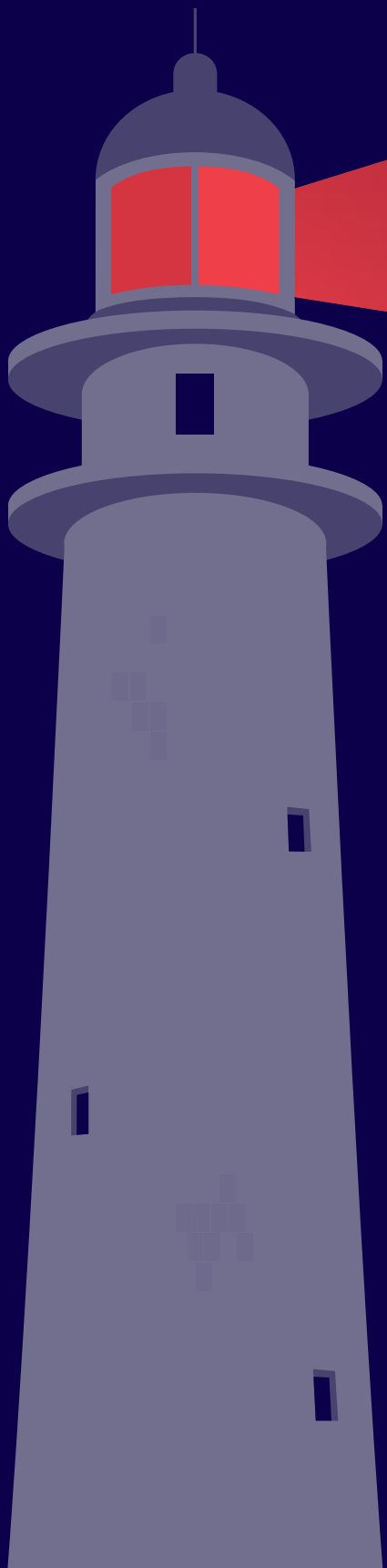


**ÉPARGNE** / **PIERRE**



La SCPI phare  
des métropoles régionales



Rapport annuel  
**2024**

## Un marché qui se **fragmente**

Si 2023 avait été une année révélatrice, 2024 fut celle de la fragmentation et 2025 semble s'inscrire dans la même tendance. D'un côté, certains gérants ont vu les revenus et/ou les prix de part de leurs SCPI baisser depuis deux ans, et la liquidité des parts se gripper durablement ; de l'autre, des gérants établis ou de nouveaux arrivants se lancent dans une course au rendement immédiat pour attirer les épargnants, dans un mouvement qui pourrait accroître les risques pour les investisseurs à moyen ou long terme.

Au milieu de ces dynamiques opposées, **quelques acteurs historiques font preuve de résilience face aux cycles immobiliers. ATLAND Voisin fait partie de ces acteurs**, et nos SCPI se sont à nouveau distinguées par leur capacité à s'adapter aux marchés et à saisir des opportunités d'investissement, en France comme en Europe. Un travail de fond qui, année après année, conforte ATLAND Voisin comme valeur sûre, et installe nos SCPI comme une offre de référence aux yeux des conseillers en gestion de patrimoine et des épargnants.

**C'est notre style de gestion, qui allie équilibre entre objectif de performance à court terme et à long terme, qui constitue notre singularité** et nous comptons poursuivre dans cette voie. Dans cet esprit, nous vous invitons à découvrir ce rapport annuel 2024, qui présente les perspectives de distribution de nos SCPI et revient sur les résultats 2024 qui sont le reflet d'une gestion équilibrée et orientée à long terme. Nous tenons néanmoins à rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

## ...où ATLAND Voisin a conforté sa dimension de **valeur sûre**

**Des perspectives 2025 stables** pour nos SCPI (non garanties) :

### ÉPARGNE PIERRE

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI<sup>(1)</sup> sur 10 ans en 2024 de 5,45%. Nous visons une distribution 2025 stable pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive, ce qui correspond à un taux de distribution<sup>(2)</sup> entre 5,20% et 5,30% (non garanti).

### ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Rappelons que la SCPI vise un TRI<sup>(1)</sup> cible sur 10 ans de 5,50%. Et pour la 3<sup>ème</sup> année de suite, nous prévoyons un taux de distribution<sup>(2)</sup> 2025 non garanti supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère, et pouvant aller jusqu'à 6,80%.

### ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Rappelons que notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un TRI<sup>(1)</sup> cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution<sup>(2)</sup> cible annuel de 5,50%. Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible.

### IMMO PLACEMENT



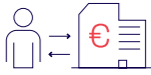


Rappelons que la SCPI a affiché un TRI<sup>(1)</sup> sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution<sup>(2)</sup> prévisionnel supérieur à 6% non garanti (sur la base du prix de part moyen à fin 2024).

**Avertissements** : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion qui pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.

(1) Le Taux de Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

(2) Le Taux de Distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## Chiffres clés 2024\* et évolution par rapport à 2023\*\*

	Capitalisation	<b>2 734 M€</b> en 2024 2 625 M€ en 2023
	Collecte nette	<b>109 M€</b> en 2024 337 M€ en 2023
	Nombre d'actifs	<b>410</b> en 2024 409 en 2023
	Nombre de baux	<b>1 030</b> en 2024 1 019 en 2023
	Résultat net	<b>10,90 €/part</b> en 2024 11,22 €/part en 2023
	Revenus distribués	<b>10,98 €/part</b> en 2024 10,98 €/part en 2023
	TRI sur 10 ans <sup>(1)</sup>	<b>5,45 %</b> en 2024 5,45 % en 2023
	Taux de distribution <sup>(2)</sup>	<b>5,28 %</b> en 2024 5,28 % en 2023
	Prix de souscription	<b>208 €/part</b> en 2024 208 €/part en 2023
	Valeur de reconstitution	<b>208,64 €/part</b> en 2024 220,30 €/part en 2023

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

\* Données au 31/12/2024.

\*\* Données au 31/12/2023.

(1) Le Taux de Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

(2) Le Taux de distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## LE MOT DES DIRIGEANTS

### LA FRAGMENTATION DU MARCHÉ DES SCPI REPLACE LA DIVERSIFICATION ET LA MUTUALISATION AU CŒUR DES STRATÉGIES



Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON  
Directeur général délégué

“ La confiance que  
les investisseurs prêtent  
au gérant est un autre  
ingrédient de la pérennité  
d'une SCPI ”

Dans le rapport annuel précédent, nous décrivions la nouvelle donne sur les marchés immobiliers et ses conséquences sur les SCPI à la suite du choc inflationniste et à son remède immédiat, la hausse des taux d'intérêt. Avec de nouvelles polarisations autour de trois catégories de SCPI. Cette année 2024 nous a permis de constater la poursuite de ce mouvement. Préalablement, nous reviendrons sur le contexte économique et les perspectives qui influencent les marchés immobiliers.

#### Un contexte économique 2024 mouvementé

En 2024, l'économie mondiale a été marquée par une décélération de l'inflation et une croissance économique faible, mais la baisse des taux, notamment en Europe, devait permettre de relancer la croissance. La mise en œuvre du programme économique du président des États-Unis, la persistance de l'instabilité géopolitique, la situation économique et politique en Europe et en France maintiennent les acteurs économiques dans un contexte d'imprévisibilité ce qui nuit au climat des affaires et explique un taux d'épargne aussi élevé en Europe.

La croissance 2025 aux États-Unis était estimée à 2,2% par le FMI<sup>(1)</sup> et à 2,5% par Goldman Sachs<sup>(2)</sup>, un dynamisme soutenu à court terme par les mesures prises : baisse d'impôt, dérégulation et réindustrialisation par des mesures protectionnistes mais la question se pose de la durabilité de cette politique. Ce sursystème économique est de nature inflationniste et obligerait la FED à maintenir des taux d'intérêt élevés par rapport aux autres économies.

L'Europe dont les exportations nettes sont le principal moteur de la croissance est menacée et demeure en sous-régime malgré un reflux notable de l'inflation. La croissance 2025 serait inférieure à 1%<sup>(3)</sup> et ce, malgré la baisse des taux directeurs engagés par la BCE.

(1) Source : FMI, datamapper

(2) Source : Goldman Sachs, US Outlook 2025

(3) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques de l'automne 2024: un rebond progressif dans un environnement défavorable

Ce taux de croissance moyen de l'Europe recoupe des situations différentes suivant les différents pays d'Europe. Ainsi, l'Espagne et l'Irlande devraient connaître des taux de croissance 2025 soutenus (+2,3% et +4,0% respectivement<sup>(1)</sup>) alors que la France plafonnerait à +0,8%<sup>(2)</sup>.

La faiblesse des investissements en recherche et développement et dans le tissu productif depuis plusieurs années accentue le retard de productivité de l'Union Européenne qui pourrait être progressivement résorbé par des réformes structurelles.

Un contexte qui pèsera sur les perspectives économiques mondiales.

### Des marchés immobiliers européens en voie de stabilisation

L'atterrissage en douceur des marchés immobiliers envisagés fin 2023 s'est globalement réalisé. Les volumes d'investissement immobilier en Europe ont amorcé une progression et plus notamment en Italie, Pays-Bas et Pologne, plus légèrement en Irlande et au Royaume-Uni tandis que le volume d'investissement en France diminuait de 10%<sup>(3)</sup>.

Sur le marché des transactions locatives de bureaux en Europe, il n'y a pas eu de rebond significatif en 2024 mais le niveau des transactions 2024 s'est stabilisé au niveau du volume signé en 2023 (à l'exception des bureaux en France et plus notamment en Île-de-France).

Enfin, nous avons constaté une stabilisation des prix et des taux de rendement sur les différentes classes d'actifs immobiliers (Bureaux, Logistiques, Commerces...) sur l'année 2024 à l'exception des bureaux en France et à Londres où les taux de rendement des transactions réalisées fin 2024 étaient orientés à la baisse.

Sur le marché des SCPI, 2024 confirme les tendances exprimées lors de notre dernier rapport annuel.

