881
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0	0
Dépréciation des titres de participation contrôlés	0	0
Charges financières liées à l'activité immobilière	3 572 540	4 652 423
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	46 653 754	48 879 382
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	157 276 478	150 064 340
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	17 451 404
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	0	17 451 404
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	17 006 440	16 506 102
Charges d'exploitation de la société	1 156 206	18 963 654
Diverses charges d'exploitation		0
Dotations aux amortissements d'exploitation		0
Dotations aux provisions d'exploitation		0
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	18 162 646	35 469 756
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 18 162 646	- 18 018 352

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	342 735	1 016 179
Autres produits financiers	2 389 982	2 431 696
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	2 732 717	3 447 875
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	2 732 717	3 447 875
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	79 598
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	79 598
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	95 862
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	95 862
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	- 16 263
RÉSULTAT NET	141 846 549	135 477 600

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros, détentions directes et indirectes)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
nov.-13	Nantes (44)	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1 149 m ²	Bureaux	3 200 168 €	NEXITY ATLANTIQUE / LAMY
juin-14	Pessac (33)	ENORA PARK / 198 Av. du Haut Levêque	2 638 m ²	Bureaux	4 900 218 €	RANDSTAD / MAIF + 3 restaurants
oct.-15	Dijon (21)*	33 Rue Elsa Triolet - Parc Valmy	712 m ²	Bureaux	1 204 071 €	FRANCE TRAVAIL
sept.-16	Serris (77)*	6 Rue Mickael Faraday - Bâtiment C	1 276 m ²	Bureaux	2 876 975 €	VACANT
nov.-16	Vincennes (94)*	20 avenue du Château - Bâtiment A	36 m ²	Boutiques	362 391 €	ORANGE SA
nov.-16	Chambly (60)*	ZAC Les Portes de l'Oise / rue Thomas Edison (Lot A)	1 173 m ²	Retail Park	1 381 108 €	FOIR'FOUILLE
nov.-16	Choisey (39)*	6 rue du Fourney	974 m ²	Retail Park	809 677 €	LE BOEUFFET 39
nov.-16	Thonon-les-Bains (74)	10 avenue Général de Gaulle - Le Don Bosco	218 m ²	Boutiques	483 799 €	SPEC ESCHALIER-FAISANT (Agents AXA)
nov.-16	Alençon (61)	39/41 rue aux Sieurs	400 m ²	Boutiques	334 728 €	VACANT
nov.-16	Challans (85)	3 rue Gobin	293 m ²	Boutiques	436 119 €	OPTICIENS DU CŒUR DE CHALLANS
nov.-16	Charleville-Mézières (08)	45/47 rue de la République	447 m ²	Boutiques	397 511 €	ERAM
nov.-16	Chauny (02)	27/29 rue de la République	590 m ²	Boutiques	337 083 €	CARREFOUR EXPRESS
nov.-16	Nevers (58)	14 place Guy Coquille / 84 rue Mitterrand	324 m ²	Boutiques	391 518 €	LA MAISON D'AMANDINE
nov.-16	Apprieu (38)	40 Rue du Grand Champ	3 434 m ²	Activités	3 280 850 €	AHLSTROM-MUNKSJÖ SPECIALTIES
déc.-16	Soissons (02)	27 Rue Saint Martin	181 m ²	Boutiques	334 728 €	Armand Thierry - TOSCANE
févr.-17	Serris (77)*	8 Rue Michael Faraday - Bâtiment D	2 269 m ²	Bureaux	5 307 669 €	SAUR / VACANT
mars-17	METZ (57)	Rue des Dinandiers - ZAC Sébastopol	3 570 m ²	Retail Park	1 754 390 €	JARDILAND
mars-17	CORMONTREUIL (51)	33 Rue des Laps	2 627 m ²	Retail Park	2 203 209 €	JARDILAND
mars-17	THILLOIS (Reims) (51)	Les Ormisseaux	3 500 m ²	Retail Park	1 974 270 €	JARDILAND
mars-17	JOUY-AUX-ARCHES (57)	Parc Saint Jean - Zone Acti Sud	3 369 m ²	Retail Park	2 310 633 €	JARDILAND
mars-17	ESSEY-LES-NANCY (54)	ZAC du Pulnoy	3 225 m ²	Retail Park	2 347 530 €	JARDILAND
mars-17	SOISSONS (02)	Parc d'Activités de Cheuvreux	3 029 m ²	Retail Park	2 590 022 €	JARDILAND
mars-17	BLESME (Château-Thierry) (02)	20 Route Nationale	1 977 m ²	Retail Park	1 363 669 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse (62)	Village Commercial de la Mélodie	1 573 m ²	Boutiques	3 574 650 €	Multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nîmes (30)*	43 Rue de l'Occitanie	645 m ²	Retail Park	1 198 099 €	M MARKET
juil.-17	Fontenay-sous-Bois (94)	7/9/11 Av. du Val de Fontenay	1 398 m ²	Bureaux	3 011 822 €	CONFLANDEY INDUSTRIES / VACANT
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux (78)	5 avenue des Chaumes	2 653 m ²	Activités	4 256 875 €	FUJIFILM FRANCE
sept.-17	Metz (57)	Europlaza Bât A - 1 Rue Claude Chappe	2 442 m ²	Bureaux	3 578 631 €	Multilocataires (Groupe LIP, OPCO Mobilités, INGEROP, ...)
sept.-17	Eragny-sur-Oise (95)	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 826 m ²	Bureaux	4 768 689 €	Multilocataires (Weber, E2- CAD, SOCOTEC...)

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
oct.-17	Maurepas (78)	6 Avenue Louis Pasteur	5 198 m²	Activités	5 442 987 €	Multilocataires (Ceva Air & Ocean, ADMT, ...)
oct.-17	Saint-Grégoire (Rennes) (35)	2 Rue du Chesnay-Beauregard	994 m²	Retail Park	1 890 300 €	ESPACE SAINT GREGOIRE (Bébé 9)
oct.-17	Chatou (78)	53 Bd de la République	2 740 m²	Bureaux	4 656 731 €	VACANT / NOVACOR
nov.-17	Vélizy-Villacoublay (78)	13 Av. Morane Saulnier	2 576 m²	Bureaux	5 018 396 €	GRDF
nov.-17	Ollioules (83)	Av. Jean Monnet / 65 Forum de la Méditerranée	2 900 m²	Bureaux	6 523 096 €	Multilocataires (AKKODIS, COVEA, THALES, NAVAL GROUP, ...)
nov.-17	Le Havre (76)	171 Boulevard Amiral Mouchez	4 213 m²	Bureaux	7 424 664 €	ARTELIA HOLDING
déc.-17	Saint Brieuc (22)	1-3-5 Rue Saint Benoît	1 600 m²	Boutiques	2 081 604 €	BASIC FIT
déc.-17	Chambéry (73)	256 et 272 Rue François Guise	2 300 m²	Bureaux	5 930 782 €	Multilocataires (Eiffage, Socotec, France Travail, ...)
déc.-17	Saclay (91)	4 Rue René Razel - Bat Cosmos	3 325 m²	Bureaux	4 155 217 €	ARTHESYS / ECOMESURE / VACANT / NOVASOL
févr.-18	Castelnau d'Estrétefonds (31)	Zone Eurocentre - 6 avenue de la Nauze	8 311 m²	Entrepôts	7 613 173 €	ENEDIS
févr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 4 Allée du Carré	2 953 m²	Bureaux	5 833 219 €	Multilocataires (AXANTIS, DELTA PARTNERS, TEMIS, WSI, ...)
févr.-18	Marseille (13)*	29 rue Saint Ferréol	307 m²	Boutiques	2 214 454 €	ISSAYA (PARADIS D' GRIFF)
mars-18	Tours (37)	Parc des Deux Lions / 66 Av. Marcel Dassault	2 293 m²	Bureaux	4 321 011 €	VACANT / TOURS METROPOLE
mars-18	Marquette-lez-Lille (59)	"Lazaro 2" - Parc de l'Innovation - 181 Rue de Ménin	1 846 m²	Boutiques	5 144 065 €	VEISO / LE PHOENIX / Cuisinella / BON PRIX
avr.-18	Solesmes (Sablé-sur-Sarthe) (72)	ZAC des Vignes - Rue de la Fouquerie	2 400 m²	Activités	1 780 128 €	KALHYGE
avr.-18	Gennevilliers (92)	ZAC des Barbanniers - 2 Place des Hauts Tilliers / 1 Allée des Bas Tilliers	3 284 m²	Bureaux	6 932 769 €	Multilocataires (CAF / PUB-IMAGES / FLEURET ASSOCIES / OSTEOPTHIE F.I...)
mai-18	Toulouse (31)	"Park Avenue II" - 57 avenue du Général de Crouette	4 553 m²	Bureaux	7 889 364 €	Multilocataires (AKKODIS / CELAD / BERTRANDT / LG ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"LES MIROIRS" - 38 Boulevard Paul Cézanne	5 098 m²	Bureaux	8 294 112 €	Multilocataires (BIOSYNERGIE / EOWIN / CMI PROSERPOL ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"PROXIMA 1" - 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044 m²	Bureaux	9 851 417 €	TRAJECTOIRE FORMATION
mai-18	Saint Herblain (44)	"ODYSSEUM" - 3 Impasse Charles Trénet	3 138 m²	Bureaux	7 031 380 €	Multilocataires (EKSAE / FREE PRO / SOPRA STERIA)
juin-18	BIOT (06)	Les Arcanes - Bâts B&C / 732-738 Avenue de Roumanille	5 649 m²	Bureaux	18 839 840 €	ARM France
juin-18	RENNES (35)	9-11 rue Ferdinand / ZAC Madeleine	839 m²	Activités	1 101 445 €	FUMAN / REN ELEC / VACANT
juin-18	Metz (57)	"FIRST PLAZA" - 92 boulevard de la Solidarité	8 245 m²	Bureaux	16 526 990 €	Multilocataires (GENERALI / ALTRAN / UNEO / BASIC FIT / CORA / EIFFAGE ...)
juin-18	CHAMBRAY-LES-TOURS (37)	5 Avenue du Professeur Philippe Maupas	2 203 m²	Retail Park	4 373 261 €	STOKOMANI
juin-18	Nanterre (92)	"Les Hauts de Jardins" / 390-480 Boulevard des Provinces Françaises	433 m²	Boutiques	1 851 734 €	BEST WORLD / UNI 22
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 993 m²	Retail Park	5 943 773 €	BOULANGER
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 465 m²	Retail Park	3 263 577 €	Medor & Compagnie / KING JOUET

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 008 m ²	Retail Park	2 391 951 €	BLUE SARK (VIB'S)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 934 m ²	Retail Park	6 611 040 €	C&A / CULTURA
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 200 m ²	Retail Park	2 902 347 €	BESSON CHAUSSURES
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 447 m ²	Retail Park	3 248 139 €	ETAM LINGERIE / NATURALIA
juil.-18	Brive-la-Gaillarde (19)*	ZAC du Mazaud - Avenue Pierre Mendès-France	3 179 m ²	Retail Park	4 734 162 €	IXINA / CASH CONVERTERS / PLANETE JEANS / KIABI / RÊVES DU SUD
juil.-18	Vaulx-Milieu (38)	720 rue Le Chatelier	1 847 m ²	Bureaux	3 962 007 €	MAXIZOO / MEDARTIS / BATINÉO GROUPE
juil.-18	Nantes (44)	16 rue Anatole de Monzie	1 601 m ²	Boutiques	3 875 000 €	BASIC FIT
juil.-18	Saint Malo (35)	34 rue de la Grassinais	2 692 m ²	Boutiques	2 619 900 €	BASIC FIT
août-18	TOURS (37)*	ZAC des Deux Lions / Avenue Edouard Michelin - Rue Ferdinand de Lesseps	2 664 m ²	Bureaux	6 402 905 €	CIBAIL
août-18	Roubaix (59)	120-122 rue de Tourcoing	10 475 m ²	Bureaux	13 941 052 €	Multilocataires (DESENFANS / CGED / NICODEME / REXEL / CREDITSAFE / ...)
sept.-18	Rouen (76)	38 rue de l'Hôpital	56 m ²	Boutiques	541 100 €	MAISON MOME
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1-11 rue des Carreaux	7 505 m ²	Retail Park	14 998 049 €	Multilocataires (CASH EXPRESS / FULL SIZE STORY / AUBERT / KIABI...)
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 5 rue de la Sentelle	2 046 m ²	Retail Park	4 774 698 €	CELIO / JENNYFER / SPORT 2000
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 4 rue de la Sentelle	1 200 m ²	Retail Park	2 601 883 €	POLTRONESOFA
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue de la Sentelle	1 210 m ²	Retail Park	2 517 790 €	LA HALLE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 6 rue de la Sentelle	900 m ²	Retail Park	2 495 657 €	JULES / JEANS UNIVERS
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 2 rue de la Sentelle	1 365 m ²	Retail Park	3 071 139 €	KING JOUET
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 10-12 rue des Laps	10 682 m ²	Retail Park	25 019 545 €	MAISONS DU MONDE / INTERSPORT / CULTURA / PILE POELE / OPTICAL CENTER
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 21 rue des Laps	1 800 m ²	Retail Park	4 100 417 €	ECO-CUISINE / C&A
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 19 rue des Laps	2 182 m ²	Retail Park	4 294 818 €	L'INCROYABLE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 25 rue des Laps	1 206 m ²	Retail Park	2 457 280 €	MEMPHIS COFFEE / V&B
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue des Laps	1 225 m ²	Retail Park	2 583 050 €	BESSON CHAUSSURES
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 20 rue de la Sentelle	1 200 m ²	Retail Park	2 501 955 €	ACTION
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 66 rue du Commerce	596 m ²	Retail Park	1 996 817 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue de la Sentelle	691 m ²	Retail Park	985 827 €	MOBALPA / 123 PARE-BRISE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue des Alleux	484 m ²	Retail Park	1 440 363 €	AFFLELOU / FRANCE LITERIE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 3 rue Jules Romains	1 809 m ²	Retail Park	2 094 246 €	PACIFIC PECHE / NOZ
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue Jules Romains	4 519 m ²	Retail Park	7 527 045 €	GIFI MAG
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue des Carreaux	690 m ²	Retail Park	1 633 959 €	VACANT

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
oct.-18	LIBOURNE (33)	82 rue Gambetta	1 917 m ²	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	ANGERS (49)	30 rue Lenepveu	384 m ²	Boutiques	1 804 997 €	UNDIZ + 3 LOGEMENTS
oct.-18	PARIS (75)	282 rue de Vaugirard	79 m ²	Boutiques	1 178 749 €	NEAG 30 (Nous Anti-Gaspi)
oct.-18	CHARLEVILLE-MEZIERES (08)	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522 m ²	Boutiques	1 352 830 €	RITUALS COSMETICS
oct.-18	LIMONEST (69)	ZAC Sans Souci / Rue de l'Etang - Bât 3	350 m ²	Boutiques	728 028 €	ARMAND THIERY
oct.-18	LE MANS (72)	19 rue Roger de la Fresnaye / Rue Alfred Sisley	1 497 m ²	Retail Park	1 773 555 €	LT LE MANS (Le Triangle)
oct.-18	LE MANS (72)	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962 m ²	Retail Park	1 499 554 €	LE RELAIS / OPTICAL CENTER
oct.-18	SAINTES (17)	59 rue Victor Hugo	130 m ²	Boutiques	366 465 €	BIJOU BRIGITTE
oct.-18	SALON-DE-PROVENCE (13)	245 Cours Gimon / 240 rue Lafayette / 7-10 Place Gambetta	586 m ²	Boutiques	2 241 026 €	MANGO
oct.-18	BARENTIN (76)	31 Bd de Westphalie	1 224 m ²	Retail Park	2 108 281 €	CARIBOO
oct.-18	BETHUNE (62)	2 rue de la Faïencerie	939 m ²	Retail Park	1 483 372 €	BLACKSTORE
oct.-18	CORMONTREUIL (51)	7 rue de la Sentelle	988 m ²	Retail Park	1 798 190 €	VACANT
oct.-18	DOUAI (59)	28 rue de la Mairie / 25 rue de Bellain	1 120 m ²	Boutiques	591 811 €	VACANT
oct.-18	EPINAL (88)	2 rue de la Bazaine	2 393 m ²	Retail Park	2 079 111 €	VACANT
oct.-18	LANGUEUX (22)	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117 m ²	Retail Park	1 916 351 €	CHAUSSEA
oct.-18	LOMME (59)	130 rue du grand But	1 159 m ²	Retail Park	930 424 €	AU FIL DES MARQUES
oct.-18	LOUVROIL (59)	rue de l'Esperance / Ccial Auchan	1 254 m ²	Retail Park	252 936 €	BLACKSTORE
oct.-18	MONTVILLIERS (76)	Prairie du Godet - ZAC des 2 Rivières / Ccial de la Lézarde	987 m ²	Retail Park	1 456 524 €	BLACKSTORE
oct.-18	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	Ccial Auchan / ZAC de l'Inquiétrie	992 m ²	Retail Park	1 701 995 €	BLACKSTORE
oct.-18	TOURS (37)	Ccial FUSAPARC / 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1 000 m ²	Retail Park	2 055 116 €	CARIOCATISS
oct.-18	TOURVILLE-LA-RIVIERE (76)	Ccial Carrefour / 10 rue de l'île Sainte Catherine	890 m ²	Retail Park	1 649 965 €	BLACKSTORE
oct.-18	VILLENEUVE D'ASCQ (59)	119 bd de Valmy - 63 rue de la Vague	3 359 m ²	Retail Park	6 212 018 €	CHAUSSEA / THAI SQUARE / RESSOURCES FORMATION
oct.-18	WITTENHEIM (68)	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975 m ²	Retail Park	759 412 €	MARIE BLACHÈRE
oct.-18	Saint Priest (69)	333 Cours du 3e Millénaire	3 464 m ²	Bureaux	6 802 200 €	Multilocataires / Centre d'affaires (15 sociétés environ)
oct.-18	Paris (75)	116 bis rue Saint-Charles	103 m ²	Boutiques	824 250 €	ASIA STORE
oct.-18	Maxéville (54)	Rue André Bisiaux	2 375 m ²	Bureaux	4 175 485 €	SONEO
nov.-18	NARBONNE (11)*	Domaine de Lacoste - Route de Narbonne-Plage	824 m ²	Retail Park	1 613 504 €	Multilocataires (BUFFALO GRILL / ANGE / PICARD / ATOLL / BOSE ...)
déc.-18	NANTES (44)	86 boulevard de la Prairie au Duc	289 m ²	Boutiques	686 918 €	NANTES METROPOLE
déc.-18	NANTES (44)	2 rue de l'Allier / rue de l'Indre	275 m ²	Santé et Education	492 450 €	CEECCARA
déc.-18	Villeneuve d'Ascq (59)*	Boulevard de Mons / 1 Rue Parmentier	1 100 m ²	Bureaux	2 739 750 €	SAVOYE / WIPPLE
déc.-18	LESQUIN (59)	CRT LESQUIN - 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m ²	Activités	7 872 141 €	Multilocataires (SKAKO CONCRETE / CITYZ MEDIA / LEROY MERLIN / POSTALIA ...)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
déc.-18	MARCQ-EN-BAROEUL (59)	Chemin du Verseau	11 945 m ²	Bureaux	23 375 975 €	PROMOD / VACANT
févr.-19	METZ (57)	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 953 m ²	Bureaux	5 618 082 €	Multilocataires (CPAM / LA POSTE / CENTRE LASER MEDICAL)
mars-19	MEYLAN (38)*	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939 m ²	Bureaux	2 547 144 €	DOLPHIN DESIGN
mars-19	Colombes (92)	50bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816 m ²	Bureaux	15 585 037 €	Multilocataires (OMEXOM / ISDEL ENERGY / AMALRIC)
mars-19	Marseille (13)*	335 rue Rabelais	1 662 m ²	Bureaux	3 279 308 €	NXO FRANCE / DHL
mars-19	Nancy (54)	96 boulevard d'Austrasie / Rue des 5 Piquets	3 346 m ²	Bureaux	6 896 679 €	Multilocataires (CRIT Intérim / CABS / PARTNAIRE 6 / MATMUT / AXA ...)
avr.-19	Saint-Herblain (44)	Parc de l'Angevinière Bât A - 15 bd Marcel Paul / Allée de Bagatelle	837 m ²	Bureaux	1 170 941 €	CID Bois / HAFFNER ENERGY / VACANT / DIRPJJ - GRAND OUEST
avr.-19	Orvault (44)	ZAC de la Pentecôte / Actipark Bât B / 7-9-11 rue Jean Rouxel	815 m ²	Activités	735 125 €	EURO-TECHNO-COM ETC / PROCONNECT
avr.-19	La Roche-sur-Yon (85)	Impasse Philippe Lebon / Rue Gay-Lussac	2 219 m ²	Retail Park	5 067 900 €	WHO'S BACK / VIB'S
avr.-19	Vaux-le-Pénil (77)	9 rue de la Plaine de la Croix Besnard / ZAC de la Croix Besnard	5 170 m ²	Retail Park	7 263 101 €	FOUSSIER / METRO / REXEL / ROLESCO / Houdan Cuisines
avr.-19	BOURGES (18)	24 avenue des Prés le Roi	1 070 m ²	Retail Park	1 541 021 €	OBRAL DESTOCKAGE
avr.-19	LA HAYE-DU-PUITS (50)	5 rue des Hauts Vents	1 033 m ²	Retail Park	960 198 €	ACTION
juin-19	BEZONS (95)*	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 546 m ²	Bureaux	47 482 609 €	Multilocataires (NIELSEN / La Mie Caline / Pharmacie / CONSUL' TECH ...)
juin-19	AIX-EN-PROVENCE (13)*	730 rue René Descartes - Parc de la Duranne	3 015 m ²	Bureaux	5 461 735 €	Multilocataires (SPIE / ORACLE / SOGEDEV / COFADIS / KONECTA ...)
juin-19	LA VILLE AUX DAMES (37)	1971 Routes des 4 Sous	1 143 m ²	Retail Park	1 595 352 €	ALDI
juil.-19	SAINT HERBLAIN (44)*	Zone Atlantis / 17-21 Place Magellan	1 370 m ²	Bureaux	3 061 464 €	Multilocataires (New Ovest / Optical Center / PRECOM / FORMA-PRO HYGIENE & SECURITE)
juil.-19	LA CHAPELLE SUR ERDRE (44)*	LE SELVE - 10 rue de Saintonge / Rue de l'Europe	1 094 m ²	Bureaux	2 499 383 €	Multilocataires (ISOCEL / VILLE DE LA CHAPELLE SUR ERDRE / QOS TELECOM ...)
juil.-19	CRESPIN (59)	Parc Transavenir - Rue Entre deux Bois	16 859 m ²	Activités	8 827 645 €	BARAT SOFANOR / HIOLLE TECHNOLOGIES
juil.-19	NARBONNE (11)	9000 Chemin des Tuileries	1 017 m ²	Retail Park	1 405 821 €	ALSIMA NARBONNE
juil.-19	SCHILTIGHEIM (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise / 1, avenue de l'Europe	7 290 m ²	Bureaux	11 948 793 €	Multilocataires (ORANGE / EGIS / MUTA SANTE / MGEN / RYDGE CONSEIL ...)
juil.-19	SAINT JEAN DE THOUARS (79)	45 route de Parthenay	1 221 m ²	Retail Park	1 410 438 €	ALDI
juil.-19	VILLEPINTE (93)	9 rue des Trois Sœurs / ZAC Paris Nord 2	12 944 m ²	Bureaux	21 602 886 €	FERAG / Buhler Haguenau / CFPE - Les Nouveaux Cèdres / VACANT
sept.-19	TOURS (37)	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340 m ²	Bureaux	9 717 157 €	Multilocataires (Ministère de la Justice / Bouygues Immobilier / CHRU TOURS / APEC ...)
sept.-19	CHÂTEAUROUX (36)	27 rue Victor Hugo	593 m ²	Boutiques	979 860 €	VACANT
oct.-19	JAUX (60)	ZAC du Camp du Roy - 102 av. Jean Moulin / 98 av. des Métiers	4 766 m ²	Retail Park	10 393 735 €	DECATHLON / MAXIZOO / BOULANGERIE ANGE / PITAYA
oct.-19	SECLIN (59)*	ZAC de l'Epinette - UNEXPO / 52 rue de l'Industrie	1 703 m ²	Retail Park	2 734 941 €	STOKOMANI / LE GRENIER

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
oct.-19	SCHILTIGHEIM (67)	Espace Euro. de l'Entreprise / 16 av. de l'Europe	8 788 m²	Bureaux	18 867 454 €	Multilocataires (France TRAVAIL / ECOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE / REGUS / ENGIE ...)
oct.-19	CARQUEFOU (44)*	ZAC de la Fleuriaye 2 - 9 rue Thompas Edison	824 m²	Bureaux	1 843 316 €	UGI ENERGIE / COMPASS GROUPE
oct.-19	AULNOY LEZ VALENCIENNES (59)	Parc d'Activités Jules Mousseron / 30 Chemin des Bourgeois	4 662 m²	Retail Park	9 863 367 €	INTERSPORT / ACTION / MAXIZOO / RONCQ OPTIQUE / SHAKIR
nov.-19	ROUBAIX (59)*	106 quai de Boulogne	5 873 m²	Bureaux	13 207 543 €	multilocataires (ADIM / LA MAISON BLEUE / ADECCO / PLATO GROUP ...)
nov.-19	MULHOUSE (68)	ZAC Mulhouse Gare / 28 rue Carl Hack	6 031 m²	Bureaux	12 957 951 €	Multilocataires (KPMG / CIC / VEOLIA / WÄRTSILÄ ...)
nov.-19	MONTREDON-DES-CORBIERES (11)*	ZAC Le Castellat / 205 rue Pech Redon	2 314 m²	Activités	2 881 800 €	CHRONOPOST
nov.-19	NEUVILLE SUR SARTHE (72)*	Lieudit "Chapeau"	6 920 m²	Activités	6 651 450 €	CHRONOPOST
nov.-19	SAINT GEORGES DES COTEAUX (17)*	Lieudit "Les Coudrières"	3 348 m²	Activités	3 439 350 €	CHRONOPOST
nov.-19	TREGUEUX (22)*	ZAC des Châtelets / 6 rue Sébastienne Guyot	2 470 m²	Activités	2 512 764 €	CHRONOPOST
nov.-19	VILLEPINTE (93)	40 av. des Nations - Allée des Impressionnistes / ZAC Paris Nord 2	9 457 m²	Bureaux	22 719 748 €	Multilocataires (DDFIP / MS MOTOR SERVICE / PARIS TERRES D'ENVOI ...)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX (78)*	Parc d'Affaires Val St Quentin / Bâtiment D / 2 rue René Caudron	1 489 m²	Bureaux	4 192 486 €	XILINX / ZOLL MEDICAL
déc.-19	TOURS (37)	45 rue védrines	9 331 m²	Retail Park	6 877 600 €	JARDILAND
déc.-19	NANCY (54)*	20 Bd de la Mothe	3 553 m²	Bureaux	7 363 633 €	Multilocataires (MINISTERE DE LA JUSTICE / UFF / MAIF / CREDISTOR ...)
déc.-19	MONTPELLIER (34)	Parc d'Activités Garosud / 256 rue du Commandant Massoud	1 572 m²	Activités	1 755 242 €	ROUZES MEDITERRANEE / ITALVIBRAS
déc.-19	MONTPELLIER (34)	Parc Euromédecine / 59 avenue de Fès	3 701 m²	Santé et Education	5 694 203 €	Multilocataires (APSH 34 / ANPAA 34 / EDUSERVICES ...)
déc.-19	MONTPELLIER (34)	ZAC de Malbosc / 128 avenue de Fès	4 501 m²	Bureaux	8 224 967 €	Multilocataires (SCE / EDUSERVICES / PREMAVALS ...)
déc.-19	REIMS (51)*	2 rue Saint Charles	9 645 m²	Bureaux	19 141 082 €	ENEDIS
déc.-19	ROUBAIX (59)	162 Boulevard de Fourmies	9 632 m²	Bureaux	15 226 011 €	OKAIDI
déc.-19	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	162 rue Belharra	16 147 m²	Bureaux	27 842 161 €	BOARDRIDERS
déc.-19	PUILBOREAU (17)	ZAC de Beaulieu - 27 rue du 18 Juin	1 088 m²	Retail Park	1 905 558 €	ACTION
déc.-19	PUILBOREAU (17)	ZAC de Beaulieu Ouest - 4 rue de Belgique	3 368 m²	Retail Park	6 423 732 €	Gifi
janv.-20 ⁽¹⁾	SECLIN (59)	ZI de Lille-Seclin / 2 rue Marcel Dassault (SECLIN) - 23 rue de la Pointe (NOYELLES-LES-SECLIN)	30 978 m²	Bureaux	57 200 000 €	WORLDLINE
févr.-20	MONTPELLIER (34)	474 Allée Henri II de Montmorency / 455 Boulevard d'Antigone	4 523 m²	Bureaux	8 273 561 €	Multilocataires (Radio France / DIRPJJ SUD / SNCF Gares et Connexions ...)
févr.-20	AIX-EN-PROVENCE (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788 m²	Bureaux	2 086 344 €	VACANT
févr.-20	MONTPELLIER (34)	500 avenue des Etats du Languedoc / 41 bis et 43 rue du Pont Juvénal	2 856 m²	Bureaux	4 977 149 €	CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
mars-20	CHALON-SUR-SAÔNE (71)	15 place de Beaune / 6-14 rue Carnot / rue des Chargeurs / 14A et 20 place Général de Gaulle	4 572 m²	Boutiques	5 223 066 €	MONOPRIX
mars-20	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	102 rue Gambetta / 61 boulevard Victor Hugo / 2 rue de l'Agent Fauthous	2 730 m²	Boutiques	2 576 892 €	MONOPRIX
mars-20	HERBLAY (95)*	ZAC de la Patte d'Oie / 174 Boulevard du Havre	572 m²	Retail Park	3 634 725 €	CELIO / VACANT / PROMOD
avr.-20	LESQUIN (59)*	« Parc Vendôme » / Rue du Pic au Vent - Allée de l'Innovation	17 269 m²	Activités	28 628 049 €	Multilocataires env. 30 baux (EQIOM / TESLA / AXIMA / EIFFAGE / SCHNEIDER / SPIE ...)
avr.-20	COULOMMIERS (77)	ZAC de la Prairie Saint-Pierre / 50, rue de l'Orgeval	9 473 m²	Retail Park	14 257 000 €	Multilocataires (INTERSPORT / JYSK / BLACKSTORE / MAXIZOO / STOKOMANI / CHAUSSEA ...)
mai-20	NANTERRE (92)*	83-85 RUE HENRI BARBUSSE	10 055 m²	Bureaux	78 792 537 €	VCF HABITAT IDF
mai-20	NOISY-LE-GRAND (93)	6 avenue Montaigne	13 071 m²	Bureaux	29 734 816 €	RATP / WILLIS TOWERS WATSON
juin-20	PEROLS (34)*	Parc de l'Aéroport / ZAC Grande Acte 1 / 300 IMPASSE JOHN LOCKE	1 888 m²	Bureaux	4 340 207 €	FRANCE TRAVAIL
juil.-20	MULHOUSE (68)*	20 rue de Chemnitz	1 983 m²	Bureaux	2 971 345 €	Multilocataires (ADECCO / SECURITAS / BUREAUTIQUE RHENANE / BCA EXPERTISE ...)
sept.-20	GRANVILLE (50)*	Chemin de Mitou - Lieu-dit Le Clos Congrès	365 m²	Retail Park	1 168 616 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	RENNES (35)*	7 avenue Charles Tillon	1 480 m²	Bureaux	4 074 165 €	Multilocataires (IN EXTENSO / FORMA PRIV / FIDUCIAIRE INTERNATIONAL D'AUDIT...)
sept.-20	BAILLY-ROMAINVILLIERS (77)*	5 boulevard des Artisans	353 m²	Retail Park	1 229 722 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CERNAY (68)*	2 Rue de Normandie, ZAC de la Croisière	353 m²	Retail Park	1 159 554 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHOISEY (39)*	Chemin des Bauvrettes - Lieu-dit Les Prairierottes	477 m²	Retail Park	2 068 419 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	DOMMARTIN-LES-TOUL (54)*	Rue de la Haye Plaisante - ZAC Jeanne d'Arc	352 m²	Retail Park	1 295 594 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	EPINAY SUR SEINE (93)*	22-26 avenue Joffre	459 m²	Retail Park	958 329 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	SAINT-EGREVE (38)*	3 Rue des Platanes, ZAC VENCE ECO-PARC	422 m²	Retail Park	1 706 020 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	LA FLECHE (72)*	3 Allée des Futreaux - Lieu-dit La Monnerie	341 m²	Retail Park	1 360 886 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	LOUDEAC (22)*	17 Rue Honoré Michard	314 m²	Retail Park	1 000 957 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	NOYON (60)*	Av. des Frères Lumières - Lieu-dit La Haie Juda	323 m²	Retail Park	998 122 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	RIVESALTES (66)*	Rue Marc Allégret - ZAC Cap Roussillon Littoral	426 m²	Retail Park	1 128 290 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	BARENTIN (76)*	343 rue Alexandre Dumas Fils	377 m²	Retail Park	1 265 669 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	SAINT QUENTIN (02)*	Avenue Archimède - ZAC du Bois de la Chocque	496 m²	Retail Park	1 791 467 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	TARNOS (40)*	56 boulevard Jacques Duclos	454 m²	Retail Park	1 226 294 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	PORTES-LES-VALENCE (26)*	Rue du Maréchal De Lattre De Tassigny	343 m²	Retail Park	1 117 720 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	CHAPONNAY (69)*	375 rue Juliette Récamier	5 038 m²	Bureaux	13 284 834 €	PROSOL GESTION (GRAND FRAIS)
sept.-20	TOULOUSE (31)*	3 avenue Hubert Curien	38 568 m²	Santé et Education	60 372 538 €	PIERRE FABRE