### Un marché des SCPI de plus en plus polarisé

La collecte brute 2024 des SCPI s'est établie à 4,7 Mds€, soit une baisse de 38% par rapport à 2023. La collecte nette est ressortie à 3,45 Mds€. Le volume des retraits 2024 a représenté 1,2 Mds€, un niveau sensiblement similaire à 2023. Le volume total des parts en attente de vente représente 2,7% de la capitalisation totale des SCPI et 10 Sociétés de Gestion concentraient deux tiers des parts en attente au 31/12/2024.

Pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024, nous constatons i) que la collecte était en hausse par rapport au rythme antérieur ii) une baisse des parts en attente ce qui conforte l'idée d'un début de rétablissement du marché<sup>(4)</sup>. Si on affine l'analyse on verra toutefois que les tendances constatées en 2023 se sont confirmées en 2024 avec une polarisation accentuée du marché entre :

- Les SCPI qui cumulent les difficultés (baisse de prix de part, de rendement, d'endettement, de décollecte et de liquidité) ;
- Les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité et continuent à collecter en maintenant des distributions stables ;
- Les jeunes SCPI qui attirent grâce à des performances élevées, avec certains acteurs qui s'inscrivent dans une maximisation qui pourrait accroître les risques à terme.

### Objectifs atteints pour Épargne Pierre

Dans ce contexte, Épargne Pierre a démontré une fois de plus ses qualités, en atteignant les objectifs annoncés et en affichant des performances supérieures à la moyenne du marché, grâce à une gestion prudente privilégiant qualité et sécurité plutôt que recherche maximale de rendement.

Épargne Pierre, notre SCPI des métropoles régionales, a atteint une capitalisation de 2,73 Mds€ au 31/12/2024. Elle a maintenu un revenu stable pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive, correspondant à un taux de rendement interne sur 10 ans<sup>(5)</sup> de 5,45% et un taux de distribution<sup>(6)</sup> de 5,28% (stable également). Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce résultat découle notamment de la solidité de son taux d'occupation financier et des acquisitions réalisées qui ont accru la diversification de ses revenus.

Citons notamment les opérations en hôtellerie de plein air pour un montant de 76 M€, portant sur des sites exploités par Homair Vacances.

De plus, les parts sont demeurées liquides tout au long de l'année, avec 0 part en attente de retrait au 31/12/2024. La collecte brute de 176 M€ a permis de saisir des opportunités d'investissement tout en remboursant les engagements financiers de la SCPI (VEFA, emprunts) qui restent à un niveau mesuré (12,6%).

Sur le plan extra-financier, Épargne Pierre a obtenu le renouvellement de son label ISR pour un nouveau cycle de 3 ans, qui conforte notre démarche ESG dans une perspective d'adaptation à long terme du patrimoine.

### Des perspectives 2025 stables pour Épargne Pierre (non garanties)

Le présent document a vocation à rendre compte de la gestion de votre SCPI sur l'exercice 2024, mais également de vous éclairer sur les perspectives d'Épargne Pierre. Nous vous invitons à les découvrir en lisant les pages qui suivent.

En synthèses, les perspectives 2025 de votre SCPI se résument ainsi : pour Épargne Pierre, nous prévoyons une distribution 2025 non-garantie stable pour la 6<sup>ème</sup> année consécutive, avec un objectif de taux de distribution<sup>(1)</sup> entre 5,20% et 5,30%.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

et  
Martin JACQUESSON

Directeur général délégué

(Texte achevé de rédiger le 28 mars 2025)

(1) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques pour l'Espagne et pour l'Irlande

(2) Source : Ibid, Prévision économiques pour la France

(3) Source : études BNPPRE et Knight Frank sur le marché de l'investissement en France et en Europe

(4) Source : Aspim, Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024

(5) Le Taux de Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

(6) Le Taux de Distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

(1) Le Taux de distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

En 2024, Épargne Pierre a renforcé son exposition à l'hôtellerie de plein air, avec 76 M€ investis dans différents sites loués et exploités par Homair Vacances. Au 31 décembre 2024, ce segment représentait plus de 8% de la valeur vénale du patrimoine, ce qui illustre notre stratégie de diversification des revenus locatifs. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

## SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>10</b>
Chiffres significatifs	10
Évolution du capital et marché des parts	11
Investissements	12
Financement des investissements	13
Arbitrages	13
Composition du patrimoine	14
Gestion locative & immobilière	14
Résultat / revenus distribués	15
Valeurs de la société	17
Fiscalité	19
Perspectives	22
État du patrimoine	27
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	28
Engagements hors bilan	29
Compte de résultat de l'exercice	30
Inventaire détaillé des placements immobiliers	32
Annexe aux comptes annuels	47
État du patrimoine	49
Variation des capitaux propres	53
Compte de résultat	53
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>57</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>59</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>61</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE</b>	<b>63</b>
<b>GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	<b>66</b>
<b>RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE</b>	<b>68</b>

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

### Rentabilité, prix de part et endettement

Prix de souscription au 31/12/2024	208,00 €
Prix de retrait au 31/12/2024	187,20 €
Taux de Rendement Interne sur 10 ans au 31/12/2024	5,45%
Taux de distribution <sup>(1)</sup> 2024	5,28%
Ratio dettes et autres engagements <sup>(2)</sup> au 31/12/2024	12,60%
Taux d'endettement <sup>(3)</sup> au 31/12/2024	11,70%

### Bilan au 31/12/2024

Capital social (valeur nominale)	2 102 868 320 €
Total des capitaux propres	2 321 880 150 €
Immobilisations locatives	2 301 477 414 €
Immobilisations financières contrôlées	212 663 933 €

### Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	135 477 600 €	10,90 €
Dividende distribué	133 307 642 €	10,73 €
Plus-value distribuée	3 038 541 €	0,25 €

### Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	2 514 530 000 €	191,32 €
Valeur comptable	2 321 880 150 €	176,66 €
Valeur de réalisation	2 235 662 675 €	170,10 €
Valeur de reconstitution	2 742 205 644 €	208,64 €

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

(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 (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n.

(2) 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).

(3) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

522 516 parts ont été souscrites (nettes des retraits) au cours de l'année 2024, représentant une collecte nette de 115 463 130 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 2 102 868 320 € représentant 13 142 927 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 50 813 associés.

### Retraits

1 169 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2024 représentant 325 952 parts pour un montant de 61 018 214,40 €.

### 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
2020	1 062 529 760	359 253 480	6 640 811	23 473	36 433 953	205
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

\* calcul avec la valeur de retrait

### Évolution du prix de la part

(en euros)

	2024	2023	2022	2021	2020
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	0,25	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	208	208	208	208	205
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)					
Prix de la part au 1 <sup>er</sup> janvier	208	208	208	205	205
> Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,28%	5,28%	5,28%	5,36%	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<sup>er</sup> 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 31/12/2024 (principaux)
janv-24	CHOLET (49)	2, rue d'Anjou	947 m²	Retail Park	2,1 M€	FLUNCH
janv-24	QUIMPER (29)	166, route de Brest	653 m²	Retail Park	1,7 M€	FLUNCH
janv-24	CESSON SEVIGNE (35)	9 rue des Charmilles	4 651 m²	Bureaux	8,8 M€	TESSI CHEQUE RENNES
févr-24	LA FLOTTE-EN-RE (17)	CAMPING LA GRAINETIERE / Route de St Martin	N/A	Hôtels, tourisme	8,9 M€	HOMAIR VACANCES
mars-24	SAINT APOLLINAIRE (21)	Ecorparc Dijon Bourgogne	3 145 m²	Santé et Education	7,2 M€	FILAB
juin-24	BONNEUIL-SUR-MARNE (94)	AVENUE DES 28 ARPENTS	6 061 m²	Retail Park	5,9 M€	JARDILAND
juin-24	VERNOUILLET (78)	60 RUE JEAN JAURES	3 515 m²	Retail Park	2,9 M€	JARDILAND
sept-24	NANTES (44)	20 avenue des Français Libres	2 333 m²	Bureaux	5,5 M€	CNIEG

### Augmentation de prise de participation dans la SCI HOPLA

(passage de 45% à 85% de quote-part de détention)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM <sup>(1)</sup>	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
juil-24	GREOUX LES BAINS (04)	Camping "VERDON PARC"	N/A	Hôtels, tourisme	11,1 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	BISCAROSSE (40)	Camping "MAYOTTE VACANCES"	N/A	Hôtels, tourisme	11,0 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	TORREILLES (66)	Camping "LES DUNES"	N/A	Hôtels, tourisme	9,8 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	LA TRANCHE SUR MER (85)	Camping "LES ALMADIES"	N/A	Hôtels, tourisme	4,2 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	TREGUNC (29)	Camping "LA POMMERAIE"	N/A	Hôtels, tourisme	2,7 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	LES MATHES (17)	Camping "LA PINEDE"	N/A	Hôtels, tourisme	7,6 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	CARNAC (56)	Camping "LA GRANDE METAIRIE"	N/A	Hôtels, tourisme	8,1 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	FREJUS (83)	Camping "LA PLAGE D'ARGENS"	N/A	Hôtels, tourisme	6,1 M€	HOMAIR VACANCES
juil-24	SARLAT LA CANEDA (24)	Camping "SOLEIL PLAGE"	N/A	Hôtels, tourisme	6,6 M€	HOMAIR VACANCES

### Synthèse des investissements 2024

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	17	-	17
Prix d'acquisition AEM	110,0 M€	-	110,0 M€

Avertissements : rappelons que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

(1) Les montants présentés ci-dessus représentent le coût d'acquisition "immobilier" des actifs du portefeuille, pour 67,0 M€. Le coût d'acquisition financier des parts de la SCI s'élève quant à lui à 36,0 M€, portant ainsi la participation d'EPARGNE PIERRE à hauteur de 85 % du capital de la SCI.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire s'élève à 228 139 619 € 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	1 240 500 €
Prêt NANTES	AMORTISSABLE	05/11/2028	FIXE	675 000 €
Prêt CORMONTREUIL	IN FINE	30/09/2025	FIXE	26 000 000 €
Prêt NANTERRE RESPIRO	AMORTISSABLE	30/04/2035	FIXE	14 577 000 €
Prêt NOISY LE GRAND	AMORTISSABLE	05/06/2035	FIXE	14 159 979 €
Prêt NOISY LE GRAND	IN FINE	05/06/2035	FIXE	8 400 000 €
Prêt TOULOUSE PIERRE FABRE	AMORTISSABLE	30/09/2035	FIXE	29 679 965 €
Prêt BOBIGNY	AMORTISSABLE	07/07/2030	FIXE	15 929 125 €
Prêt BOBIGNY	IN FINE	07/07/2028	FIXE	17 650 000 €
Prêt SAINT OUEN	AMORTISSABLE	30/09/2036	FIXE	49 004 550 €
Prêt SURESNES	AMORTISSABLE	31/03/2037	FIXE	12 483 500 €
Prêt SURESNES	IN FINE	29/03/2030	FIXE	14 850 000 €
Crédit réutilisable BNP	IN FINE	04/12/2026	FIXE	23 490 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>228 139 619 €</b>

## ARBITRAGES

Ville / Immeuble	Département	Locataire	Surface	Typologie immeuble	Prix de vente net	Quote-part de détention EP
MONTPELLIER / Parc Euromédecine / 59 avenue de Fès	34	EDUSERVICES	1 575 m²	Santé et Éducation	3 050 000 € <sup>(1)</sup>	100%
Saint Benoît / 5 rue du Clos Marchand	86	GEMO	1 503 m²	Retail Park	2 250 000 €	100%
ORVAULT / 16 rue de la Garenne	44	vacant	220 m²	Activités	330 000 €	100%
Château-Gontier / 7 rue Gambetta	53	M2K (locataire partiel - RDC uniquement)	434 m²	Boutiques	250 000 €	100%
Marquette-lez-Lille / Parc de l'innovation - 181 Rue de Menin	59	vacant (départ Lesaffre)	469 m²	Bureaux	1 513 553 €	100%
Sainghin-en-Mélantois / CRT Lesquin / 841 Rue des Hauts de Sainghin	59	CIBLEX	1 856 m²	Activités	1 505 000 €	100%
CESSON-SEVIGNE / 85 rue de Rennes	35	bureaux vacants / maison louée	450 m²	Bureaux	940 000 €	100%
Massy / 1 rue Galvani	91	FDME 91	1 901 m²	Santé et Éducation	5 110 000 €	100%
<b>TOTAL</b>			<b>8 408 m²</b>		<b>14 948 553 €</b>	

(1) Vente partielle d'un bâtiment sur un ensemble immobilier composé au total de 4 bâtiments

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/24)

Zone géographique	Locaux		Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
	Bureaux	commerciaux							
Paris	0,00%	0,08%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%
Région Parisienne	22,60%	4,62%	0,39%	0,05%	0,00%	0,58%	0,00%	0,01%	28,24%
Province	26,50%	24,42%	7,41%	0,53%	8,36%	4,33%	0,01%	0,11%	71,68%
<b>TOTAL</b>	<b>49,10%</b>	<b>29,12%</b>	<b>7,80%</b>	<b>0,58%</b>	<b>8,36%</b>	<b>4,91%</b>	<b>0,01%</b>	<b>0,12%</b>	<b>100,00%</b>

### Composition du patrimoine

(en m<sup>2</sup>)

Zone géographique	Locaux		Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
	Bureaux	commerciaux							
Paris	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	160 051 m <sup>2</sup>	55 013 m <sup>2</sup>	7 291 m <sup>2</sup>	1 327 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	6 981 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	230 664 m <sup>2</sup>
Province	303 110 m <sup>2</sup>	331 997 m <sup>2</sup>	149 164 m <sup>2</sup>	14 322 m <sup>2</sup>	2 591 m <sup>2</sup>	58 305 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1 041 m <sup>2</sup>	860 768 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>463 161 M<sup>2</sup></b>	<b>387 203 M<sup>2</sup></b>	<b>156 455 M<sup>2</sup></b>	<b>15 649 M<sup>2</sup></b>	<b>2 591 M<sup>2</sup></b>	<b>65 286 M<sup>2</sup></b>	<b>240 M<sup>2</sup></b>	<b>1 041 M<sup>2</sup></b>	<b>1 091 625 M<sup>2</sup></b>

## GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

### Gestion locative

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> pour l'exercice 2024 s'établit en moyenne à 95,20%.

#### Contentieux

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

Au 31/12/2024, une dotation de 2 238 008 € et une reprise de 1 065 627 € ont été constatées au titre des clients douteux, pour porter la provision à 3 483 370 €.

### 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 9 ans.

En 2024, le montant de ces travaux s'élève à 9 290 302 €.

#### 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 31/12/2023 :	2 935 236 €
+ Dotations exercice 2024 :	+ 1 321 099 €
- Reprises exercice 2024 :	- 558 447 €
- Cessions d'immeubles 2024 :	- 14 000 €
Provision pour gros entretiens au 31/12/2024 :	3 683 888 €

#### Travaux d'entretien & de réparations

En 2024, le montant de ces travaux s'élève à 272 947 €.

Ce montant comprend la réception d'indemnités d'assurance pour des travaux réalisés pour la totalité, ou en partie, sur des périodes antérieures, ou restant à réaliser.

### Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2024 a été marqué par l'acquisition de nouvelles parts de la SCI HOPLA en date du 30 juillet 2024 pour un coût d'acquisition de 36 049 761 €, portant ainsi la participation à hauteur de 85% du capital de la SCI.

## RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

### Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	12,22	90,81	12,54	91,87	12,54	91,68	12,54	92,83	13,01	95,25
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,28	2,07	0,22	1,58	0,18	1,29	0,08	0,61	0,07	0,51
Produits financiers des participations contrôlées	0,95	7,08	0,87	6,39	0,93	6,81	0,87	6,43	0,54	3,95
Produits divers	0,01	0,04	0,02	0,16	0,03	0,23	0,02	0,13	0,04	0,29
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>13,45</b>	<b>100,00</b>	<b>13,65</b>	<b>100,00</b>	<b>13,68</b>	<b>100,00</b>	<b>13,51</b>	<b>100,00</b>	<b>13,66</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	1,33	9,88	1,33	9,76	1,33	9,74	1,30	9,61	1,36	9,96
Autres frais de gestion	0,17	1,28	0,22	1,60	0,26	1,90	0,30	2,20	0,38	2,78
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,07	0,50	0,06	0,47	0,14	1,04	0,02	0,12	0,03	0,22
Charges locatives non récupérées	0,43	3,16	0,37	2,73	0,39	2,87	0,28	2,05	0,11	0,81
Charges financières	0,35	2,59	0,36	2,61	0,44	3,23	0,38	2,80	0,27	1,98
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>2,34</b>	<b>17,41</b>	<b>2,34</b>	<b>17,17</b>	<b>2,57</b>	<b>18,78</b>	<b>2,27</b>	<b>16,79</b>	<b>2,14</b>	<b>15,75</b>
<b>Amortissements nets</b>										
> patrimoine	0,04	0,26	0,03	0,24	0,04	0,32	0,05	0,36	0,05	0,22
> autres	0,01	0,07	0,01	0,07	0,01	0,09	0,02	0,12	0,02	0,29
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
> pour travaux	0,06	0,45	- 0,02	- 0,17	- 0,01	- 0,09	0,22	1,64	0,20	1,46
> autres	0,09	0,70	0,07	0,51	0,05	0,39	- 0,06	- 0,48	0,25	1,83
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,20</b>	<b>1,48</b>	<b>0,09</b>	<b>0,65</b>	<b>0,10</b>	<b>0,72</b>	<b>0,22</b>	<b>1,64</b>	<b>0,52</b>	<b>3,80</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>2,54</b>	<b>18,89</b>	<b>2,43</b>	<b>17,82</b>	<b>2,67</b>	<b>19,50</b>	<b>2,49</b>	<b>18,43</b>	<b>2,66</b>	<b>19,55</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>10,90</b>	<b>81,11</b>	<b>11,22</b>	<b>82,18</b>	<b>11,01</b>	<b>80,50</b>	<b>11,02</b>	<b>81,57</b>	<b>11,00</b>	<b>80,45</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,17	1,26	0,24	1,76	0,03	0,22	0,04	0,28	0,02	0,15
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	10,73	79,76	10,98	80,42	10,98	80,26	10,98	81,29	10,98	80,30
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 2023	Durant l'année 2024	Total au 31 décembre 2024
Fonds collectés	2 609 006 840	115 463 130	2 724 469 970
+ cession d'immeubles	17 517 654	14 948 553	32 466 207
+ divers	24 380 465	-	24 380 465
+ emprunts	213 309 219	14 830 400	228 139 619
- commission de souscription	- 304 345 561	- 16 506 102	- 320 851 663
- achat d'immeubles	- 2 444 448 860	- 78 720 691	- 2 523 169 551
- frais d'acquisition	- 112 201 719	- 4 652 423	- 116 854 142
- aménagement	- 2 425 010	- 600 882	- 3 025 892
- fonds de remboursement	-	-	-
- autres prélèvements sur prime d'émission	- 2 757 266	- 864 108	- 3 621 374
<b>= SOMME RESTANT À INVESTIR*</b>	<b>- 1 964 238</b>	<b>43 897 877</b>	<b>41 933 639</b>

\* Somme prélevée sur la trésorerie.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
2 321 880 150 €	2 235 662 675 €	2 742 205 644 €
176,66 €/part	170,10 €/part	208,64 €/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	2 235 662 675 €	170,10 €	81,5 %
Frais d'acquisition estimés par les experts	177 478 292 €	13,50 €	6,5 %
Frais de souscription TTC	329 064 677 €	25,04 €	12,0 %
Valeur de reconstitution	2 742 205 644 €	208,64 €	100,0 %

### Données essentielles de l'ensemble économique transparisé en quote-part de détention<sup>(1)</sup>

#### 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 m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	463 161 m <sup>2</sup>	387 203 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	172 103 m <sup>2</sup>	2 591 m <sup>2</sup>	65 286 m <sup>2</sup>	1 041 m <sup>2</sup>	1 091 625 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 276,2 M€	732,0 M€	0,2 M€	209,2 M€	189,1 M€	112,6 M€	2,9 M€	2 522,2 M€
Valeurs estimées du patrimoine	1 234,6 M€	732,2 M€	0,2 M€	210,8 M€	210,2 M€	123,5 M€	3,0 M€	2 514,5 M€

#### Financement mis en place :

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	204 649 619 €	92 790 760 €	297 440 379 €
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	23 490 000 €	-	23 490 000 €
Découverts bancaires	-	-	-

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

## Résultats retenus en pourcentage de détention :

(en euros)

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :</b>			
Loyers et produits annexes	151 786 382	17 025 725	168 812 106
Charges non récupérables	- 5 281 472	- 201 734	- 5 483 206
Travaux non récupérables et gros entretiens	- 272 947	- 17 214	- 290 161
Intérêts des emprunts	- 4 332 082	- 2 257 624	- 6 589 706
Impact des douteux	- 1 191 097	- 280 118	- 1 471 215

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :</b>			
Commission de gestion de la SGP	- 15 347 097	- 1 661 287	- 17 008 385
Autres charges d'exploitation	- 2 112 456	- 558 648	- 2 671 104

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :</b>			
Autres charges financières	0	- 434 300	- 434 300
Produits financiers	3 447 875	625 057	4 072 932

	Patrimoine détenu en direct	Patrimoine des filiales	Total du périmètre
<b>COMPOSANTS DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :</b>			
Résultat exceptionnel	- 16 263	5 828	- 10 435

## 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 également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 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 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 dispensé 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.