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
oct.-20	CAEN (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843 m²	Bureaux	12 099 542 €	DREAL / Autorité de Sûreté Nucléaire
nov.-20	NANCY (54)*	44 boulevard de la Mothe / ZAC Austrasie	7 143 m²	Bureaux	21 667 173 €	COLAS / BOUYGUES BÂTIMENT / RANDSTAD
nov.-20	MARCQ-EN-BAROEUL (59)	Business Park / 87 Rue du Molinel / Bâtiment L-M	2 836 m²	Bureaux	7 521 993 €	CYBEX / HELPLINE / LAMIE MUTUELLE
nov.-20	RENNES (35)	99 Mail François Mitterrand	349 m²	Boutiques	1 088 568 €	SIPARIO
nov.-20	CAUDAN (56)	1100 rue Pierre Landais - Z.A. de Locmaria	1 309 m²	Bureaux	2 120 088 €	GRDF
nov.-20	VITROLLES (13)	16 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 524 m²	Bureaux	4 365 386 €	UMLAUT / APSIDE
nov.-20	VITROLLES (13)*	14 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 020 m²	Bureaux	2 837 625 €	STUDIA
déc.-20	NARBONNE (11)*	25 rue Alfred Chauchard	3 763 m²	Retail Park	6 827 539 €	B&M / INTERSPORT / BLEU LIBELLULE / AFFLELOU
déc.-20	IVRY-SUR-SEINE (94)	Immeuble YURI / 49-53, boulevard du Colonel Fabien / ZAC Ivry Confluences	3 728 m²	Bureaux	16 421 168 €	WALTER
déc.-20	MONTPELLIER (34)*	270-300 Rue Nina Simone / 379 RUE DE LA CAVALADE	3 874 m²	Bureaux	11 253 695 €	EDF / BRASSART / WAAPI / IP FORMATION
déc.-20	FONTAINE-LES-DIJON (21)*	3 rue Georges Bourgoïn	3 810 m²	Retail Park	5 705 456 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT-JEAN-DE-SOUDAIN (38)*	510 route de la Bourbe	2 590 m²	Retail Park	3 876 893 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)*	RN 6 / ZI La Baronnie	1 994 m²	Retail Park	3 147 909 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT JEAN DE MAURIENNE (73)*	Lieudit Combe Paillarde / ZI du Parquet	2 008 m²	Retail Park	2 977 054 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	MARGENCEL (74)*	17 route du Champ Courbe	1 107 m²	Retail Park	2 615 646 €	SAMSE
déc.-20	LE PONT DE BEAUVOISIN (73)*	5521F / ZI La Baronnie	991 m²	Retail Park	2 136 799 €	SAMSE
déc.-20	DIJON (21)*	22 Rue de Mayence	2 732 m²	Retail Park	2 570 883 €	DORAS
déc.-20	BEAUNE (21)*	476 Rue André-Marie Ampère / ZAC La Porte de Beaune	1 908 m²	Retail Park	2 398 264 €	DORAS
déc.-20	CHAMPS-SUR-MARNE (77)	Immeuble SERENIS / Bd Archimède - Bd Copernic / ZAC de la Haute Maison	3 906 m²	Bureaux	16 548 243 €	BUREAU VERITAS
janv.-21	MONTPELLIER (34)	Avenue de Maurin - Rue Elisabeth Eberhardt / ZAC Nouveau St Roch	3 313 m²	Bureaux	10 895 190 €	FLEXO
janv.-21	GENTILLY (94)	46-50 rue Auguste Blanqui	1 442 m²	Bureaux	5 181 915 €	GSF ATLAS / HOPIUM
avr.-21	BAGNEUX (92)	ZAC Ecoquartier Victor Hugo / 36-38 avenue Henri Barbusse	3 601 m²	Boutiques	10 823 638 €	AUCHAN SUPERMARCHÉ
avr.-21 ⁽²⁾	GREOUX LES BAINS (04)*	Verdon Parc / lieudit « La Paludette »	N/A	Hôtels, tourisme	22 376 543 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	BISCAROSSE (40)*	Mayotte Vacances / 368 Chemin des Roseaux	N/A	Hôtels, tourisme	23 759 866 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	TORREILLES (66)*	Les Dunes / voie de Barcelone	N/A	Hôtels, tourisme	23 369 357 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	LA TRANCHE SUR MER (85)*	Les Almadies / lieudit « Les Blanchaines » et « La Charrière de Bandes »	N/A	Hôtels, tourisme	7 778 017 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	TREGUNC (29)*	La Pommeraie de l'Océan / Lieudit Kerdalidec - Saint Philibert	N/A	Hôtels, tourisme	5 821 999 €	HOMAIR VACANCES

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
avr.-21 ⁽²⁾	LES MATHES (17)*	La Pinède / La Palmyre - Lieudit "La Fouasse"	N/A	Hôtels, tourisme	16 921 632 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	CARNAC (56)*	La Grande Métairie / Route des Alignements de Kermario	N/A	Hôtels, tourisme	17 019 768 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	FREJUS (83)*	La Plage d'Argens / lieudit les Esclamandes	N/A	Hôtels, tourisme	12 534 820 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 ⁽²⁾	SARLAT LA CANEDA (24)*	Soleil Plage / lieudit « Le Sal »	N/A	Hôtels, tourisme	14 465 673 €	HOMAIR VACANCES
juin.-21	BOBIGNY (93)	15 Promenade Jean Rostand / 8 rue Claude Bernard	15 627 m²	Bureaux	63 184 930 €	Multilocataires (Education Nationale / OFII / CIC / Franprix ...)
juil.-21	GUIPAVAS (29)*	Lieudit « Lavallois » - 325 rue Andrée Chédid	1 513 m²	Entrepôts	1 025 874 €	IDEA LOGISTIQUE
sept.-21	MOUGINS (06)*	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059 m²	Bureaux	30 354 059 €	Multilocataires (RAKON / ORANGE / HUAWEI / HP...)
sept.-21	SAINT-OUEN (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781 m²	Bureaux	137 293 649 €	ALSTOM
sept.-21	NOGENT-SUR-OISE (60)*	279 Rue Jean Monnet	1 744 m²	Retail Park	1 378 484 €	STOKOMANI
sept.-21	SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95)*	ZI "LES EPLUCHES" / 1 RUE DES PREAUX	1 910 m²	Retail Park	3 145 803 €	STOKOMANI
sept.-21	VERT-SAINT-DENIS (77)*	Lieu-dit "La Fontaine Ronde" - RN 6	1 403 m²	Retail Park	2 476 642 €	STOKOMANI
sept.-21	LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN (72)*	43 RUE LOUIS DELAGE	1 462 m²	Retail Park	2 442 264 €	STOKOMANI
oct.-21	VILLENEUVE D'ASCQ (59)*	228 rue Jean Jaurès	3 048 m²	Bureaux	8 561 128 €	Multilocataires (SARETEC / ADP / Avocats / NEO-SOFT...)
oct.-21	HENIN-BEAUMONT (62)*	Avenue du Bord des Eaux	4 053 m²	Retail Park	9 498 957 €	Intersport
oct.-21	BEAUVAIS (60)*	Lieudit "La Marette" / Rue Jacques Goddet	2 822 m²	Retail Park	6 065 616 €	Intersport
oct.-21	HAUTMONT (59)*	Boulevard John Cockerill - rue Jules Gallois	2 879 m²	Retail Park	4 747 516 €	Intersport
oct.-21	DENAIN (59)*	1-3, rue Pierre Beriot	1 212 m²	Retail Park	1 975 050 €	Intersport
oct.-21	HAZEBROUCK (59)*	Rue de l'Epeule / Rue du Milieu	1 450 m²	Retail Park	2 259 450 €	Intersport
oct.-21	FOURMIES (59)*	Rue du général Raymond Chomel	1 774 m²	Retail Park	2 867 451 €	Intersport
nov.-21	FAMARS (59)*	148 rue George Stephenson - ZAC Transalley - NOVAE Bâtiment A	1 251 m²	Bureaux	2 769 244 €	Multilocataires (GSF / Ecole HOMNEO / OPCO EP / VALLOUREC)
déc.-21	MAUREPAS (78)	37 rue de Chevreuse	2 656 m²	Bureaux	7 407 018 €	ENEDIS
déc.-21	LE MANS (72)*	62 AVENUE PIERRE PIFFAULT / 9 BOULEVARD PIERRE LEFAUCHEUX	8 899 m²	Activités	8 598 538 €	Multilocataires (ARCELOR / MABEO / SARETEC / WÜRTH...)
déc.-21	LES MUREAUX (78)	2 rue Descartes	4 212 m²	Retail Park	6 103 668 €	CHAMPION ENTREPRISES
déc.-21	QUIMPER (29)	32 RUE KEREON	154 m²	Boutiques	837 920 €	PIMKIE
déc.-21	SAINT-QUENTIN (02)	17 RUE DE LA SELLERIE	216 m²	Boutiques	145 273 €	PIMKIE
déc.-21	LIMOGES (87)	15 RUE DU CLOCHER	275 m²	Boutiques	282 334 €	PIMKIE
déc.-21	LIBOURNE (33)*	13 Avenue de la Ballastière	2 045 m²	Retail Park	3 011 616 €	POINT P
déc.-21	VALBONNE (06)	80 route des Lucioles / Les Espaces de Sophia Bâts C et D	3 065 m²	Bureaux	7 675 024 €	SEPTIO SOLUTIONS PROPTech / LUXOTTICA
janv.-22	PIERRY (EPERNAY) (51)*	PARC LES FORGES - 9001 AVENUE DU SACRE CŒUR	3 050 m²	Retail Park	5 346 595 €	Multilocataires (BUFFALO GRILL / GRANDVISION / GRAND FRAIS / CHAUSSEA...)