Vue extérieure de l'actif neuf dédié aux sciences de la vie, acquis au premier trimestre 2024 et livré en octobre de la même année, loué aux laboratoires Filab et situé à Saint-Apollinaire (21). Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



## PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, le mouvement de recomposition du marché des SCPI s'est poursuivi en 2024. Il s'est même accentué, dans la mesure où les écarts entre SCPI et entre sociétés de gestion se sont creusés, dans un marché en effervescence qui a vu arriver de nombreux acteurs ou produits nouveaux.

Cette effervescence a été illustrée par la prédominance du taux de distribution qui est certes une donnée majeure, mais qui ne doit pas faire oublier qu'une SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine visant la pérennité des revenus et la résilience des valeurs vénales sur un cycle à long terme.

Dans ce contexte, la communication apportée aux associés demeure un enjeu clé, et ce document nous donne l'occasion de partager notre vision de votre SCPI. Afin de faciliter la comparaison et l'évolution d'une année sur l'autre, nous reprendrons la trame employée l'an dernier, qui s'articule autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice prospectif, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

### 1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Épargne Pierre en 2025 ?

**Le revenu distribué en 2025 devrait se situer entre 10,82 € et 11,02 € par part, et serait stable pour la sixième année consécutive (objectif non garanti).**

Précisons qu'une petite partie de ce revenu pourrait provenir de plus-values réalisées sur des cessions d'actifs. Notre politique de vente d'actifs contribue marginalement à la construction du résultat et du revenu distribué de votre SCPI.

Cette politique consiste à vendre des actifs i) sur opportunité lorsqu'une offre attrayante nous est faite ii) dont le potentiel de valorisation a été atteint selon nous iii) dont l'adaptation aux enjeux énergétiques et climatiques s'avère trop coûteuse iv) dont les loyers, ou les perspectives de loyers, ne contribuent plus suffisamment à l'objectif de distribution.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

### 2. Quel est le taux de distribution prévisionnel 2025 ?

**Le taux de distribution<sup>(1)</sup> prévisionnel 2025 devrait se situer entre 5,20% et 5,30%.**

Un taux qui serait stable depuis 2022 (objectif non garanti).

Cette prévision de taux de distribution s'entend sur la base d'une prévision non garantie de prix de part stable, à 208 € (objectif non garanti).

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### 3. Comment s'oriente le prix de part 2025 ?

**Le prix de part devrait rester stable en 2025, à 208 € (objectif non garanti).**

Malgré la baisse des taux entamée par la Banque Centrale Européenne, nous faisons preuve de prudence dans la mesure où le taux à 10 ans de l'Obligation Assimilable aux Trésors demeure volatile.

Pour rappel :

- Le prix de part est de 208 € depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2021 ;
- La valeur de reconstitution était de 208,64 € au 31/12/2024, soit une réduction de 5,29% par rapport à 2023, ce qui reflète les valeurs d'expertise au 31/12/2024. Rappelons que le prix de part doit se situer entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution.

Nous basons cette projection sur le double constat suivant :

- Les tendances constatées depuis 2023 et décrites dans le rapport annuel de l'an dernier restent valides en 2025 : les SCPI sujettes aux baisses de valeurs sont d'abord celles i) détenant des grands actifs de bureaux monolocataires en Île-de-France (hors Paris intra-muros) ayant une vacance problématique sur certains immeubles ii) ayant acquis un patrimoine conséquent sur la base de taux de rendements faibles iii) ayant recouru à l'effet de levier pour financer ces acquisitions iv) ayant retranscrit dans leur prix de part l'intégralité de la hausse des marchés immobiliers observée ces dernières années, excluant ainsi le risque d'une correction des marchés ;
- Épargne Pierre est moins concernée par ce mouvement grâce à la forte diversification (en régions notamment), à la granularité et mutualisation de son patrimoine, couplée au niveau élevé du taux d'occupation, aux durées fermes de location des immeubles de bureaux et à un faible taux d'endettement.

### 4. Comment expliquer la stabilité d'Épargne Pierre dans un contexte aussi mouvementé ?

**La stabilité d'Épargne Pierre s'explique par notre politique d'évolution du prix de la part, et par notre stratégie d'investissement tournée majoritairement vers les métropoles régionales et la diversification.**

Revenons sur ces deux « ingrédients » :

- Notre politique de valorisation des parts depuis sa création. En effet, nous avons considéré que la valorisation d'un patrimoine immobilier devait se faire sur le moyen et long terme, ce qui exclut de transcrire directement les tendances de marché (celles-ci pouvant varier sur le court terme). Ainsi, malgré la hausse des prix de l'immobilier constatée lors du précédent cycle, nous avons augmenté le prix de part à deux reprises seulement depuis 2015 (de 4% en tout) ;

- Notre stratégie d'investissement est basée majoritairement sur les métropoles régionales et la diversification vers l'hôtellerie de plein air, les locaux d'activités, le commerce et l'éducation ainsi que sur des actifs d'un volume unitaire faible. Cette stratégie, qui constitue notre marque de fabrique et qui nous distingue sur le marché, explique l'évolution modérée des valeurs d'expertise.

### 5. L'endettement d'Épargne Pierre risque-t-il de contraindre ses résultats ?

**Le volume, la structure et la maturité de sa dette de votre SCPI ne devraient pas être de nature à obérer ses résultats pour les prochaines années.**

En effet, la hausse brutale des taux d'intérêt pose la question pour les SCPI du niveau de la dette, de sa structuration et de sa maturité. Ces dernières années, les SCPI ont eu recours de façon croissante à l'effet de levier favorable du crédit, tout en le maintenant dans des proportions modérées (entre 10% à 30% de la capitalisation en général). Pour autant, la question reste légitime dans la mesure où le poids de la dette pourrait avoir un impact sur les résultats futurs des SCPI concernées.

Par exemple, supposons une dette structurée exclusivement *in fine* (où le remboursement du capital intervient uniquement à l'échéance du prêt) et arrivant prochainement à échéance. Elle obligerait la SCPI en question à refinancer la dette aux conditions actuelles (et donc beaucoup plus coûteuses), ou à utiliser la collecte nette pour rembourser le prêt, ou à vendre des actifs ; trois options qui se feraient dans des conditions a priori désavantageuses pour son compte de résultat. L'un des principaux sujets pour une SCPI aujourd'hui est de savoir si une dette *in fine* arrive à maturité prochainement.

Épargne Pierre avait un taux d'endettement bancaire de 11,7% par rapport à la capitalisation au 31 décembre 2024. Sa dette a été structurée à 52% en prêts amortissables (où le capital est remboursé au fur et à mesure) et 48% en prêts *in fine* (où le capital est remboursé en intégralité à l'échéance du prêt).

Pour Épargne Pierre, une première tranche de dette *in fine* de 26 M€ (soit moins de 1% de sa capitalisation) arrivera à échéance en septembre 2025 et ne devrait pas être de nature à avoir d'impact sur les résultats futurs. Les autres dettes *in fine* (soit moins de 6% de la capitalisation au 31 décembre 2024) arriveront à échéance entre fin 2028 et 2035.

Cet horizon permet à Épargne Pierre d'adapter sa gestion en lui évitant des refinancements contraints et forcés dans des conditions de marché défavorables.

### 6. Épargne Pierre est-elle toujours liquide ?

**Oui, Épargne Pierre reste liquide : au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 elle a enregistré une collecte brute de 54 M€ qui a permis d'honorer les retraits et de conserver une collecte nette positive à investir sur de nouveaux actifs.**

Rappelons que les difficultés de liquidité constatées par plusieurs SCPI du marché proviennent avant tout des retraits demandés par des investisseurs institutionnels, très présents au capital de ces SCPI. Une situation qui ne concerne pas Épargne Pierre.

(1) Le Taux de Distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## 7. Quelle est la part du capital d'Épargne Pierre qui est détenue par des investisseurs institutionnels ?

Rappelons que ces dernières années, les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas.

Ces acteurs avaient investi pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie.

Or certains de ces acteurs ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants.

Nous avons conscience des ressorts des investisseurs institutionnels, ressorts qui se traduisent par un comportement plus erratique et susceptible de déstabiliser des fonds immobiliers. Nous avons donc veillé à maîtriser leur poids dans le capital d'Épargne Pierre.

En résulte une exposition très limitée, à 6,86% de sa capitalisation au 31 décembre 2024 :

- Les Sociétés Civiles ne représentaient plus que 1,26% de la capitalisation d'Épargne Pierre ;

- Les institutionnels en compte propre (Mutuelles, Compagnies de réassurance, Caisses de Garantie...) représentaient 0,68% de la capitalisation d'Épargne Pierre. Aucun mouvement de retrait n'est constaté sur cette typologie d'acteur ;
- À cela s'ajoutaient les acteurs apparentés à des investisseurs institutionnels : les assureurs-vie qui distribuent Épargne Pierre en unité de compte via leurs contrats. Ils représentaient 4,92% de sa capitalisation au 31 décembre 2024. Une proportion en légère hausse, signe que la collecte reste positive. Cette typologie d'investisseurs comporte, selon nous, de fortes similitudes avec les investisseurs particuliers dans la mesure où les décisions d'investissement ou de vente sont prises par les épargnants eux-mêmes ; et de fait, le comportement constaté est le même. En effet, les épargnants particuliers privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires.

En résumé, les épargnants particuliers détiennent directement près de 93% du capital de votre SCPI, auxquels nous pouvons ajouter, pour le besoin de l'analyse, les 4,92% détenus indirectement en unité de compte via les contrats en assurance-vie indiqués plus haut.

## 8. Quelles sont les principales forces d'Épargne Pierre ?

Ses principales forces résident dans i) son patrimoine diversifié et mutualisé très majoritairement situé dans les métropoles et leurs régions ii) la solidité de ses locataires iii) la durée de ses baux (environ 4,5 ans de durée moyenne ferme résiduelle pondérée au 31 décembre 2024) et son taux d'occupation.

Nous décomposerons son patrimoine au 31 décembre 2024, en nous attachant à identifier les facteurs qui contribuent à la stabilité des revenus et des valeurs d'expertise, et les risques.

### Bureaux

Cette classe d'actifs représente 49,10 % du patrimoine, dont la majorité est située dans les métropoles régionales. La réalité des marchés oblige à opérer une distinction selon que l'on regarde le marché en Île-de-France ou dans les métropoles.

### Bureaux en Île-de-France

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 3,93 ans pour les bureaux en Île-de-France et de 4,65 ans pour les 10 plus gros locataires bureaux ;
- Le taux d'occupation de notre patrimoine bureaux en Île-de-France est de 87,8% ;
- Le risque<sup>(1)</sup> potentiel de départ en 2025 représente 0,43% du loyer total ;

- Notre vision de ce segment de marché : un marché caractérisé par une vacance moyenne élevée, mais avec des fortes disparités d'un secteur à l'autre. Nous soulignerons que la diminution progressive de l'offre est en marche avec la baisse des futurs développements par les promoteurs et la volonté des maires de stopper le développement des bureaux, mais cette baisse sera plus réellement constatée dans un avenir proche. Nous continuerons à sous-pondérer ce marché dans notre allocation, tout en restant acquéreur en fonction des opportunités.

### Bureaux en régions

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 3,60 ans pour les bureaux en régions et de 4,88 ans pour les 10 plus gros locataires bureaux ;
- Le taux d'occupation de notre patrimoine bureaux en régions est de 96% ;
- Le risque potentiel de départ en 2025 représente 0,20% du loyer total ;
- Notre vision de ce segment de marché : les métropoles régionales affichent des fondamentaux sains et équilibrés comme illustré par leur taux d'occupation de 94,6%<sup>(2)</sup> en moyenne. Nous restons donc acquéreurs tout en étant particulièrement vigilants aux loyers pratiqués, à la solidité et pérennité des locataires, et aux enjeux climatiques et énergétiques, et donc à la qualité du bâti.

### Commerces (boutiques de centre-ville et retail park)

Cette classe d'actifs représente 29% du patrimoine, dont 84% en régions.

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 3,60 ans pour les commerces en Île-de-France et de 4,41 ans pour les 10 plus gros locataires ;
- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 4,48 ans pour les commerces en régions et de 4,64 ans pour les 10 plus gros locataires ;
- Le taux d'occupation de notre patrimoine commerces est de 99% ;
- Le risque potentiel de départ pour la classe commerces en 2025 représente 0,01% du loyer total. Par expérience, le risque de départ est faible et plus de 80% de ces risques potentiels ne devraient pas se réaliser ;
- Notre vision de ce segment de marché : nous restons éloignés des centres commerciaux dont le taux de vacance reste élevé en raison de leur sur-exposition au secteur du prêt-à-porter et à un modèle économique fragilisé par l'importance des charges. Par contre, nous restons acheteurs de commerces en pied d'immeubles en centre-ville dans les zones porteuses. Et nous privilégierons les retail park en régions, dont les fondamentaux demeurent et se caractérisent par un taux de vacance qui reste à niveau très mesuré à 7,24%<sup>(1)</sup>.

### Activités et Entrepôts

Cette classe d'actifs représente 8,38% du patrimoine, à 95% située en régions.

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 5,7 ans, et de 7,2 ans pour les 10 plus gros locataires activités (qui représentent 69% des loyers de ce segment) ;
- Le taux d'occupation de notre patrimoine activités est de 97% ;
- Le risque potentiel de départ pour la classe activités en 2025 est de 0,05% ;

## 9. Épargne Pierre peut-elle faire face aux mutations en cours, sur le plan économique mais aussi des enjeux climatiques ?

Le contexte actuel appelle à faire preuve de prudence, face à des incertitudes croissantes dont les impacts sont difficiles à mesurer. Face à cette situation, la diversification et la mutualisation restent deux leviers centraux, couplés au travail de gestion locative.

En effet, en tant que gérant, nous avons pour mission de mettre en œuvre des moyens pour faire évoluer le patrimoine en phase avec les différents enjeux, et ceci dans une perspective à long terme. Dans notre travail au quotidien, nous accompagnons les occupants pour identifier et répondre à leurs attentes.

Au-delà de ce travail locatif de proximité, la mutation majeure et nouvelle réside dans la contribution aux objectifs climatiques, dans l'adaptation au dérèglement climatique, et dans les actions nécessaires pour respecter les nombreuses réglementations européennes (Disclosure / SFDR) et françaises (notamment Loi climat et résilience, Loi pour la transition énergétique et la croissance verte, Décret Tertiaire, Loi Elan, Loi d'orientation des mobilités, Loi d'accélération des énergies renouvelables).

- Notre vision de ce segment de marché : un marché sain et équilibré, caractérisé par l'importance de l'immobilier dans l'exploitation des locataires, avec une offre faible malgré la volonté de libérer du foncier pour réindustrialiser notre pays.

Nous continuerons à être acheteurs sur ce segment.

### Hôtellerie de plein air

Cette classe d'actifs représente 8,36% du patrimoine, à 100% située en régions sur les façades atlantique et méditerranéenne.

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 8,45 ans ;
- Aucun actif vacant n'est recensé ;
- Le taux d'occupation de cette classe d'actifs est de 100% ;
- Le risque potentiel de départ pour la classe hôtellerie en 2025 est nul ;
- Notre vision de ce segment de marché : un marché attractif caractérisé par une dynamique positive de la demande finale et par des fortes barrières à l'entrée qui profite aux exploitants actuels et à leurs propriétaires. Nous resterons donc orientés à l'achat sur ce segment de marché.

### Santé/Éducation

Cette classe d'actifs représente 4,91% du patrimoine, à près de 89% située en régions.

- Une durée moyenne d'engagement ferme de location de 5,21 ans et de 5,45 ans pour les 10 plus gros locataires qui représentent 85% des loyers de ce segment ;
- Le taux d'occupation de cette classe d'actifs est supérieur à 99% ;
- Le risque potentiel de départ pour cette classe d'actifs en 2025 est nul ;
- Notre vision du marché : une demande en hausse et une offre limitée, ce qui joue en faveur des propriétaires de ce type d'actifs.

Nous restons acquéreurs sur ce segment.

Ainsi chaque actif a fait l'objet d'un audit spécifique intégrant les travaux nécessaires afin de remplir nos objectifs ISR<sup>(2)</sup> dans le cadre du label.

Ajoutons qu'en sus des provisions pour gros entretiens établies sur la base d'un plan quinquennal par immeuble visant à maintenir tous les immeubles à un bon niveau d'entretien et d'amélioration, Épargne Pierre a réalisé et budgété en moyenne sur les 5 dernières années des dépenses d'amélioration supérieures à 10 M€ par an.

De plus, une enveloppe de plus de 30 M€ de travaux a été isolée afin d'améliorer les actifs dont les locataires sont disposés à payer un loyer supplémentaire en contrepartie de travaux qui seront déployés sur les trois prochaines années.

Enfin, Épargne Pierre a constitué, depuis plus de 2 ans, une enveloppe supplémentaire de 15 M€ déployée entre 2023 et 2025. Cette enveloppe n'aura pas de conséquence sur les revenus distribués puisque ces disponibilités sont d'ores et déjà provisionnées.

(1) Le risque potentiel représente le cas où tous les locataires utiliseraient leur faculté de résiliation contractuelle

(2) Source : CBRE, France Bureaux Régions 12 villes Figures T4 2024

(1) Source : État des lieux de l'immobilier commercial et du retail en France, Codata, Janvier 2025

(2) ISR : Investissement Socialement Responsable

Ces actions permettront à Épargne Pierre de respecter les principales obligations réglementaires et de diminuer son empreinte environnementale. Nous pouvons citer notamment : la mise en place de bornes de recharges électriques pour les véhicules, d'outils de pilotage des équipements techniques des

immeubles, d'amélioration de l'isolation, d'équipements favorisant la biodiversité.

Nous vous donnons rendez-vous en juillet prochain pour en savoir plus sur le volet ESG<sup>(1)</sup>, à l'occasion de la publication de notre rapport extra-financier.

## 10. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

Oui, là aussi la réponse apportée l'an dernier reste valide ; à condition d'investir avec un horizon à long terme et de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.

Rappelons tout d'abord que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, et que l'éventuelle adéquation de l'investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant. Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d'une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d'épargne adapté pour se constituer un complément de revenus. En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs permet d'offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif.

Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d'épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Ajoutons que le contexte actuel apporte également des opportunités : la nouvelle collecte est investie dans des conditions financières attractives, ce qui devrait contribuer favorablement aux performances futures des SCPI. Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- > **La solidité des indicateurs financiers** : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements (en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-values) ; un taux de rendement interne sur 10 ans (ou 5 ans a minima) cohérent également, pour prendre en compte la variation du prix de part dans la performance sur longue période ; un taux d'occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt qu'*in fine*) ;
- > **La qualité des indicateurs immobiliers** : une forte diversification du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux (et tout particulièrement en Île-de-France) ;
- > **L'historique et l'expérience de la société de gestion et la qualité de ses équipes** ;
- > **La structure du passif** : une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n'est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché) ;
- > **La prise en compte des enjeux extra-financiers** : la détention d'un label ISR ou une démarche ESG équivalente.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin  
et  
Martin JACQUESSON  
Directeur général délégué d'ATLAND Voisin  
(texte achevé de rédiger le 4 avril 2025)

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Constructions sur sol d'autrui	+ 2 724 336		+ 2 724 336	
Amortissements des constructions sur sol d'autrui	- 672 508		- 563 453	
Terrains et constructions locatives	+ 2 297 620 150	+ 2 202 577 000	+ 2 235 061 098	+ 2 292 380 259
Subventions d'investissement	- 62 936			
Agencements et aménagements	+ 3 059 721		+ 2 458 839	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 1 396 084		- 1 022 310	
Immobilisations en cours			+ 16 604 275	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 204 736	+ 204 736	+ 4 218 357	+ 4 218 357
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 3 683 888		- 2 935 236	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>	+ 182 807 367	+ 191 601 683	+ 147 521 669	+ 147 145 584
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 29 856 566	+ 29 856 566	+ 28 210 026	+ 28 210 026
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>2 510 457 460</b>	<b>2 424 239 985</b>	<b>2 432 277 602</b>	<b>2 471 954 226</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
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				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 11 117 844	+ 11 117 844	+ 10 476 460	+ 10 476 460
Autres créances	+ 16 944 406	+ 16 944 406	+ 21 972 586	+ 21 972 586
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 483 370	- 3 483 370	- 2 310 989	- 2 310 989
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 102 466 610	+ 102 466 610	+ 83 439 704	+ 83 439 704
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>127 045 490</b>	<b>127 045 490</b>	<b>113 577 761</b>	<b>113 577 761</b>

(1) ESG : Environnement, Social, Gouvernance

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Dettes financières	- 251 901 995	- 251 901 995	- 235 517 868	- 235 517 868
Dettes d'exploitation	- 14 245 160	- 14 245 160	- 35 765 345	- 35 765 345
Dettes diverses	- 47 429 688	- 47 429 688	- 44 649 522	- 44 649 522
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 313 576 843</b>	<b>- 313 576 843</b>	<b>- 315 932 735</b>	<b>- 315 932 735</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 1 081	+ 1 081	+ 33 517	+33 517
Produits constatés d'avance	- 2 339 933	- 2 339 933	- 2 822 052	- 2 822 052
Autres comptes de régularisation	+ 292 895	+ 292 895	+ 354 946	+ 354 946
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>- 2 045 957</b>	<b>- 2 045 957</b>	<b>- 2 433 589</b>	<b>- 2 433 589</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>2 321 880 150</b>		<b>2 227 489 039</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>2 235 662 675</b>		<b>2 267 165 663</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2024
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	2 019 265 760		83 602 560	2 102 868 320
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	589 741 080		31 860 570	621 601 650
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 391 186 117		- 22 022 634	- 413 208 751
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>3 099 055</b>		<b>- 1 491 326</b>	<b>1 607 729</b>
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	<b>3 986 335</b>	<b>2 582 925</b>	<b>271 983</b>	<b>6 841 243</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>123 066 659</b>	<b>- 123 066 659</b>	<b>135 477 600</b>	<b>135 477 600</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	<b>- 120 483 743</b>	<b>120 483 734</b>	<b>- 133 307 642</b>	<b>- 133 307 642</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>2 227 489 039</b>	<b>0</b>	<b>94 391 111</b>	<b>2 321 880 150</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	155 252 994	161 888 094
Hypothèques	71 646 125	49 930 125
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	1 240 500	1 491 000
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	1 240 500	1 491 000
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	0	14 700 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paiement de prix à terme (VEFA)	0	8 078 855
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	285 000	7 322 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	6 080 000	2 250 000
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
Diverses garanties données	0	0
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
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 1 240 500 € au 31 décembre 2024.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments de couverture au 31 décembre 2024 ressort à +52 502 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2024.

### Participations contrôlées

	31/12/2024	31/12/2023
<b>DETTES GARANTIES EN QUOTE-PART DE DÉTENTION</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	83 215 510	54 630 270
Hypothèques	0	0
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	7 331 250	7 406 250
Hypothèques	2 244 000	1 188 000
<b>Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)</b>	<b>43 987 500</b>	<b>44 437 500</b>

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments de couverture au 31 décembre 2024 ressort à +552 680 €.

### 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 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	150 023 098	135 669 343
Charges facturées	29 236 215	28 282 624
Produits annexes	1 763 284	1 977 620
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 065 627	835 573
Reprises de provisions pour gros entretien	558 447	429 510
Transferts de charges immobilières	4 475 308	9 264 867
Produits financiers liés à l'activité immobilière	11 821 742	9 575 280
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>198 943 722</b>	<b>186 034 817</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 236 213	28 282 622
Travaux de gros entretiens	558 447	429 510
Charges d'entretien du patrimoine locatif	272 947	277 839
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 238 008	1 599 174
Autres charges immobilières	10 055 363	13 951 506
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 321 099	174 726
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	544 881	474 992
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	4 652 423	4 262 986
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>48 879 382</b>	<b>49 453 356</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>150 064 340</b>	<b>136 581 461</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation	0	0
Reprises de provisions d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	17 451 404	39 883 911
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>17 451 404</b>	<b>39 883 911</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	16 506 102	14 611 822
Charges d'exploitation de la société	18 963 654	41 338 462
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>35 469 756</b>	<b>55 950 283</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>- 18 018 352</b>	<b>- 16 066 372</b>

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	0	0
Produits d'intérêts des comptes courants	1 016 179	637 979
Autres produits financiers	2 431 696	1 723 101
Reprises de provisions sur charges financières		0
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>3 447 875</b>	<b>2 361 080</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	0	0
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>3 447 875</b>	<b>2 361 080</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	79 598	241 283
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>79 598</b>	<b>241 283</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	95 862	50 793
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>95 862</b>	<b>50 793</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 16 263</b>	<b>190 489</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>135 477 600</b>	<b>123 066 659</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros, détentions directes et indirectes)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
nov.-13	Nantes (44)	YLEO - Boulevard du Général De Gaulle	1 149 m²	Bureaux	3 200 168 €	NEXITY ATLANTIQUE / LAMY
juin-14	Pessac (33)	ENORA PARK / 198 Av. du Haut Levêque	2 638 m²	Bureaux	4 900 218 €	RANDSTAD / MAIF + 3 restaurants
oct.-15	Dijon (21)*	33 Rue Elsa Triolet - Parc Valmy	712 m²	Bureaux	1 204 071 €	France TRAVAIL
déc.-15	Besançon (25)	2F Avenue des Montboucons	739 m²	Bureaux	1 332 175 €	FIDAL
sept.-16	Serris (77)*	6 Rue Mickael Faraday - Bâtiment C	1 276 m²	Bureaux	2 876 975 €	VACANT
nov.-16	Vincennes (94)*	20 avenue du Château - Bâtiment A	36 m²	Boutiques	362 391 €	ORANGE SA
nov.-16	Chambly (60)*	ZAC Les Portes de l'Oise / rue Thomas Edison (Lot A)	1 173 m²	Retail Park	1 381 108 €	FOIR'FOUILLE
nov.-16	Choisey (39)*	6 rue du Fournay	951 m²	Retail Park	809 677 €	VACANT
nov.-16	Thonon-les-Bains (74)	10 avenue Général de Gaulle - Le Don Bosco	218 m²	Boutiques	483 799 €	SPEC ESCHALIER-FAISANT (Agents AXA)
nov.-16	Alençon (61)	39/41 rue aux Sieurs	400 m²	Boutiques	334 728 €	VACANT
nov.-16	Challans (85)	3 rue Gobin	293 m²	Boutiques	436 119 €	OPTICIENS DU CŒUR DE CHALLANS
nov.-16	Charleville-Mézières (08)	45/47 rue de la République	447 m²	Boutiques	397 511 €	ERAM
nov.-16	Chaunay (02)	27/29 rue de la République	590 m²	Boutiques	334 728 €	Carrefour Express
nov.-16	Les Herbiers (85)	4 rue du Marché	244 m²	Boutiques	169 358 €	CDS
nov.-16	Nevers (58)	14 place Guy Coquille / 84 rue Mitterrand	324 m²	Boutiques	391 518 €	LA MAISON D'AMANDINE
nov.-16	Apprieu (38)	40 Rue du Grand Champ	3 434 m²	Activités	3 275 100 €	AHLSTROM-MUNKSJÖ SPECIALTIES
déc.-16	Soissons (02)	27 Rue Saint Martin	181 m²	Boutiques	334 728 €	Armand Thierry (TOSCANE)
févr.-17	Serris (77)*	8 Rue Michael Faraday - Bâtiment D	2 269 m²	Bureaux	5 307 669 €	SAUR / VACANT
mars-17	METZ (57)	Rue des Dinandiers - ZAC Sébastopol	3 570 m²	Retail Park	1 754 390 €	JARDILAND
mars-17	CORMONTREUIL (51)	33 Rue des Laps	2 627 m²	Retail Park	2 189 894 €	JARDILAND
mars-17	THILLOIS (Reims) (51)	Les Ormisseaux	3 500 m²	Retail Park	1 974 270 €	JARDILAND
mars-17	JOUY-AUX-ARCHES (57)	Parc Saint Jean - Zone Acti Sud	3 369 m²	Retail Park	2 310 633 €	JARDILAND
mars-17	ESSEY-LES-NANCY (54)	ZAC du Pulnoy	3 225 m²	Retail Park	2 347 530 €	JARDILAND
mars-17	SOISSONS (02)	Parc d'Activités de Cheuvreux	3 029 m²	Retail Park	2 590 022 €	JARDILAND
mars-17	BLESME (Ch.-Thierry) (02)	20 Route Nationale	1 977 m²	Retail Park	1 363 669 €	JARDILAND
juin-17	Longuenesse (62)	Village Commercial de la Mélodie	1 573 m²	Boutiques	3 574 650 €	multilocataires (15 commerces et services)
juin-17	Nîmes (30)*	43 Rue de l'Occitanie	645 m²	Retail Park	1 198 099 €	M MARKET
juil.-17	Fontenay-sous-Bois (94)	7/9/11 Av. du Val de Fontenay	1 398 m²	Bureaux	3 011 822 €	CONFLANDEY INDUSTRIES / VACANT
juil.-17	Montigny-le-Bretonneux (78)	5 avenue des Chaumes	2 653 m²	Activités	4 256 875 €	FUJIFILM France
sept.-17	Metz (57)	Europlaza Bât A - 1 Rue Claude Chappe	2 442 m²	Bureaux	3 568 631 €	multilocataires (SOPRA STERIA, OPCO Mobilités, INGEROP, ...)
sept.-17	Eragny-sur-Oise (95)	12-17 avenue Rosa Luxembourg	2 811 m²	Bureaux	4 768 689 €	multilocataires (Weber, E2-CAD, SOCOTEC...)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
oct.-17	Maurepas (78)	6 Avenue Louis Pasteur	5 198 m²	Activités	5 442 987 €	multilocataires (Bolloré Logistics, 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
nov.-17	Vélizy-Villacoublay (78)	13 Av. Morane Saulnier	2 576 m²	Bureaux	4 991 510 €	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	5 835 100 €	multilocataires (AXANTIS, DELTA PARTNERS, TEMIS, WSI, ...)
févr.-18	Marseille (13)*	29 rue Saint Ferréol	307 m²	Boutiques	2 213 078 €	ISSAYA (PARADIS D' GRIFF)
mars-18	Tours (37)	Parc des Deux Lions / 66 Av. Marcel Dassault	2 293 m²	Bureaux	4 321 011 €	ASSYSTEM / 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 €	WISEO / 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	6 932 255 €	multilocataires (CAF / PUB-IMAGES / CDC HABITAT SOCIAL / OSTEOPTHIE F.I...)
mai-18	Toulouse (31)	"Park Avenue II" - 57 avenue du Général de Crouette	4 553 m²	Bureaux	7 837 624 €	multilocataires (AKKODIS / CELAD / BERTRANDT / LG ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"LES MIROIRS" - 38 Boulevard Paul Cézanne	5 098 m²	Bureaux	8 267 245 €	multilocataires (BIOSYNERGIE / EOWIN / CMI PROSERPOL ...)
mai-18	Guyancourt (78)	"PROXIMA 1" - 13 rue Emile et Charles Pathé	3 044 m²	Bureaux	9 738 062 €	TRAJECTOIRE FORMATION
mai-18	Saint-Herblain (44)	"ODYSSEUM" - 3 Impasse Charles Trénet	3 138 m²	Bureaux	6 933 293 €	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	915 m²	Activités	1 176 957 €	FUMAN / REN ELEC
juin-18	Metz (57)	"FIRST PLAZA" - 92 boulevard de la Solidarité	8 274 m²	Bureaux	16 526 990 €	multilocataires (GENERALI / ALTRAN / ALLIANZ / 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	713 m²	Boutiques	3 042 135 €	multilocataires commerces (BAGUETTE ECLAIR / BOUCHERIE L'ONGLET / BEST WORLD ...)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 993 m²	Retail Park	5 943 773 €	Boulangier
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
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 008 m²	Retail Park	2 391 951 €	Cache Cache
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	2 934 m²	Retail Park	6 611 040 €	C&A / Cultura