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
janv.-22	CHATEAUDUN (28)	7 RUE DES SAXIFRAGES	352 m²	Retail Park	1 400 881 €	BUFFALO GRILL
janv.-22	NEVERS (VARENNES-VAUZELLES) (58)	116 Rue Henri Bouquillard	540 m²	Retail Park	2 711 746 €	BUFFALO GRILL
févr.-22	ALBI (LE SEQUESTRE) (81)	1 Avenue des Marranes, lieudit "Labaute"	483 m²	Retail Park	1 386 946 €	BUFFALO GRILL
mars-22	MONTPELLIER (34)	Immeuble TERRA / Rue Maryam Mirzakhani / Lieu-dit La Cavallade	7 556 m²	Bureaux	25 024 081 €	Multilocataires (FLEXO / ENGIE / UFF / DASSAULT SYSTEMES)
mars-22	CLERMONT-FERRAND (63)	101 Boulevard Gustave Flaubert	667 m²	Retail Park	2 100 298 €	BUFFALO GRILL
avr.-22	SURESNES (92)*	22 QUAI GALLIENI / 2 RUE DU BAC / 1 RUE DU PORT AUX VINS	9 123 m²	Bureaux	47 609 240 €	Multilocataires (OALIA / DATANEO / GRAAD / EUROPROPULSION / LEXMARK ...)
juin-22 (parking : mars-25)	MILLAU (12)	150 BOULEVARD GEORGES BRASSENS / LIEU-DIT CAP DU CRES	8 735 m²	Retail Park	14 630 032 €	INTERMARCHÉ HYPER
juin-22 (parking : mars-25)	SALON DE PROVENCE (13)	576 AVENUE DU 22 AOUT 1944	8 966 m²	Retail Park	22 457 446 €	INTERMARCHÉ HYPER
juin-22	BESANCON (25)	6 RUE RENE CHAR	649 m²	Retail Park	3 334 344 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURGOIN-JALLIEU (38)	3 IMPASSE LEON SERPOLLET / ZAC DE LA MALUDIERE	668 m²	Retail Park	2 343 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CAMBRAI (59)	1 AVENUE FRANCOIS MITTERRAND / ZI CANTIMPRE	646 m²	Retail Park	1 831 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHALON-SUR-SAÔNE (71)	RUE DES POILUS D'ORIENT / AVENUE DES MOIROTS	627 m²	Retail Park	2 098 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHARLEVILLE-MEZIERES (08)	LIEUDIT LE MOULIN BLANC	783 m²	Retail Park	2 751 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHARTRES (BARJOUVILLE) (28)	37 RUE DES PIERRES MISSIGAULT	523 m²	Retail Park	2 287 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	DREUX (VERNOUILLET) (28)	44 ROUTE CHARTRES	736 m²	Retail Park	1 575 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MÂCON (SANCE) (71)	34 RUE DU 19 MARS 1962	548 m²	Retail Park	1 543 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MARENNES D'OLERON (BOURCEFRANC-LE-CHAPUS) (17)	ZA DU RIVEAU II / LIEUDIT FIEF MADAME	371 m²	Retail Park	1 249 310 €	BUFFALO GRILL
juin-22	METZ (JOUY-AUX-ARCHES) (57)	PARC SAINT JEAN RN57	612 m²	Retail Park	2 636 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MONTLUCON (03)	QUAI FEREY 2&4	626 m²	Retail Park	1 620 858 €	BUFFALO GRILL
juin-22	ESSEY-LEZ-NANCY (54)	113 AVENUE DU 69 ^E REGIMENT D'INFANTERIE	594 m²	Retail Park	1 622 747 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NANTES (SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE) (44)	100 ROUTE DE PARIS	544 m²	Retail Park	1 068 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NOGENT-LE-ROTRON (28)	RUE DE LA BRUYERE / LIEUDIT LE PRESOIR	374 m²	Retail Park	1 007 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	ROUEN (BOIS-GUILLAUME) (76)	280 RUE JEAN MERMOZ	616 m²	Retail Park	2 194 018 €	BUFFALO GRILL

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
juin-22	TROYES (SAINT-PARRES-AUX-TERTRES) (10)	4 RUE DES MAGNOLIAS / ZAC DE SAINT PARRES AUX TERTRES	496 m ²	Retail Park	2 420 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-LES-VALENCE (26)	40 RUE DU TOUEUR	536 m ²	Retail Park	885 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VANNES (PLOEREN) (56)	RUE TROUFFREAU	645 m ²	Retail Park	2 165 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-EN-BRESSE (VIRIAT) (01)	893 ROUTE DE PARIS / LIEUDIT LES VANEYS	571 m ²	Retail Park	1 654 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CARVIN (62)	CHEMIN DES POSTES / ZC DES PORTES DE CAREMBAULT	377 m ²	Retail Park	2 132 130 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LIEVIN (62)	9028 RUE JULIEN DEVOCELLE / ZAC DE LA FRICHE SABES	536 m ²	Retail Park	1 473 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VILLEUBANNE (69)	133 BD DE LA BATAILLE DE STALINGRAD	4 695 m ²	Bureaux	18 822 318 €	SNCF / ALTEN / BETEM
juin-22	LE MANS (72)	4 ALLEE DES GEMEAUX / 5 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON	5 834 m ²	Bureaux	11 392 403 €	SNCF
juin-22	RENNES (35)	1 RUE NICOLAS JOSEPH CUGNOT / PARC D'ACTIVITES LES CHEVRONS	3 655 m ²	Activités	11 154 992 €	CAILABS
juin-22	LILLE (59)	200 Cours Jean-François Cail - Bât 2 / Boulevard de l'Usine	1 235 m ²	Santé et Education	2 732 673 €	ESDAC
juin-22	ARRAS (62)	46 AVENUE WINSTON CHURCHILL	536 m ²	Retail Park	1 604 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	AVRAINVILLE (91)	13 ROUTE NATIONALE 20	769 m ²	Retail Park	1 796 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BEAUVAIS (TILLE) (60)	RUE ANTONIO DE HOJAS / RUE MARCEL DASSAULT	542 m ²	Retail Park	1 692 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BETHUNE - BRUAY-LA-BUISSIERE (62)	LIEUDIT LE CHAUFOR / 1650 RUE DE LA LIBERATION	613 m ²	Retail Park	2 655 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	3 RUE DE LA PLAINE SAINT MARTIN	861 m ²	Retail Park	2 855 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CALAIS (62)	ROUTE DE BOULOGNE / 205 AVENUE ROGER SALENGRO	645 m ²	Retail Park	2 042 318 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHALONS-EN-CHAMPAGNE (SAINT-MEMMIE) (51)	6 AVENUE MERCURIA	554 m ²	Retail Park	2 174 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	COMPIEGNE (60)	4 AVENUE MARCELIN BERTHELOT	643 m ²	Retail Park	1 743 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EPINAL (88)	42 ROUTE DE JEUXEY	653 m ²	Retail Park	2 733 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EVREUX (27)	BOULEVARD DU 14 JUILLET	538 m ²	Retail Park	2 562 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	FORBACH (MORSBACH) (57)	5416 CARREFOUR DE L'EUROPE	552 m ²	Retail Park	904 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LA ROCHELLE (ANGOULINS-SUR-MER) (17)	LES CADELIS EST	564 m ²	Retail Park	2 600 449 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LAON (02)	3 RUE NICOLAS APPERT	512 m ²	Retail Park	1 428 518 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LE MANS (SAINT-SATURNIN) (72)	10 RUE DES PETITES MARNIERES	648 m ²	Retail Park	2 107 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MONTPELLIER (SAINT-JEAN-DE-VEDAS) (34)	RUE ROBERT SCHUMAN	550 m ²	Retail Park	1 923 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NANCY (FROUARD) (54)	6 RUE DE NERBEVAUX	638 m ²	Retail Park	2 607 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	QUIMPER (29)	3 ALLEE LOUIS JOUVET	552 m ²	Retail Park	2 306 018 €	BUFFALO GRILL

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
juin-22	REIMS (TINQUEUX) (51)	2 PLACE DU GENERAL DE GAULLE / RUE PASTEUR	565 m²	Retail Park	864 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	RENNES (CESSON-SEVIGNE) (35)	LIEUDIT LA JUSTICE / ROUTE DE DOMLOUP	490 m²	Retail Park	2 685 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	RENNES (LA MEZIERE) (35)	LIEUDIT LA QUEUE DU LOUP / ZAC DE CAP MALO	534 m²	Retail Park	1 936 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT ETIENNE (LA GRAND CROIX) (42)	361 RUE DE LA PERONNIERE / LIEUDIT CHAVILLON	596 m²	Retail Park	1 011 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-LÔ (50)	71 BOULEVARD DE STRASBOURG	546 m²	Retail Park	1 836 948 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-OMER (LONGUENESSE) (62)	12 ALLEE DES BRUYERES	600 m²	Retail Park	2 040 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	STRASBOURG (FEGERSHEIM) (67)	6 RUE DU COMMERCE	554 m²	Retail Park	1 358 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	STRASBOURG (VENDENHEIM) (67)	15 A RUE DE L'INDUSTRIE / ROUTE DE STRASBOURG	633 m²	Retail Park	2 164 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	TOURS (37)	253 AVENUE ANDRE MAGINOT / LOTISSEMENT RAOUL FOLLEREAU - RN 10	504 m²	Retail Park	2 351 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CHAMBRAY-LES-TOURS (37)	93 GRAND SUD AVENUE - RN 10	576 m²	Retail Park	1 679 148 €	BUFFALO GRILL
juin-22	GIEN (45)	LIEUDIT LE GRAND BUISSON SUD	419 m²	Retail Park	2 164 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22 ⁽³⁾	MONDEVILLE (14)*	C.cial Mondevillage / Zac de l'Etoile / rue Henry Spriet	11 863 m²	Retail Park	27 648 113 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (env. 30 enseignes)
juin-22 ⁽³⁾	MONT-SAINT-AIGNAN (76)*	ZAC de la Vatine	1 269 m²	Retail Park	10 711 086 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (env. 40 enseignes)
juin-22 ⁽³⁾	RAMBOUILLET (78)*	Centre commercial du Bel Air, RN 10	1 939 m²	Retail Park	4 469 030 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (4 enseignes)
juin-22 ⁽³⁾	GRENOBLE (MEYLAN) (38)*	C.cial Carrefour - 3-8 boulevard des Alpes	685 m²	Retail Park	5 909 764 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (12 enseignes)
juin-22 ⁽³⁾	SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34)*	C.cial Carrefour - Route de Sète	1 284 m²	Retail Park	7 561 287 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (env. 30 enseignes)
juin-22 ⁽³⁾	SAINT-HERBLAIN (44)*	C.cial Carrefour - Boulevard du Massacre	592 m²	Retail Park	1 501 158 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (10 enseignes)
juil.-22	VALENCE (26)	Immeuble VERTUO / 12 AVENUE DES LANGORIES - ZAC du Plateau de Lautagne	2 360 m²	Bureaux	6 207 416 €	IMPLID SERVICES / ROVALTAIN RESEARCH STAPHYT
sept.-22	VANNES (56)	RUE THEOPHRASTE RENAUDOT / ZAC de Kerlann	4 085 m²	Retail Park	6 065 278 €	Multilocataires (NETTO / EASY CASH / L'ECRIN D'OR,...)
sept.-22	TOURS (37)*	2-14 AVENUE EUGENE GOUIN	5 052 m²	Bureaux	10 473 005 €	EDF
oct.-22	ANDILLY (17)	LIEUDIT BEL AIR / Les quatre Quartiers	8 277 m²	Retail Park	6 601 500 €	BRICO DEPOT
nov.-22	ARCUEIL (94)	30 Rue de Berthollet	5 867 m²	Bureaux	20 311 455 €	Multilocataires (ENEDIS / OTIS / IBS DOCUMENT...)
nov.-22	SAINT MALO (35)	IMMEUBLE LE CEZEMBRE / 2 IMPASSE DE LA HAUTE FUTAIE	7 678 m²	Retail Park	25 717 282 €	Multilocataires com. et bureaux (PROMOD / VERBAUDET / C&A / CHAUSSEA,...)
nov.-22	ABBEVILLE (80)	7 Rue du Maréchal Foch / 7 SQUARE BOUCHER DES PERTHES	138 m²	Boutiques	270 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	CHAMBERY (73)	318 Avenue du Comte Vert	277 m²	Boutiques	650 000 €	MAAF ASSURANCES

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
nov.-22	CHATEAUXROUX (36)	1-7 Rue de l'Amiral Ribout / 4-6-10 PLACE DE LA REPUBLIQUE / 1-5 RUE PORTE AUX GUEDONS	169 m ²	Boutiques	320 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LANGRES (52)	64 Rue Diderot	132 m ²	Boutiques	284 911 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LUCON (85)	2 Rue Victor Hugo	168 m ²	Boutiques	233 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	MORLAIX (29)	15-16 Place Charles de Gaulle	179 m ²	Boutiques	300 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	OULLINS (69)	3 Passage de la Ville	117 m ²	Boutiques	210 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	SALLANCHES (74)	692 Avenue de Genève	196 m ²	Boutiques	340 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	THOUARS (79)	16 Rue du Onze Novembre / 41 BOULEVARD PIERRE CURIE	115 m ²	Boutiques	160 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)	84, 110, 118 Rue de la Gare / Impasse Revin	275 m ²	Boutiques	530 000 €	MAAF ASSURANCES
déc.-22	ABBEVILLE (80)	306 RUE DE MENCHECOURT	338 m ²	Activités	307 578 €	COLAS
déc.-22	AURILLAC (15)	11 AVENUE DU GARRIC	879 m ²	Activités	694 523 €	COLAS
déc.-22	CHATILLON-SUR-SEINE (21)	24 RUE DE CRAMONT	200 m ²	Activités	191 948 €	COLAS
déc.-22	COULANGE-LES-NEVERS (58)	4 RUE LOUISE MICHELLE	852 m ²	Activités	400 664 €	COLAS
déc.-22	DANNEMARIE-SUR-CRETE (25)	LIEUDIT AUX GRANDS CHAMPS	2 489 m ²	Activités	1 359 620 €	COLAS
déc.-22	HAM (80)	2 RUE BEAUDELAIRE	1 530 m ²	Activités	1 126 566 €	COLAS
déc.-22	ERSTEIN (67)	6 RUE GEORGES BESSE	680 m ²	Activités	506 212 €	COLAS
déc.-22	HEILLECOURT (54)	7 ALLEE DES TILLEULS	2 879 m ²	Activités	4 140 389 €	COLAS
déc.-22	MALAY-LE-GRAND (89)	3 CHEMIN DES GREVES	249 m ²	Activités	184 072 €	COLAS
déc.-22	MENDE (48)	3 RUE DES ENTREPRENEURS	1 491 m ²	Activités	935 880 €	COLAS
déc.-22	MARDEUIL (EPERNAY) (51)	3 RUE DES POINCONNIERS	774 m ²	Activités	411 093 €	COLAS
déc.-22	NOYELLE-SOUS-LENS (62)	50 AVENUE DES ENTREPRISES	1 886 m ²	Activités	6 258 507 €	COLAS
déc.-22	PFASTATT (68)	35 RUE DE L'ECLUSE	1 211 m ²	Activités	1 419 854 €	COLAS
déc.-22	REIMS (51)	3 RUE MODESTE GOULET	1 379 m ²	Activités	2 595 297 €	COLAS
déc.-22	SEDAN (08)	54 ET 80 AVENUE DE LA MARNE	1 594 m ²	Activités	497 366 €	COLAS
déc.-22	TRITH SAINT LEGER (59)	10 ZONE ARTISANALE " LES POUTRELLES "	904 m ²	Activités	749 039 €	COLAS
déc.-22	PLOERMEL (56)	PARC D'ACTIVITE DE BROCELIANDE / 21-23 RUE DES HULOUX	3 104 m ²	Retail Park	4 470 618 €	Multilocataire (ACTION / BLUEBOX / DARTY / TAKKO FASHION)
déc.-22	SAINT HERBLAIN (44)	PARC ATLANTIS / 3 RUE VICTOR SHOELCHER / BAT E&F	9 858 m ²	Bureaux	22 566 898 €	KEREIS FRANCE
déc.-22	LONGVIC (21)	14 RUE DE L'INGENIEUR BERTIN	8 330 m ²	Activités	9 392 748 €	ALTUS ENERGY / ORAKIN / OTIS
déc.-22	AMIENS (80)	60 RUE DE LA CROIX DE PIERRE	2 783 m ²	Activités	5 922 087 €	COLAS
déc.-22	ANOULD (88)	2274 RUE DE SAINT DIE	1 269 m ²	Activités	587 716 €	COLAS
déc.-22	APPOIGNY (89)	48 CHEMIN DES RUELLES	1 291 m ²	Activités	767 599 €	COLAS
déc.-22	BONNEVILLE (74)	605 AVENUE DU FAUCIGNY	1 825 m ²	Activités	2 930 419 €	COLAS
déc.-22	THAON-LES-VOSGES / CAPAVENIR-VOSGES (88)	CAPAVENIR VOSGES - THAON LES VOSGES	1 355 m ²	Activités	1 609 513 €	COLAS
déc.-22	CHAUMONT (52)	26 ROUTE DE NEUILLY	908 m ²	Activités	327 888 €	COLAS

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
déc.-22	DUNKERQUE (59)	172 AVENUE DE LA GIRONDE	3 007 m ²	Activités	1 736 856 €	COLAS
déc.-22	EGUENIGUE (90)	LIEUDIT AUX PAGES	1 245 m ²	Activités	1 073 587 €	COLAS
déc.-22	FREJUS (83)	193 ALLEE SEBASTIEN VAUBAN	1 416 m ²	Activités	5 936 706 €	COLAS
déc.-22	HERTZING (57)	LIEUDIT LES PINS	730 m ²	Activités	593 883 €	COLAS
déc.-22	ISTRES (13)	13-15 RUE JOSEPH THORET	1 382 m ²	Activités	2 586 744 €	COLAS
déc.-22	LA CHAPELLE ST LUC (10)	19 RUE DE LA DOUANE	789 m ²	Activités	763 031 €	COLAS
déc.-22	LEMPDES (63)	5-11 AVENUE DE L'EUROPE	3 230 m ²	Activités	5 279 013 €	COLAS
déc.-22	LONGVIC (21)	10 BOULEVARD EIFFEL	2 104 m ²	Activités	5 738 206 €	COLAS
déc.-22	LUNEVILLE (54)	21 RUE SAINT LEOPOLD	830 m ²	Activités	382 886 €	COLAS
déc.-22	MANOSQUE (04)	1649 AVENUE SAINT MAURICE	725 m ²	Activités	1 378 585 €	COLAS
déc.-22	MAUBEUGE (59)	36 RUE DES MAIRIEUX	1 815 m ²	Activités	1 967 038 €	COLAS
déc.-22	MESSEIN (54)	490 RUE PIERRE EMILE MARTIN	910 m ²	Activités	1 773 265 €	COLAS
déc.-22	PETITE ROSSELLE (57)	LIEUDIT LE PUIITS GARGAN	1 026 m ²	Activités	724 249 €	COLAS
déc.-22	ST JEAN DE VEDAS (34)	10 RUE SAINT EXUPERY	1 758 m ²	Activités	4 200 063 €	COLAS
déc.-22	SAINT PRIEST (69)	47 RUE DE COLLIERES	1 653 m ²	Activités	2 130 991 €	COLAS
déc.-22	VESOUL (70)	19 RUE DE L'INDUSTRIE	1 147 m ²	Activités	583 049 €	COLAS
janv.-23	VILLENEUVE D'ASCQ (59)*	Immeuble HOPE Bât 1 / 273 boulevard de Tournai	4 521 m ²	Bureaux	15 973 950 €	ENEDIS / Collège de Paris
févr.-23	BIOT (06)	Immeuble "Les Triades", Rue des Amandiers	5 593 m ²	Bureaux	17 469 098 €	ORANGE
févr.-23	CLOHARS-FOUESNANT - BENODET (29)	Camping du Port de Plaisance / 7 route de Bénodet / Lieudit Prad Poullou	140 m ²	Hôtels, tourisme	22 188 398 €	HOMAIR VACANCES
mai-23	VERSAILLES (78)	Immeuble "Le V" 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	14 822 m ²	Bureaux	94 818 993 €	Multilocataires bureaux et com. (SMA BTP / REGUS / VINCI ENERGIES / LEON GROSSE / BIOCOOP...)
mai-23	LA BAULE (44)	Résidence ADONIS - 53 avenue du Maréchal Franchet d'Esperey	2 451 m ²	Hôtels, tourisme	8 430 298 €	ADONIS LA BAULE
juin-23	SAINT MALO (35)	30 RUE DE LA GRASSINAIS	7 702 m ²	Retail Park	14 267 898 €	Multilocataires (STOKOMANI / GRAND FRAIS / Foirfouille / Mondial Tissus...)
juin-23	VERTOU (44)	4-8 RUE MARIE CURIE / ZAC Bel Air	5 008 m ²	Bureaux	11 767 785 €	HERVE THERMIQUE / MAISONS DU MONDE (siège social)
juin-23	DRAGUIGNAN (83)	865 BOULEVARD SAINT-EXUPERY / ZI SAINT-HERMENTAIRE	1 828 m ²	Retail Park	3 400 200 €	GAMM VERT
juin-23	GRIMAUD (83)	LIEU-DIT "LE PERAT"	1 200 m ²	Retail Park	1 559 615 €	GAMM VERT
juin-23	OLLIOULES (83)	546 AVENUE JEAN MONNET	1 907 m ²	Retail Park	2 281 450 €	GAMM VERT
juin-23	PERTUIS (84)	201 RUE BENJAMIN FRANKLIN / ZAC SAINT MARTIN	2 555 m ²	Retail Park	2 024 615 €	GAMM VERT
juil.-23	LA TURBALLE (44)	Camping Les Chardons Bleus / BOULEVARD DE LA GRANDE FALAISE	0 m ²	Hôtels, tourisme	9 461 916 €	HOMAIR VACANCES
sept.-23	BEAUVOIR (50)	Camping Les Pommiers / 28 Route du Mont-Saint-Michel	0 m ²	Hôtels, tourisme	4 580 916 €	HOMAIR VACANCES
nov.-23	THUIR (66)	14 Avenue de la Côte Vermeille	2 221 m ²	Activités	4 544 731 €	COLAS
nov.-23	MONTROND LES BAINS (42)	ZA des Bergères	761 m ²	Activités	1 846 831 €	COLAS
nov.-23	SILLINGY (Annecy) (74)	81 Route de Clermont	1 442 m ²	Activités	2 267 131 €	COLAS
nov.-23	GERZAT (63)	4 Rue André Marie Ampère	1 974 m ²	Activités	3 817 631 €	COLAS

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
nov.-23	CARCASSONNE (11)	110 Rue Edouard Branly / 385 Boulevard Denis Papin	1 107 m ²	Activités	2 568 331 €	COLAS
déc.-23	LA GARDE (Toulon) (83)	582 Avenue de Digne	942 m ²	Activités	1 441 952 €	COLAS
déc.-23	BRESSON (38)	3 rue des Condamines	2 468 m ²	Activités	4 832 752 €	COLAS
déc.-23	PERRIGNIER (Thonon-les-Bains) (74)	43 Rue des Entreprises	1 969 m ²	Activités	2 991 952 €	COLAS
déc.-23	SORGUES (84)	1575 Chemin Grange des Roues	1 548 m ²	Activités	4 803 452 €	COLAS
déc.-23 ⁽⁴⁾	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)*	ZAC Alpha Park, 90 avenue Henri Barbusse	12 503 m ²	Retail Park	36 429 854 €	Multilocataires (Adidas / Boulanger / Cultura / Fitness Park / Castorama ...)
janv.-24	CHOLET (49)	2, rue d'Anjou	947 m ²	Retail Park	1 843 554 €	FLUNCH
janv.-24	QUIMPER (29)	166, route de Brest	653 m ²	Retail Park	1 483 554 €	FLUNCH
janv.-24	CESSON SEVIGNE (35)	9 rue des Charmilles	4 651 m ²	Bureaux	8 214 000 €	TESSI CHEQUE RENNES
févr.-24	LA FLOTTE-EN-RE (17)	CAMPING LA GRAINETIERE / Route de St Martin - Chemin des Essarts	0 m ²	Hôtels, tourisme	8 901 645 €	HOMAIR VACANCES
mars-24	SAINT APOLLINAIRE (21)*	Ecorparc Dijon Bourgogne - Lieudit "La Pièce au Poirier"	3 145 m ²	Santé et Education	7 162 840 €	FILAB
juin-24	BONNEUIL-SUR-MARNE (94)	AVENUE DES 28 ARPENTS	6 061 m ²	Retail Park	5 474 000 €	JARDILAND
juin-24	VERNOUILLET (78)	60 RUE JEAN JAURES	3 515 m ²	Retail Park	2 659 300 €	JARDILAND
sept.-24	NANTES (44)*	20 avenue des Français Libres	2 333 m ²	Bureaux	5 181 000 €	CNIEG
nov.-25	CLAIRA (66)	Lieu-dit St Jaume du Crest	8 632 m ²	Retail Park	12 801 030 €	BRICO DEPÔT
déc.-25	APREMONT (85)	HOME DU VERGER - 9 rue Georges Thébault	1 075 m ²	Santé et Education	599 210 €	MEDICA France
déc.-25	CURTAFOND (01)	HOME DE CORTEFREDONE - 58, Place du Home	1 033 m ²	Santé et Education	655 210 €	MEDICA France
déc.-25	NANTES (44)	KORIAN BOIS ROBILLARD - 35, rue Bois Robillard	3 218 m ²	Santé et Education	8 506 600 €	MEDICA France
déc.-25	BOBIGNY (93)	B&B Paris-Est-Bobigny-Université / 6 rue René Goscinny, Ilôt C1	2 193 m ²	Hôtels, tourisme	7 561 900 €	B&B HÔTELS
déc.-25	BORDEAUX (33)	B&B Bordeaux Armagnac / 7, Allée du Corail - ZAC Bordeaux St Jean Belcier	2 872 m ²	Hôtels, tourisme	6 935 900 €	B&B HÔTELS
déc.-25	PERPIGNAN (66)	B&B Perpignan Sud Marché International / 3429, Avenue Julien Panchot - Orle Ouest	1 926 m ²	Hôtels, tourisme	3 640 900 €	B&B HÔTELS
déc.-25	MARSEILLE (13)	B&B Marseille Allar / 7 rue André Allar, 5 rue Paul Brutus	1 940 m ²	Hôtels, tourisme	4 208 900 €	B&B HÔTELS
déc.-25	MARSEILLE (13)	B&B Marseille-Euromed / Ilôt 34 / 44, rue de Ruffi	3 864 m ²	Hôtels, tourisme (+parking)	8 123 350 €	B&B HÔTELS

* Actif acquis en indivision

(1) Actif acquis à travers la SCI SECLIN DASSAULT.

(2) Actifs acquis à travers la SCI HOPLA.

(3) Actifs acquis à travers l'OPCI ATLANT VOISIN RAYAS.

(4) Actif acquis à travers la SCI ALPHA PARK

La SCPI ne détient pas de VEFA non livrée au 31/12/2025.

Synthèse du patrimoine

	Nombre immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	414	2 654,7 M€
	Nombre immeubles	Montant décaissé au 31/12/2025
VEFA	-	-
	Nombre immeubles	Valeur comptable (immeubles livrés) + Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	414	2 654,7 M€

valeur conventionnelle d'acquisition pour Seclin Marcel Dassault / 9 campings SCI HOPLA / 6 galeries marchandes OPCI Rayas / ALPHA PARK 1

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 387,7 M€	1 245,2 M€	1 380,1 M€	1 287,0 M€
Commerces	735,9 M€	726,0 M€	729,3 M€	716,3 M€
Activités/entrepôts	216,8 M€	217,8 M€	215,4 M€	214,7 M€
Autres	314,3 M€	358,8 M€	270,3 M€	296,6 M€
TOTAL	2 654,7 M€	2 547,8 M€	2 595,1 M€	2 514,5 M€

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit en Ukraine semblent à ce stade limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ce conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises.

La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2025 n'a pas conduit à une modification sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général et modifié par le règlement ANC 2022-06, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à L.214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Changement de méthodes comptables

Les dispositions du règlement ANC 2022-06 sont d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les résultats antérieurs autre que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Désormais, les frais d'acquisition d'immeubles et les commissions de souscription sont comptabilisées directement en prélèvement sur la prime d'émission et non plus en transferts de charges.

De même, suite à la nouvelle définition du résultat exceptionnel, les produits et charges sont comptabilisées en produits annexes et/ou en charges immobilières selon la nature.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée deux fois par an (au 30 juin et au 31 décembre).

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (*Discounted Cash Flows*), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilancielle, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2024	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2025
Terrains nus	-				-
Terrains et constructions	2 297 620 150	71 413 323	11 975 404	204 736	2 357 262 805
Subventions d'investissements	- 62 936	- 6 135			- 69 071
Constructions sur sol d'autrui	2 724 336				2 724 336
Acomptes sur acquisitions	204 736	67 156		- 204 736	67 156
Immobilisations en cours	-				-
Agencements bruts	3 059 721	278 017	70 582		3 267 146
Immobilisations financières contrôlées	212 663 933	2 551 409			215 215 343
TOTAL	2 516 209 940	74 303 770	12 045 996	0	2 578 467 714

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2024	Dotations	Reprise	Exercice 2025
Dépréciations exceptionnelles	-			-
Agencements et aménagements	1 396 084	379 703	70 592	1 705 195
Bail à construction	672 508	109 055	-	781 563
TOTAL	2 068 592	488 758	70 592	2 486 758

Les agencements et aménagements sont amortis de façon linéaire sur la durée de bail restant.

Les baux à construction sont amortis sur la durée des baux de façon linéaire.

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2025	Dotations Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Montant provision 31/12/2025
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	1 907 428		1 088 668	63 500	931 554	2 001 042
N +2	920 800		96 640	2 400	280 162	734 878
N +3	393 660				318 600	75 060
N +4	82 000				82 000	0
N +5	380 000				301 900	78 100
TOTAL	3 683 888		1 185 308	65 900	1 914 216	2 889 080
TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			1 185 308		1 914 216	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles					- 728 908	
TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT			1 050 000		1 778 908	
TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE					- 728 908	

Immobilisations Financières

(en euros)

Les titres de participations détenus⁽¹⁾ se décomposent comme suit au 31 décembre 2025 (chiffres exprimés en quotes-parts ÉPARGNE PIERRE) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2025	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 143 404	58 357 965	18 106	3 736 099	22 085 282	100 %
SCI HOPLA	20/04/2021	86 046 314	103 667 213	9 448 600	6 759 181	76 241 239	85 %
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	30/06/2022	29 385 690	27 275 310	26 015 207	2 170 350	26 384 967	100 %
SCI ALPHA PARK	29/12/2023	10 051 259	10 226 044	3 771 900	376 044	10 226 044	50 %

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2025
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Écart d'acquisition affecté	30 850 311	
	TOTAL IMMEUBLES :	57 200 000	56 706 000
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 1 385 750	1 651 965
	Écart d'acquisition non affecté	1 329 154	-
TOTAL		57 143 404	58 357 965
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	143 415 346	
	Écart d'acquisition affecté	6 443 330	
	TOTAL IMMEUBLES :	149 858 676	172 858 000
	Dettes bancaires	- 63 812 362	- 66 967 760
	Autres actifs et passifs	-	- 2 223 027
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
TOTAL		86 046 314	103 667 213
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	VNC des Immeubles	57 096 301	
	Écart d'acquisition affecté	2 214 389	
	TOTAL IMMEUBLES :	59 310 690	56 256 000
	Dettes bancaires	- 29 925 000	- 29 025 000
	Autres actifs et passifs	-	44 310
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
TOTAL		29 385 690	27 275 310
SCI ALPHA PARK	VNC des Immeubles	35 500 000	
	Écart d'acquisition affecté	750 000	
	TOTAL IMMEUBLES :	36 250 000	35 750 000
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 25 615 688	- 25 523 956
	Écart d'acquisition non affecté	- 583 053	-
TOTAL		10 051 259	10 226 044

Les immobilisations détenues directement ou indirectement par les participations contrôlées sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée de vie prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif. Les données détaillées liées à l'OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS concernent les immeubles détenus au niveau des filiales.