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 200 m²	Retail Park	2 902 347 €	Besson Chaussures
juil.-18	Terville (57)	ZAC du Linkling III - Avenue du 14 Juillet 1789	1 447 m²	Retail Park	3 248 139 €	Etam Lingerie / NATURALIA
juil.-18	Brive-la-Gaillarde (19)*	ZAC du Mazaud - Avenue Pierre Mendès-France	3 179 m²	Retail Park	4 723 875 €	IXINA / INVEST CONVERTERS / PLANETE JEANS / KIABI / RÊVES DU SUD
juil.-18	Vaulx-Milieu (38)	720 rue Le Chatelier	1 847 m²	Bureaux	3 962 007 €	MAXIZOO / MEDARTIS / MAISONS DE MEURANCE
juil.-18	Nantes (44)	16 rue Anatole de Monzie	1 601 m²	Boutiques	3 875 000 €	BASIC FIT
juil.-18	Saint-Malo (35)	34 rue de la Grassinai	2 692 m²	Boutiques	2 619 900 €	BASIC FIT
août-18	TOURS (37)*	ZAC des Deux Lions / Avenue Edouard Michelin - Rue Ferdinand de Lesseps	2 664 m²	Bureaux	6 402 905 €	CIBAIL
août-18	Roubaix (59)	120-122 rue de Tourcoing	10 483 m²	Bureaux	13 926 236 €	multilocataires (Desenfans / CGED / NICODEME / Rexel / CreditSafe / ...)
sept.-18	Rouen (76)	38 rue de l'Hôpital	56 m²	Boutiques	541 100 €	GK PRIMEUR
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1-11 rue des Carreaux	7 505 m²	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 m²	Retail Park	4 772 628 €	Celio / JENNYFER / Sport 2000
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 4 rue de la Sentelle	1 200 m²	Retail Park	2 601 883 €	Poltronsofa
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue de la Sentelle	1 210 m²	Retail Park	2 517 790 €	La Halle
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 6 rue de la Sentelle	900 m²	Retail Park	2 495 657 €	JULES / Jeans Univers
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 2 rue de la Sentelle	1 365 m²	Retail Park	2 954 369 €	King Jouet
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 10-12 rue des Laps	10 682 m²	Retail Park	24 976 735 €	Maisons du Monde / INTERSPORT / CULTURA / PILE POELE / Optical Center
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 21 rue des Laps	1 800 m²	Retail Park	4 100 417 €	ECO-CUISINE / C&A
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 19 rue des Laps	2 182 m²	Retail Park	4 294 818 €	L'incroyable
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 25 rue des Laps	1 206 m²	Retail Park	2 446 564 €	Memphis Coffee / V&B
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue des Laps	1 225 m²	Retail Park	2 583 050 €	Besson Chaussures
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 20 rue de la Sentelle	1 200 m²	Retail Park	2 501 955 €	ACTION
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 66 rue du Commerce	596 m²	Retail Park	1 996 817 €	KFC
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 1 rue de la Sentelle	691 m²	Retail Park	985 827 €	MOBALPA / 123 Pare-Brise
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue des Alleux	474 m²	Retail Park	1 440 363 €	AFFLELOU / FRANCE LITERIE
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 3 rue Jules Romains	1 795 m²	Retail Park	2 094 246 €	PACIFIC PECHE / NOZ
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / rue Jules Romains	4 519 m²	Retail Park	7 518 025 €	Gifi MAG
sept.-18	Cormontreuil (51)	C.cial CORA / 13 rue des Carreaux	690 m²	Retail Park	1 633 959 €	TOTO TISSUS
oct.-18	LIBOURNE (33)	82 rue Gambetta	1 917 m²	Boutiques	2 533 658 €	H&M
oct.-18	ANGERS (49)	30 rue Lenepveu	384 m²	Boutiques	1 790 367 €	UNDIZ
oct.-18	PARIS (75)	282 rue de Vaugirard	90 m²	Boutiques	1 391 181 €	NEAG 30 (Nous Anti-Gaspi)
oct.-18	CHARLEVILLE-MEZIERES (08)	21-23 rue Pierre Bérégovoy	522 m²	Boutiques	1 352 830 €	JULES
oct.-18	LIMONEST (69)	ZAC Sans Souci / Rue de l'Etang - Bât 3	350 m²	Boutiques	728 028 €	ARMAND THIERY
oct.-18	LE MANS (72)	19 rue Roger de la Fresnaye / Rue Alfred Sisley	1 497 m²	Retail Park	1 773 555 €	LT LE MANS (Le Triangle)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
oct.-18	LE MANS (72)	11-13 rue Roger de la Fresnaye	962 m²	Retail Park	1 499 554 €	TAKKO FASHION / OPTICAL CENTER
oct.-18	SAINTE (17)	59 rue Victor Hugo	130 m²	Boutiques	366 465 €	BIJOU BRIGITTE
oct.-18	SALON-DE-PROVENCE (13)	245 Cours Gimon / 240 rue Lafayette / 7-10 Place Gambetta	586 m²	Boutiques	2 241 026 €	MANGO
oct.-18	BARENTIN (76)	31 Bd de Westphalie	1 224 m²	Retail Park	2 108 281 €	CARIBOO
oct.-18	BETHUNE (62)	2 rue de la Faïencerie	939 m²	Retail Park	1 483 372 €	BLACKSTORE
oct.-18	CORMONTREUIL (51)	7 rue de la Sentelle	988 m²	Retail Park	1 798 190 €	DES MARQUES & VOUS (LJ)
oct.-18	DOUAI (59)	28 rue de la Mairie / 25 rue de Bellain	1 120 m²	Boutiques	591 811 €	VACANT
oct.-18	EPINAL (88)	2 rue de la Bazaine	2 393 m²	Retail Park	2 080 615 €	VACANT
oct.-18	LANGUEUX (22)	8 rue Fulgence Bienvenüe	1 117 m²	Retail Park	1 891 626 €	CHAUSSEA
oct.-18	LOMME (59)	130 rue du grand But	1 159 m²	Retail Park	978 235 €	vacant
oct.-18	LOUVROIL (59)	rue de l'Esperance / Ccial Auchan	1 254 m²	Retail Park	279 968 €	BLACKSTORE
oct.-18	MONTVILLIERS (76)	Prairie du Godet - ZAC des 2 Rivières / Ccial de la Lézarde	987 m²	Retail Park	1 455 434 €	BLACKSTORE
oct.-18	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	Ccial Auchan / ZAC de l'Inquiétrie	992 m²	Retail Park	1 701 995 €	BLACKSTORE
oct.-18	TOURS (37)	Ccial FUSAPARC / 261-269 AVENUE A. MAGINOT	1 000 m²	Retail Park	2 053 517 €	CARIOCATISS
oct.-18	TOURVILLE-LA-RIVIERE (76)	Ccial Carrefour / 10 rue de l'île Sainte Catherine	890 m²	Retail Park	1 649 965 €	BLACKSTORE
oct.-18	VILLENEUVE D'ASCQ (59)	119 bd de Valmy - 63 rue de la Vague	3 359 m²	Retail Park	6 212 018 €	CHAUSSEA / THAI SQUARE / RESSOURCES FORMATION
oct.-18	VILLERS-SEMEUSE (08)	Ccial Villiers II - Le Pré des Terres	1 074 m²	Retail Park	1 545 884 €	CHAUSSEA
oct.-18	WITTENHEIM (68)	Ccial Cora - 130 rue de Soultz	975 m²	Retail Park	793 624 €	Marie Blachère
oct.-18	Saint-Priest (69)	333 Cours du 3e Millénaire	3 464 m²	Bureaux	6 440 834 €	multilocataires / Centre d'affaires (15 sociétés environ)
oct.-18	Paris (75)	116 bis rue Saint-Charles	103 m²	Boutiques	824 250 €	VACANT
oct.-18	Maxéville (54)	Rue André Bisiaux	2 375 m²	Bureaux	4 181 220 €	SONEO
nov.-18	NARBONNE (11)*	Domaine de Lacoste - Route de Narbonne-Plage	824 m²	Retail Park	1 613 504 €	multilocataires (BUFFALO GRILL / ANGE / ATOLL / BOSE ...)
déc.-18	NANTES (44)	86 boulevard de la Prairie au Duc	289 m²	Boutiques	686 918 €	COMMUNE DE NANTES
déc.-18	NANTES (44)	2 rue de l'Allier / rue de l'Indre	275 m²	Santé et Éducation	492 450 €	CEECCARA
déc.-18	Villeneuve d'Ascq (59)*	Boulevard de Mons / 1 Rue Parmentier	1 100 m²	Bureaux	2 739 750 €	SAVOYE / WIPPLE
déc.-18	LESQUIN (59)	CRT LESQUIN - 440 rue de la Haie Plouvier	7 243 m²	Activités	7 872 141 €	multilocataires (SKAKO CONCRETE / CLEAR CHANNEL / LEROY MERLIN / POSTALIA ...)
déc.-18	MARCQ-EN-BAROEUL (59)	Chemin du Verseau	11 945 m²	Bureaux	23 150 578 €	PROMOD
févr.-19	METZ (57)	ZAC de l'Amphithéâtre, rue des Messageries	1 953 m²	Bureaux	5 618 082 €	multilocataires (CPAM / LA POSTE / CENTRE LASER MEDICAL)
mars-19	MEYLAN (38)*	1bis-2 Chemin du Pré Carré	939 m²	Bureaux	2 547 144 €	DOLPHIN DESIGN
mars-19	Colombes (92)	50bis-56-58 avenue Jean Jaurès	6 816 m²	Bureaux	15 576 800 €	multilocataires (OMEXOM / ISDEL ENERGY / AMALRIC)
mars-19	Marseille (13)*	335 rue Rabelais	1 662 m²	Bureaux	3 279 308 €	NXO FRANCE / DHL
mars-19	Nancy (54)	96 boulevard d'Austrasie / Rue des 5 Piquets	3 346 m²	Bureaux	6 896 679 €	multilocataires (CRIT Intérim / LCR / CABS / PARTNAIRE 6 / MATMUT / AXA ...)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
avr.-19	Saint-Herblain (44)	Parc de l'Angevine Bât A - 15 bd Marcel Paul / Allée de Bagatelle	837 m²	Bureaux	1 170 941 €	multilocataires (CID Bois / HAFFNER ENERGY / SOTEN / DIRPJJ)
avr.-19	Orvault (44)	ZAC de la Pentecôte / Actipark Bât B / 7-9-11 rue Jean Rouxel	815 m²	Activités	735 125 €	EURO-TECHNO-COM ETC / PROCONNECT
avr.-19	La Roche-sur-Yon (85)	Impasse Philippe Lebon / Rue Gay-Lussac	2 219 m²	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 m²	Retail Park	7 263 101 €	FOUSSIER / METRO / REXEL / ROLESCO / Houdan Cuisines
avr.-19	BOURGES (18)	24 avenue des Prés le Roi	1 070 m²	Retail Park	1 541 021 €	BIWILL (OBRAL DESTOCKAGE)
avr.-19	LA HAYE-DU-PUITS (50)	5 rue des Hauts Vents	1 033 m²	Retail Park	960 198 €	ACTION
juin-19	BEZONS (95)*	1-3 Rue Julius et Ethel Rosenberg	10 546 m²	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 m²	Bureaux	5 443 479 €	multilocataires (SPIE / TEAM-IT / ORACLE / SOGEDEV / COFADIS / KONECTA ...)
juin-19	LA VILLE AUX DAMES (37)	1971 Routes des 4 Sous	1 143 m²	Retail Park	1 595 352 €	ALDI
juil.-19	SAINT HERBLAIN (44)*	Zone Atlantis / 17-21 Place Magellan	1 370 m²	Bureaux	3 061 464 €	multilocataires (New Ouest / 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 m²	Bureaux	2 493 942 €	multilocataires (ISOCEL / VILLE DE LA CHAPELLE SUR ERDRE / QOS TELECOM ...)
juil.-19	CRESPIN (59)	Parc Transavenir - Rue Entre deux Bois	16 859 m²	Activités	8 827 645 €	BARAT SOFANOR / HIOLLE TECHNOLOGIES
juil.-19	NARBONNE (31)	9000 Chemin des Tuileries	1 017 m²	Retail Park	1 405 821 €	ALSIMA NARBONNE
juil.-19	SCHILTIGHEIM (67)*	Espace Euro. de l'Entreprise / 1, avenue de l'Europe	7 290 m²	Bureaux	11 948 793 €	multilocataires (ORANGE / EGIS / MUTA SANTE / MGEN / SFEIR / CREDIT AGRICOLE ...)
juil.-19	SAINT JEAN DE THOUARS (79)	45 route de Parthenay	1 221 m²	Retail Park	1 410 438 €	ALDI
juil.-19	LE BLANC MESNIL (93)	37-45 rue Pierre Semard	1 070 m²	Boutiques	1 649 201 €	ALDI
juil.-19	VILLEPINTE (93)	9 rue des Trois Sœurs / ZAC Paris Nord 2	12 944 m²	Bureaux	19 509 628 €	multilocataires (FERAG / Buhler Haguenau / CFPE / NGE Génie Civil)
sept.-19	TOURS (37)	35-39 rue Edouard Vaillant	3 340 m²	Bureaux	9 717 157 €	multilocataires (Ministère de la Justice / Bouygues Immobilier / CHRU TOURS / APEC ...)
sept.-19	CHÂTEAUXROUX (36)	27 rue Victor Hugo	593 m²	Boutiques	979 860 €	Monoprix Maison
oct.-19	JAUX (60)	ZAC du Camp du Roy - 102 av. Jean Moulin / 98 av. des Métiers	4 766 m²	Retail Park	10 264 389 €	DECATHLON / MAXIZOO / BOULANGERIE ANGE / PITAYA
oct.-19	SECLIN (59)*	ZAC de l'Epinette - UNEXPO / 52 rue de l'Industrie	1 703 m²	Retail Park	2 734 941 €	STOKOMANI / Beers & Co
oct.-19	SCHILTIGHEIM (67)	Espace Euro. de l'Entreprise / 16 av. de l'Europe	8 788 m²	Bureaux	18 700 184 €	multilocataires (France TRAVAIL / ECOLE SUPERIEURE DE LA BANQUE / REGUS / ENGIE ...)
oct.-19	CARQUEFOU (44)*	ZAC de la Fleuriage 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