[1] Contrôlés au sens du règlement ANC 2016-03.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Créances locataires	4 450 584	3 294 745
Créances douteuses	4 905 639	7 823 099
TOTAL	9 356 223	11 117 844
Dépréciation des créances locataires	4 028 933	3 483 370

Les créances locataires sont toutes à échéance - 1 an.

Évolution des dépréciations	Exercice 2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2025
Dépréciation des créances locataires	3 483 370	2 253 648	1 708 085	4 028 933

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
État et autres collectivités	1 097 714	1 534 670
Syndics	9 595 574	13 336 948
Autres débiteurs	483 636	374 309
Avoirs à recevoir	-	-
Avances Fournisseurs	928 218	1 162 207
Produits à recevoir	361 232	536 273
TOTAL	12 466 375	16 944 406

Les autres créances sont toutes à échéance - 1 an.

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	96 724 581	102 466 610

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Emprunts	216 854 339	228 139 619
Emprunts intérêts courus	288 747	508 285
Concours bancaires courants	-	-
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	217 143 086	228 647 904
Dépôts de garantie à moins d'1 an	2 209 022	1 412 777
Dépôts de garantie à plus d'1 an	22 325 890	21 841 314
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	24 534 912	23 254 091
TOTAL	241 677 998	251 901 995

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
EMPRUNTS À TAUX FIXE				
Emprunts amortissables	8 685 301	48 556 548	70 728 490	127 970 339
Emprunt in fine	-	32 500 000	8 400 000	40 900 000
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	4 173 167	16 394 167	27 416 667	47 984 000
Emprunt in fine	-	-	-	-
TOTAL	12 858 468	97 450 715	106 545 157	216 854 339

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Honoraires dus à la société de gestion	890 988	1 479 387
Fournisseurs et comptes rattachés	1 580 364	4 121 528
Locataires créditeurs	11 302 176	8 644 245
TOTAL	13 773 528	14 245 160
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>13 773 528</i>	<i>14 245 160</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
État et autres collectivités	3 032 739	3 287 260
Associés dividendes bloqués	47 318	20 649
Dividendes du 4e trimestre	38 553 747	35 464 463
Associés souscriptions en attente	1 191 495	1 104 648
Dettes diverses	908 157	985 127
Divers - charges à payer	6 545 180	6 567 541
TOTAL	50 278 635	47 429 688
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>50 278 635</i>	<i>47 429 688</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges constatées d'avance	+ 15 624	+ 1 081
Produits constatés d'avance	- 1 986 330	- 2 339 933
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 486 370	+ 292 895
TOTAL	- 1 484 335	- 2 045 957
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>- 592 900</i>	<i>- 985 507</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>- 891 435</i>	<i>- 1 060 450</i>

Le poste Produits constatés d'avance comprend les franchises pour loyers et travaux reçues lors de l'acquisition d'actifs, et non encore imputées en produits en raison de leur rattachement à des exercices ultérieurs.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2025
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	87 425 440
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 33 790 720
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2025	2 156 503 040

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2025
Sur les souscriptions en 2025	26 227 632
Sur les retraits en 2025	- 5 744 422
Prélèvements sur la prime d'émission	- 16 476 550
Dont prélèvements au titre des commissions de souscriptions	- 11 373 904
Dont prélèvements au titre des frais d'acquisition des immeubles	- 4 640 254
Dont prélèvements au titre de la reconstitution du report à nouveau	- 288 718
Dont prélèvements sur frais d'emprunts et financements	- 173 674

Résultat de l'exercice	Exercice 2025
Le résultat de l'exercice 2025	141 846 549
Distribution 2025	141 842 509

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 17 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) et du 24 juin 2026 (sur 2^{ème} convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers facturés	151 388 208	150 023 098
Charges et taxes refacturées aux locataires	31 751 504	29 236 215
Produits annexes	1 622 909	1 763 284
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 708 085	1 065 627
Reprises de provisions pour gros entretien	1 778 908	558 447
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	0	4 475 308
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	15 680 617	11 821 742
TOTAL	203 930 232	198 943 722

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Le poste Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2025	Exercice 2024
DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT		
Charges ayant leur contrepartie en produits	31 751 503	29 236 213
Gros entretien	452 361	558 447
Charges d'entretien du patrimoine locatif	433 096	272 947
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 253 648	2 238 008
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 050 000	1 321 099
Dotations aux amortissements des agencements	379 703	373 774
Dotations aux amortissements des baux à construction	109 055	109 055
Autres amortissements	0	62 051
Autres charges immobilières	6 651 849	10 055 363
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisitions)	3 572 540	4 652 423
TOTAL	46 653 754	48 879 382
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		
Charges locatives récupérables	14 949 764	12 695 844
Impôts et taxes récupérables	16 801 738	16 540 369
TOTAL	31 751 503	29 236 213
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges locatives non récupérables	3 007 195	3 301 665
Impôts et taxes non récupérables	3 100 298	2 398 167
Frais sur acquisitions	0	4 154 967
Pertes sur créances irrécouvrables	286 110	18 716
Autres charges	258 245	181 849
TOTAL	6 651 849	10 055 363

Le poste Frais sur acquisitions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges financières liées à l'activité immobilière	41 524	-
Intérêts d'emprunts	3 531 015	4 332 082
Frais d'emprunts	0	320 342
TOTAL	3 572 540	4 652 423

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Commissions de la société de gestion	17 006 440	16 506 102
Charges d'exploitation de la société	1 156 206	18 963 654
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
TOTAL	18 162 646	35 469 756

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Commissions de souscriptions	0	17 648 134
Honoraires des commissaires aux comptes afférents à la certification des comptes	12 545	14 659
Honoraires des commissaires aux comptes afférents aux services autres que la certification des comptes	15 333	17 916
Honoraires de relocations	252 896	578 308
Honoraires de dépositaire	184 420	173 684
Honoraires d'expertises immobilières	156 186	119 189
Honoraires divers	330 166	162 232
Frais d'actes et contentieux	101 626	180 467
Autre frais	103 035	69 065
TOTAL	1 156 206	18 963 654

Le poste Commissions de souscriptions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2025	Exercice 2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	1 550 453	1 792 939
Rémunération de VEFA	661	176 964
Produits financiers divers	1 181 603	1 477 972
TOTAL	2 732 717	3 447 875

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	-	79 598
TOTAL	-	79 598

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les produits exceptionnels.

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges exceptionnelles	-	95 862
TOTAL	-	95 862

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les charges exceptionnelles.

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
ATLAND Voisin	Honoraires de gestion	17 006 440 €	Honoraires et commissions conformes aux dispositions statutaires.
ATLAND Voisin	Commissions de souscriptions	11 365 334 €	
ATLAND Voisin	Commission de suivi et pilotage des travaux réalisés	87 425 €	

Événements post-clôture

Le contexte économique et géopolitique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Cher(e)s associé(e)s,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre SCPI Épargne Pierre, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport du Conseil de Surveillance relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Au cours de nos différentes réunions, votre Conseil de Surveillance a conduit ses débats avec la collaboration étroite de la Société de Gestion dans un objectif de représentation et de défense des intérêts des porteurs de parts. Par ailleurs, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion et nous a communiqué toutes les explications souhaitables nous permettant d'approuver le développement de l'activité de la SCPI, ainsi que les orientations prises par la Société de Gestion.

Notre réunion du 17 Mars 2026 a été plus particulièrement consacrée à la présentation et à l'examen détaillé du compte de résultat, des états financiers et de l'ensemble des comptes annuels de l'exercice 2025. Cette réunion a été réalisée avec la présence et la participation du Commissaire aux Comptes.

1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de notre SCPI Épargne Pierre s'est établie à **69,6 Millions d'euros pour l'année 2025** (113,6 M€ de collecte brute et 44 M€ de retraits). Ce niveau de collecte se situe en repli par rapport à l'exercice 2024 (108,7 M€ de collecte nette) confirmant ainsi la tendance générale observée en 2025, à savoir un net ralentissement de la collecte sur l'ensemble des SCPI.

Toutefois, ces données n'affectent en rien la confiance des épargnants pour notre SCPI car la collecte nette reste positive.

Au 31 décembre 2025, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 2,80 milliards d'euros, représentant un total de 13 478 144 parts détenues par environ 53000 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 2.156 Milliards d'euros au 31/12/2025.

2. SITUATION ET ÉTAT DU PATRIMOINE

Lors de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a présenté les acquisitions d'immeubles envisagées et réalisées, portant à notre connaissance les éléments nous permettant d'évaluer le bien-fondé de chacune de ces opérations.

Sur l'exercice 2025, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 9 Immeubles et ce, pour un montant global de 56.5 M€ (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen à l'acquisition de 7,88 %. (Volume moyen par acquisition : 6.27 M€).

En matière d'arbitrage, la Société de Gestion a procédé à 8 cessions d'immeubles en 2025 pour un montant global de 14 M€ engendrant une plus-value brute de 2,689 884 M€. Par ailleurs, la Société de Gestion a déjà programmé un plan d'arbitrage 2026 plus ambitieux.

Pour conclure sur ce point, votre Conseil de Surveillance a tenu de nouveau à noter avec satisfaction la bonne adéquation réalisée en 2025 par la Société de Gestion entre le niveau de collecte nette (69,6 M€) et les investissements réalisés. Cette adéquation qui se confirme depuis de nombreux exercices traduit un pilotage sur mesure réalisée par la Société de Gestion sur un ajustement permanent entre collecte, arbitrage et investissement.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier moyen (TOF) se situe à 94.56 % pour l'exercice 2025 et il demeure très stable par rapport à l'exercice 2024 où il se situait à 95 ,20 % .

La répartition géographique des immeubles de notre SCPI se situe assez équitablement positionnée sur l'ensemble du territoire français avec toutefois une prédominance pour la région Paris-Ile de France à hauteur de 32 % (en % des valeurs vénale).

La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 47 %), un ratio de 29 % en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 24 % pour les locaux d'activité, de tourisme, de santé/éducation (éléments calculés en % des valeurs vénale). L'analyse de ces éléments en font une SCPI diversifiée.

Au 31/12/2025, la vacance locative est constituée de 118 lots représentant une surface de 82 153 m², soit l'équivalent de 7,44 % des surfaces totales de notre SCPI. Cette situation n'appelle pas de commentaires particuliers de notre part mais votre Conseil reste très vigilant sur ce critère de la vacance locative.

Enfin, le chapitre « contentieux » concerne 66 dossiers, dont 20 pour lesquels la Société de Gestion a trouvé un accord de règlement (amiable ou judiciaire). Le Conseil de Surveillance apprécie la vigilance et la réactivité de la Société de Gestion sur toutes les procédures liées au retard de paiement des loyers, procédures qui se caractérisent au niveau de la Société de Gestion par un souci constant de dialogue et d'échanges avec les locataires concernés.

3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine de notre SCPI Épargne Pierre ressort à 2,548 Milliards d'euros au 31 décembre 2025 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 17 Mars 2026, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 216,85 Millions d'euros au 31/12/2025 auquel il convient d'ajouter les reprises de dettes financières détenues en indirect (SCI HOPLA et OPPCI RAYAS) à hauteur de 96 M€ et également des engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 0,83 M€ à cette même date. Au 31 décembre 2025, l'encours global d'endettement de notre SCPI, se situe à hauteur de 313,68M€, soit un taux de 12,2 %, un ratio bien inférieur au plafond maximum autorisé par l'Assemblée Générale, limite fixée à 30 % de la capitalisation.

Par ailleurs, la dotation annuelle de la provision pour gros entretiens (PGE) s'est élevée à 1 050 K€ au 31/12/2025.

La trésorerie s'élève à un montant de 96 725 k€ fin 2025 contre 102 467 k€ fin 2024.

Enfin vous trouverez, dans le rapport de la Société de Gestion, les différentes valeurs de la part prévues par les textes, valeurs qui n'appellent pas d'observations particulières de la part de votre Conseil de Surveillance. Nous avons noté un écart très proche entre la valeur de reconstitution et le prix de la part (-0,4%). Nous avons également noté aussi des valeurs d'expertise au 31/12/2025 en légère baisse par rapport au 30/06/2025 (-0.09%) et ce, à périmètre constant, ce qui traduit la bonne qualité de notre patrimoine confirmée par les experts.

4. COMPTES SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2025 figurent dans le rapport annuel de la Société de Gestion auquel nous vous demandons de bien vouloir vous y reporter. Néanmoins, nous ne ferons que quelques commentaires relatifs aux points qui nous paraissent importants.

L'exercice social de la SCPI se solde par un résultat net comptable bénéficiaire de 141 846 549 € correspondant à un résultat net par part de 10,86 €. Le dividende distribué aux associés s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2025 traduisant ainsi une rentabilité de 5.28 % pour le porteur de parts en termes de taux de distribution.

Ce dividende, stable par rapport à l'exercice 2024 est composé de 10,86 € issus du résultat comptable de l'exercice auquel se rajoute 0,12 € issu des plus-values réalisées en 2025 sur les cessions d'immeubles.

Le taux de rentabilité affiché très régulièrement par Épargne Pierre depuis plusieurs exercices nous positionne dans le peloton de tête des SCPI en termes de collecte (*Source : « Les fonds immobiliers grand public – 4ème trimestre 2025 » publié par l'ASPIM en février 2026.*).

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat approuvé par l'assemblée générale, s'élève à 0,71 € par part au 31/12/2025, ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

5. PERSPECTIVES 2026

La Société de Gestion a élaboré un **Plan de Modernisation de notre SCPI** pour conserver une certaine attractivité de notre SCPI auprès des épargnants actuels mais aussi des futurs épargnants.

Ce plan intègre plusieurs points (Réduction du délai de jouissance, Mensualisation du dividende, Facilitation du réinvestissement des dividendes et investissement programmé).

Votre Conseil de Surveillance salue ces initiatives en se montrant favorable à ces diverses propositions.

6. PROJET DE RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 17 Mars 2026 sont soumis à votre approbation. Ces projets n'appellent pas de remarques particulières de la part de votre Conseil de Surveillance et par conséquent, nous vous invitons à les approuver dans leur intégralité.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2025 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

Enfin, les mandats de l'intégralité des Membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance.

Votre Président du Conseil les remercie très sincèrement pour leur implication et leur disponibilité durant toute la durée de leur mandat.

La plupart des Membres du Conseil de Surveillance sollicitent à nouveau vos suffrages et ils vous remercient par avance de l'attention que vous voudrez bien accorder à leur demande de renouvellement.

Avant de clore notre rapport, nous tenons à remercier la Société de Gestion et le Commissaire aux Comptes qui ont fait preuve d'une grande disponibilité et diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

de la SCPI Épargne Pierre

Le 31 mars 2026

MICHEL CATTIN, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de

méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

V. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

VI. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de

placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VII. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la

fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2026
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Atland Voisin

Mission générale de gestion de la SCPI Épargne Pierre et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

➤ Commission de gestion :

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2025 s'élève 17 006 440 euros hors taxes.

➤ Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 11 365 334 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

➤ Commission de cession :

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit un forfait de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 100 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes conventions lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

➤ **Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :**

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 87 426 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2026

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LÉGAL

Céline BATAILLARD

Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du mercredi 17 juin 2026 (Sur 1^{ère} convocation) / mercredi 24 juin 2026 (sur 2nde convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et reconstitution du report à nouveau par débit du compte prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève :

▪ à	141 846 548,98 €
▪ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	9 299 919,36 €
dont 288 717,95 € prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part	
▪ soit un total de	151 146 468,34 €
> sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés :	141 842 508,96 €
> correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
▪ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	9 303 959,48 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 9 303 959,48 €.

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'article 22 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

➤ Constate l'échéance de neuf mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. BLANCHIN Thierry, (ii) M. BROCARD Philippe, (iii) Caisse d'Epargne de BFC, représentée par M. Julien OLLAGNIER, (iv) M. CATTIN Michel, (v) M. COMPAIN François, (vi) MME d'HALLUIN Claudia, (vii) MME DELAFONTAINE Marie Christine, (viii) M. POLLAUD François, (ix) SAS EMMA représentée par M. Primo BEACCO ;

➤ Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale ;

➤ Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les 9 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité / profession
AISSA EL BEY Abdeldjalil	1981	PLOUZANE (29)	383		Enseignant-chercheur à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique
ANAMA SCI, représentée par M. IMBERT Franck	1974	LYON (69)	145		Directeur du réseau Entreprises et Banques Privées (Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes)
BLANCHIN Thierry	1966	VERRENS-ARVEY (73)	555	Membre sortant	Expert-comptable et Commissaire aux Comptes
BROCARD Philippe	1963	GAP (05)	228	Membre sortant	Gérant de portefeuille boursier et SCI pour fonds propre – Bailleur à titre privé
CAISSE D'EPARGNE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE, représentée par M. OLLAGNIER Julien	1980	DIJON (21)	20 000	Membre sortant	Responsable Investissement à la Caisse d'Epargne Bourgogne-Franche-Comté
CALLOCH Bertrand	1975	VANNES (56)	109		Conseiller indépendant en gestion de patrimoine
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE D'HUIN (25)	150	Membre sortant	Consultant agricole en stratégie auprès d'un réseau d'Exploitations Agricoles
COMPAIN François	1958	FONTAINE-LES-DIJON (21)	910	Membre sortant	Pharmacien retraité
DELAFONTAINE Marie-Christine	1965	DIVONNE-LES-BAINS (01)	60	Membre sortante	Responsable Qualité et Consultante Qualité
DUQUENOIS Sylvain	1962	SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10)	72		Directeur d'une agence routière et syndic de copropriété
EMMA SAS	1951	DIJON (21)	519	Membre sortant	Directeur Général Voisin SAS retraité
PARE Jean-Yves	1961	CARQUEFOU (44)	3		Responsable Administratif et Financier (Cabinet de courtage en assurance de personnes)
RICHON Jean-Philippe	1956	LAXOU (54)	263		Docteur en chirurgie dentaire

A l'issue des votes les neuf candidats suivants sont élus :

- (A compléter au regard des votes exprimés)

Sixième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

Neuvième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion pour la distribution d'une prime d'émission

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et constatant que le compte « prime d'émission » s'élève à 642 084 859,40 euros.

Autorise la Société de Gestion à mettre en place une distribution de prime d'émission dans la limite maximale de 30 000 000 euros, les 24 novembre et 23 décembre 2026, et qui sera répartie au prorata du nombre de parts existantes au jour de ladite distribution, et ce, par prélèvement sur le compte « prime d'émission. »

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

Dixième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion pour imputer sur la prime d'émission les moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers

Sous condition d'adoption de la 20^{ème} résolution de la présente Assemblée, Générale, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'imputation sur la prime d'émission des moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution

Suppression des quorums et des secondes convocations en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire et modification corrélatrice des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif modifiant notamment les articles L. 214-103, L. 214-105 et L. 214-107 du Code monétaire et financier,

Décide de modifier les statuts de la Société afin de supprimer toute référence aux conditions de quorum ainsi qu'à une seconde convocation des associés pour toute Assemblée Générale et consultation écrite des associés, de sorte que les assemblées générales et les consultations écrites se tiendront désormais sans condition de quorum et sur convocation unique.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 26 (paragraphe 2 et 4), 27, 28 et 29 des statuts de la Société comme suit :

Article 26.2 – Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième et le cinquième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum. »

Article 26.4 – Assemblée Générale ; Participation des associés aux assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

[...] Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

NOUVELLE VERSION

Le sixième et le huitième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours.

[...] Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE VERSION

Le neuvième paragraphe est supprimé et le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 28 – Assemblée Générale Extraordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième et le troisième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Article 29 - Consultations par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

NOUVELLE VERSION

Le dernier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Douzième résolution

Modification de la composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, fixant désormais le nombre minimal d'associés composant le conseil de surveillance à trois (3) membres (contre sept (7) auparavant) et instaurant un nombre maximum de douze (12) membres (contre un nombre illimité auparavant, limité statutairement à neuf (9) membres dans la Société),

Décide de modifier l'article 22 des statuts relatif à la composition du Conseil de Surveillance afin de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

Article 22.2 – Conseil de Surveillance ; Nomination

ANCIENNE VERSION

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

NOUVELLE VERSION

Le premier et le huitième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le Conseil est composé de trois (3) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont rééligibles.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois (3), la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Treizième résolution

Désignation d'un liquidateur administratif à titre subsidiaire et modification corrélative de l'article 35 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 16, 7° de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant intégré un nouvel article L. 214-92-1 au sein du Code monétaire et financier, instaurant une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des marchés financiers de désigner un liquidateur lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer cette fonction,

Décide de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur en intégrant cette procédure de liquidation administrative à titre subsidiaire, l'intervention de l'Autorité des marchés financiers n'étant susceptible de s'exercer qu'en l'absence ou en l'impossibilité de la Société de Gestion d'assurer elle-même les fonctions de liquidateur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 35 des statuts de la Société comme suit :

Article 35 – Liquidation

Il est ajouté le paragraphe suivant ainsi rédigé :

« La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

Modification de la fréquence d'évaluation des immeubles par l'expert externe en évaluation et modification corrélative de l'article 24 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 26 novembre 2025,

Décide de modifier l'article 24 des statuts afin de mettre les modalités d'évaluation du patrimoine en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier à capital variable.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 24 des statuts de la Société comme suit :

Article 24 – Expert Externe en Evaluation

ANCIENNE VERSION

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire du premier semestre, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

Assouplissement des modalités d'envoi des convocations et modification corrélative de l'article 26.2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives aux modalités d'envoi des convocations aux assemblées générales, notamment s'agissant de la prise en charge des frais d'envoi par lettre recommandée et du mécanisme d'envoi des convocations par voie électronique,

Décide de modifier l'article 26.2 des statuts afin de le mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 26.2 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 26.2 – Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation. »

NOUVELLE VERSION

Le troisième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception. Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution

Assouplissement des modalités d'envoi des communications et modification corrélative de l'article 30 des statuts

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 3 du Décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif ayant notamment modifié les dispositions des articles R. 214-138 et R. 214-144 du Code monétaire et financier relatif aux modalités d'envoi des communications, et précisant désormais que les convocations des assemblées générales ne seront plus automatiquement accompagnées des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, qu'ils seront désormais mis à dispositions des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion mais que tout associé pourra dans un délai et selon des modalités définies en demander la communication,

Décide de modifier l'article 30 des Statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur,

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 30 des statuts de la Société comme suit :

Article 30 – Communications

ANCIENNE VERSION

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

NOUVELLE VERSION

L'article 30 est désormais rédigé ainsi :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procuration par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Dix-septième résolution

Restriction de transferts de parts aux « US Person » et modification corrélative de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion.

Décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société relatif aux transferts de parts sociales afin de préciser que les associés ne peuvent céder les parts qu'ils détiennent dans la Société à des personnes physiques ou morales qualifiées d'US Person.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 11 – Transmission de parts sociales

Il est ajouté le paragraphe suivant, sous le premier paragraphe de la sous-partie « Agrément », ainsi rédigé :

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « US Person » (au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifiée par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution :

Modification des dispositions relatives au fonds de remboursement et modification corrélative de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et statuant conformément aux dispositions des articles 422-231 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 12 mars 2024,

Décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société relatif au fonds de remboursement, afin de préciser que la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et de prévoir que la reprise des sommes disponibles sur ce fonds interviennent sur la base d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers et non plus avec autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 10 – Fonds de Remboursement

ANCIENNE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers. »

NOUVELLE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale fixant les limites et critères d'utilisation et déléguant à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier devront comporter deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- » La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (assimilée à des frais de rachat acquis à la société), dont le montant sera fixé par la Société de Gestion dans les limites prévues par la réglementation ;
- » Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, (assimilé à un plafonnement en montant) fixé par l'Assemblée Générale de la société sur proposition de la Société de Gestion.

L'activation des deux outils de gestion de la liquidité précités relève de l'appréciation de la Société de Gestion, agissant dans le meilleur intérêt de la Société.

En tout état de cause, les remboursements seront plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et dans les limites fixées par l'article 7 des statuts. »

Dix-neuvième résolution :

Division de la valeur nominale des parts sociales et modification corrélative de l'article 6 et de l'article 8 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et de la proposition de la Société de Gestion,

Décide :

- (i) de procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale de la SCPI en la divisant par dix (10) entraînant la réduction de la valeur nominale de chaque part de cent soixante (160) euros à seize (16) euros et la multiplication corrélative du nombre de parts sociales de la SCPI en circulation par création et émission de dix (10) parts nouvelles pour la détention d'une (1) part ancienne, sans modification du montant total du capital social effectif ni des droits attachés à chaque associé au prorata de sa participation ; et
- (ii) de réduire à due proportion le montant de la prime d'émission par part sociale.

Cette division prendra effet à compter du 1er juillet 2026, la Société de Gestion étant autorisée à procéder à toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre, notamment la mise à jour du registre des associés.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6 et l'article 8 des statuts de la Société comme suit :

Article 6 – Capital Social

ANCIENNE VERSION

« 1 – Capital Social d'origine

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés est de huit cent mille (800 000) euros. Il est divisé en cinq mille (5 000) parts sociales nominatives d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, augmentée d'une prime d'émission de quarante (40) euros chacune, numérotées de 1 à 5000 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports [...].

2 – Capital social statutaire

[...] Le capital social statutaire est fixé à trois milliards (3 000 000 000 €) d'euros. Il est divisé en dix-huit millions sept cent cinquante mille (18 750 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale. »

NOUVELLE VERSION

« 1 – Capital Social d'origine

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés était de huit cent mille (800 000) euros. Il était divisé en cinq mille (5 000) parts sociales nominatives d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, augmentée d'une prime d'émission de quarante (40) euros chacune, numérotées de 1 à 5.000 attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports.

L'Assemblée générale extraordinaire du [.] juin 2026 a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de cent soixante (160) euros à seize (16) euros. Chaque part sociale émise jusqu'au 30 juin 2026 a ainsi donné lieu, à la date du 1^{er} juillet 2026, à l'attribution de dix (10) parts sociales de seize (16) euros de valeur nominale.

Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de seize (16) euros.

2 – Capital social statutaire

[...] Le capital social statutaire est fixé à trois milliards (3 000 000 000 €) d'euros. Il est divisé en cent quatre-vingt-sept millions cinq cent mille (187 500 000) parts de seize (16) euros de valeur nominale. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Article 8 – Augmentation et réduction du capital social

ANCIENNE VERSION

« Toute personne étrangère à la Société est tenue d'un minimum de 10 parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »

NOUVELLE VERSION

Le septième paragraphe est désormais ainsi rédigé :

« Toute personne étrangère à la Société est tenue d'un minimum de cent (100) parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Vingtième résolution :

Modification des dispositions relatives à l'inventaire et aux comptes sociaux et modification corrélative de l'article 32 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion décide de modifier l'article 32 statuts pour pouvoir imputer sur la prime d'émission les éventuelles moins-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers.

Par voie de conséquence, l'article 32 des statuts serait en totalité remplacé par la rédaction suivante :

Article 24 – Inventaire et comptes sociaux

« A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion arrête l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Sont également établis les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Les documents mentionnés au présent article sont soumis à la certification des Commissaires aux comptes.

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément aux dispositions législatives et

réglementaires applicables aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public (article L.214-109 du Code monétaire et financier).

En outre la société de gestion, conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif, le tableau d'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat ainsi que l'annexe et prépare un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Par ailleurs, pourront notamment être imputés totalement ou partiellement sur la prime d'émission : les frais engagés par la Société pour sa constitution (en ce compris les frais de garantie bancaire) et les frais directement payés par cette dernière pour les augmentations de capital, la recherche de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles, les frais et droits grevant le prix d'acquisition des actifs immobiliers, notamment les droits d'enregistrement, les honoraires et émoluments de notaire et la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable sur ces investissements.

La prime d'émission pourra être affectée à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs. De même, il pourra être prélevé, pour chaque nouvelle part souscrite, le montant permettant de maintenir le niveau du report à nouveau existant. »

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Vingt-et-unième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin est une filiale d'ATLAND (société cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de Société de Gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. ATLAND Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à Atland Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, ATLAND Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, trois OPPCI ont été agréés. Enfin, ATLAND Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par ATLAND Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la Société de Gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la Société de Gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2025, enregistré 11 365 334 € au titre des commissions de souscription et 17 006 440 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). ATLAND Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'ATLAND Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'ATLAND Voisin et d'ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société BEAM & SAGALINK effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- **promouvoir** un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en avril 2026 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **la gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- **la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion** : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- **le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.** Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'ATLAND actionnaire d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. ATLAND VOISIN communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :
 - Rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 4 647 227,61 €;
 - Rémunérations variables acquises au titre de 2025 pour l'ensemble des collaborateurs : 1 133 794,28 €.

L'effectif total en 2025 était de 108 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'Atland Voisin et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ». Le personnel identifié à ce titre en 2025 correspond à 16 collaborateurs. La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 pour cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- 1 002 849,99 € de rémunération pour les gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés ;
- 1 227 111,40 € de rémunération pour les autres membres du personnel identifié.

Cela a représenté un budget de 35,68% (20,24% en rémunération fixe et 15,44% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « *DISCLOSURE* » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

CONTEXTE

Selon certaines estimations, le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est un des secteur d'activité le plus d'énergivore en France (40 % de la consommation d'énergie finale) et représente l'un des secteurs les plus émetteurs de GES (25 % du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit "Règlement *Disclosure*" ou "Règlement SFDR", adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process de ATLAND Voisin.

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

Cadre juridique

Épargne Pierre relève de l'article 8 du Règlement (UE) n° 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR". À ce titre, elle doit publier les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'elle promeut et la manière dont celles-ci sont respectées.

La Société prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux.

Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de cette l'annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe au Rapport annuel.

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également publiées dans le rapport extra-financier annuel établi par la Société de Gestion.

Prise en compte des risques de durabilité

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR", la SCPI Épargne Pierre a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

➤ Risques physiques :

- **Risque lié au changement climatique** : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, le fonds a retenu la méthodologie suivante : état des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

- **Risque lié à la perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. La quasi-totalité des acquisitions réalisées par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa redynamisation. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

➤ Risques de transition

■ Risques de transition liés au changement climatique :

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, le fonds mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. Le fonds fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, des plateformes et prestataires ou à défaut de la Plateforme OPERAT pour les sites concernés par le décret Eco Energie Tertiaire.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut acteur de la transition du parc immobilier. À ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

■ Risques de transition liés à la perte de biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que :

- Réalisation d'une étude écologique ;
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ;
- Engagement dans une certification ;
- Réduction de l'artificialisation.

➤ Risques de contentieux ou de responsabilité : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation entraîne une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société respecte la réglementation en vigueur et s'inscrit dans une démarche de mise en œuvre des pratiques de marché reconnues.
- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La SCPI est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La Société Épargne Pierre intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue par le biais du label ISR, allant au-delà de la réglementation et mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement "disclosure"

Rapport périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852.

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> oui	<input checked="" type="checkbox"/> non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ...% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisé dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ...%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelles mesures les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

ATLAND Voisin s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI Épargne Pierre, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI Épargne Pierre) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et a pris en compte les incidences négatives suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

- **La consommation d'énergie** : consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m² par an).
- **L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux** : pourcentage du patrimoine en valeur vénale des actifs ayant un synoptique pour à minima un fluide.
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : émissions de gaz à effet de serre sur les périmètres relatifs aux consommations d'énergie.
- **Les combustibles fossiles** : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **Dispositifs de tri sélectif présents sur le site** : Part des investissements dans des biens disposant d'un système de tri pour au moins un des flux de déchets d'activité sur site.
- **La biodiversité** : Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.
- **La mobilité** : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à moins de 800 mètres de transports en commun.
- **La sécurité et santé des occupants** : part des investissements dans des biens ayant fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

- **Les services rendus aux occupants** : part des investissements dans des biens disposant de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.
- **L'accessibilité** : part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- **La relation utilisateurs** : part du patrimoine en valeur vénale disposant d'un livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.
- **La résilience du bâtiment** : pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2025 :

➤ La consommation d'énergie :

La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine d'Épargne Pierre est de 142.58 kWh/m²/an sur un taux de couverture de 96% du patrimoine en valeur vénale (hors centres commerciaux, camping, VEFA).

➤ L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :

91% des actifs en valeur vénale ont au moins un synoptique des fluides.

➤ Les émissions de gaz à effet de serre :

La performance environnementale du fonds est de 11,45 kgCO₂eq/m² pour les émissions de gaz à effet de serre (hors centres commerciaux, VEFA).

➤ Les combustibles fossiles :

A notre connaissance la SCPI Épargne Pierre n'investit pas dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.

➤ **Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :**

Nous avons 88% des actifs en valeur vénale qui ont un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.

➤ **La biodiversité :**

77% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité.

➤ **La mobilité :**

78% du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre en valeur vénale dispose d'un transport en commun à moins de 800 mètres.

➤ **La sécurité et santé des occupants :**

57% du patrimoine en valeur vénale a mis en œuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air.

➤ **Les services rendus aux occupants :**

99% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

➤ **L'accessibilité :**

93% du patrimoine immobilier de la SCPI Épargne Pierre traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

➤ **La relation utilisateurs :**

98% du patrimoine en valeur vénale a fait l'objet d'un envoi de guide des gestes vert.

➤ **La résilience du bâtiment :**

Depuis 2021 nous avons cartographié sur les risques d'exposition 85% du patrimoine global de la SCPI Épargne Pierre.

Seules les données d'énergie sont estimées à hauteur de 3,99% sur l'ensemble des consommations d'énergie du fonds (hors indivisions, périmètre reportable et non reportable).

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2022	2023	2024	2025	Commentaires
Consommation d'énergie finales, tous usages, tous fluides (kWh par m²)	196	115,69	108,48	142,58	Le périmètre a évolué avec des actifs plus ou moins performant.
Pourcentage du patrimoine en valeur vénale des actifs ayant un synoptique pour à minima un fluide.	49%	83%	84%	91%	La connaissance des synoptiques s'améliore avec la connaissance des actifs.
Émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes	27,2	10,58	9,17	11,45	Nous avons pris en compte uniquement les émissions liés aux consommations d'énergie.
Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.	0%	0%	0%	0%	Pas de modification dans la politique d'acquisition.
Part des investissements dans des biens disposant d'un système de tri pour au moins un des flux de déchets d'activité sur site.	90%	94%	90%	88%	Il n'y a pas beaucoup d'évolution dans le pourcentage.
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	19%	65%	79%	77%	Entre 2022 et 2023, nous avons modifié le type d'équipement pris en compte dans le calcul (ajout des espaces végétalisés et de pleine terre)
Part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m	74%	70%	75%	78%	Augmentation de la part des actifs liée aux investissements et aux améliorations des transports en commun à proximité des actifs.
Part des actifs ayant fait l'objet d'une étude/mesures de la qualité de l'air et d'eau.	38%	51%	55%	57%	La part du patrimoine augmente grâce aux actions menées sur les actifs.
Part en valeur vénale ayant des services de proximité à moins de 800m ou dans l'immeuble	91,72%	83%	90%	99%	Les quelques cessions et achats ont permis de faire évoluer les services.
Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite	95%	97%	96%	93%	Il n'y a pas beaucoup d'évolution dans le pourcentage.
Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques qui pourront être provoqués par le dérèglement climatique dans les décennies à venir	74%	71%	82%	85%	La part du patrimoine augmente grâce à l'augmentation du nombre d'analyse réalisées.
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes)	100%	100%	100%	98%	Le guide des écogestes est mis à disposition de l'ensemble des locataires dès l'acquisition d'un actif.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI Épargne Pierre ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Épargne Pierre a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- **Combustibles fossiles** : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
 - Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Résultats 2025 : 0%, ce résultat est lié à la typologie des investissements.
- **Efficacité énergétique** : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
 - Indicateur de mesure : part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
 - Résultats 2025 : le calcul est basé sur les DPE réglementaire ainsi qu'une estimation de la classe du DPE à partir des consommations d'énergie annuelle des actifs ne disposant pas de DPE réglementaire. La part d'investissement dans des actifs inefficaces ayant un DPE supérieur ou égale à C est de 73,60% en valeur vénale sur un taux de couverture de 74% du patrimoine en valeur vénale.

- **Émissions de GES⁽¹⁾** : Ce sont les émissions de GES uniquement liées aux consommations d'énergie. Le taux de couvertures des remontées des consommations d'énergie est de 96% du patrimoine en m² de la SCPI Épargne Pierre (hors centres commerciaux).

■ Indicateurs de mesure :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers.

■ Résultats sur 2025 :

- Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 296,53 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 1 563,61 Tonnes eq CO₂ ;
- Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = 11 225,10 Tonnes eq CO₂ ;
- Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 13 085,24 Tonnes eq CO₂.

- **Consommation d'énergie** : intensité de consommation d'énergie.

- Indicateur de mesure : consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² par an ;
- Résultat sur 2025 : 142,58 kWh/m²/an.

- **Biodiversité** : artificialisation des sols.

- Indicateur de mesure : part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;

- Modalités de prise en compte et résultat sur 2025 : la Société de Gestion est partie du Coefficient de Biotopie de Surface (CBS) pour en déduire cet indicateur. Le CBS des projets a été calculé sur 64% du patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces verts extérieurs, pour le reste le CBS pris en compte est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure végétalisée. La moyenne du CBS pour le fonds Épargne Pierre est de 0,2. Les surfaces artificialisées sont déduites des surfaces végétalisées ;

- Résultat sur 2025 : les parcelles sont artificialisées en moyenne à 80%.

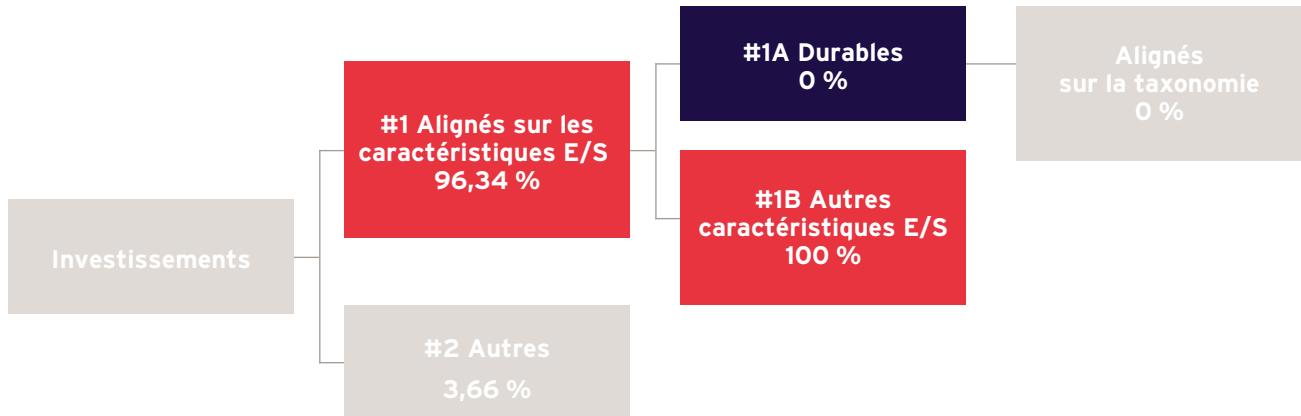
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
1 192,2 M €	Bureau	46,79%	France
663,7 M €	Retail Park	26,05%	France
212,7 M €	Activité/ Entrepôt	8,35%	France
142,4 M €	Santé/ Éducation	5,59%	France
257,8 M €	Hôtellerie/ Tourisme	10,12%	France
75,0 M €	Commerce/ Pied d'immeuble	2,94%	France
3,8 M €	Alternatif	0,15%	France
0,1 M €	Résidentiel	0,01%	France

[1] Gaz à Effet de Serre

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2025. Nous pouvons constater que l'objectif de 90% d'alignement sur les caractéristiques Environnementaux / Sociaux sont atteints.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

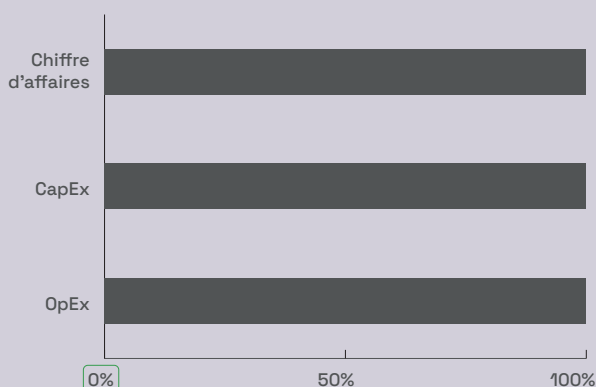
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

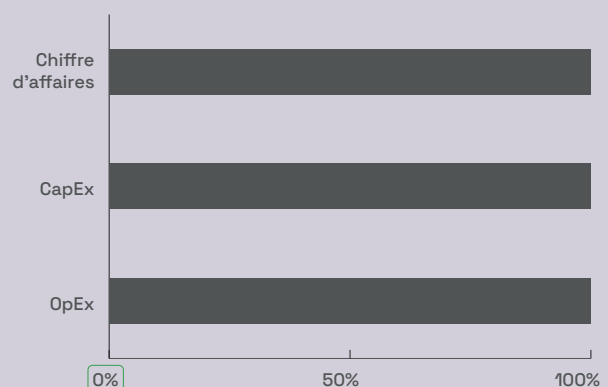
Le fonds ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable et dispose de 0% d'investissements alignés sur la Taxonomie.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE ?

☐ Oui

☐ Dans le nucléaire

☐ Dans le gaz fossile

X Non, cela dépend directement de la typologie d'actifs investis dans le fonds.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxonomie n'a pas évolué et est resté à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxonomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme et ont vocation à être investies dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche représente 3,66% des investissements du fonds et n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par la SCPI Épargne Pierre dans sa grille ESG sont les suivantes :

➤ **Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :**

- Pour la performance énergétique nous avons :
 - Étendu le suivi des consommations d'énergie privatives et communes ;
 - Réalisé des études de faisabilité pour l'implantation d'énergie renouvelable ;
 - Négocié de nombreux contrats de performance
- Pour la Biodiversité, nous avons :
 - Calculé le Coefficient de biotope des actifs ayant des espaces de plaines terre ou des espaces végétalisés ;
 - Recensé les actifs ayant un équipement d'accueil de la biodiversité
- Pour la gestion des déchets, nous avons, avec l'accord de certains locataires eu la possibilité de développer un flux supplémentaire non réglementaire sur un actif.

➤ **Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :**

- Pour la sécurité et santé des occupants, nous avons :
 - Réalisé des mesures de qualité de l'air ou qualité de l'eau ;
 - Réalisé les mesures correctives pour la mise aux normes si nécessaire.

➤ **Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :**

- Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE.
- Pour la résilience climatique, nous avons :
 - Réalisé pour chaque acquisition la cartographie des risques climatiques ;
 - Réalisé un audit de résilience pour évaluer la vulnérabilité de certain site.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non concerné - Le fonds ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Taxonomie européenne sur la finance durable

La Taxonomie de l'Union Européenne (Règlement UE) 2020/852 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables) a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental.

Elle identifie ces activités à leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (*Technical Screening Criteria*) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique.

Cette information sera mise à jour en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « *Do No Significant Harm* »).

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les critères techniques publiés ne relèvent pas des informations historiquement et couramment utilisées sur le marché de l'investissement immobilier dans le bâti ancien. Ainsi, la Société Épargne Pierre est en train d'analyser son patrimoine afin de pouvoir communiquer sur l'alignement effectif de son patrimoine avec les critères mentionnés ci-dessus. Cet alignement fera l'objet d'un *reporting* annuel.

La SCPI s'engage à respecter un alignement minimum de 0% avec la Taxonomie européenne au titre du Règlement (UE) 2020/852 du Parlement Européen et du Conseil du 18 juin 2020 sur l'établissement d'un cadre visant à favoriser les investissements durables et modifiant le Règlement (UE) 2019/2088.

ÉPARGNE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2025 : 2 156 503 040 €
RCS 794 246 975 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

ATLAND Voisin au capital de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310 057 625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026
en date du 22/07/2014
www.atland-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Martin JACQUESSON

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon
CS 70004 – SAINT MARCEL
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX
Représenté par Mme Céline BATAILLARD

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Michel CATTIN
Vice-président : M. Philippe BROCARD

Membres :

Caisse d'Épargne de Bourgogne Franche Comté représentée par M. Julien OLLAGNIER
M. Thierry BLANCHIN
M. François COMPAIN
Mme Marie-Christine DELAFONTAINE
Madame Claudia D'HALLUIN
SAS EMMA représentée par M. Primo BEACCO
M. François POLLAUD



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