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
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 Castellans / 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	2 511 844 €	CHRONOPOST
nov.-19	VILLEPINTE (93)	40 av. des Nations - Allée des Impressionnistes / ZAC Paris Nord 2	9 457 m²	Bureaux	20 400 400 €	multilocataires (DDFIP / MS MOTOR SERVICE / PARIS TERRES D'ENVOL ...)
déc.-19	VOISINS LE BRETONNEUX (78)*	Parc d'Affaires Val St Quentin / Bâtiment D / 2 rue René Caudron	1 489 m²	Bureaux	4 187 096 €	XILINX / ZOLL MEDICAL
déc.-19	TOURS (37)	45 rue védrines	9 331 m²	Retail Park	6 876 200 €	JARDILAND
déc.-19	JOUE-LES-TOURS (37)	9 rue Gutenberg	11 092 m²	Retail Park	5 238 555 €	JARDILAND
déc.-19	NANCY (54)*	20 Bd de la Mothe	3 553 m²	Bureaux	7 363 633 €	multilocataires (MINISTERE DE LA JUSTICE / UFF / MAIF / RANDSTAD ...)
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 Éducation	5 668 103 €	multilocataires (APSH 34 / ANPAA 34 / EDUSERVICES ...)
déc.-19	MONTPELLIER (34)	ZAC de Malbosc / 128 avenue de Fès	4 501 m²	Bureaux	8 332 511 €	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	14 965 300 €	OKAIDI
déc.-19	SAINT-JEAN-DE-LUZ (64)	162 rue Belharra	16 147 m²	Bureaux	27 847 511 €	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	8 268 561 €	multilocataires (NTT CLOUD COUMMUNICATIONS / DIRPJJ SUD / SNCF Gares et Connexions ...)
févr.-20	AIX-EN-PROVENCE (13)	2 place Victor Schoelcher	1 788 m²	Bureaux	2 020 581 €	MINISTERE DE L'EDUCATION NATIONALE
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
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 / JENNYFER / PROMOD

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
avr.-20	LESQUIN (59)*	« Parc Vendôme » / Rue du Pic au Vent – Allée de l'Innovation	17 267 m²	Activités	28 554 144 €	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	29 601 833 €	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	2 963 895 €	multilocataires (ADECCO / SECURITAS / NC NUMERICABLE / ACCENTURE ...)
sept.-20	GRANVILLE (50)*	Chemin de Mitou - Lieu-dit Le Clos Congrès	365 m²	Retail Park	1 157 828 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	RENNES (35)*	7 avenue Charles Tillon	1 480 m²	Bureaux	3 538 790 €	multilocataires (IN EXTENSO / FORMA PRIV / SOCIETE GENERALE ...)
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 Hays 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	1 359 435 €	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	1 125 590 €	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	1 758 425 €	BUFFALO GRILL
sept.-20	TARNOS (40)*	56 boulevard Jacques Duclos	454 m²	Retail Park	1 160 320 €	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
oct.-20	CAEN (14)	1 rue du Recteur Dauré	7 843 m²	Bureaux	12 072 277 €	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
nov.-20	MARCO-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 €	MAIL 99
nov.-20	CAUDAN (56)	1100 rue Pierre Landais - Z.A. de Locmaria	1 309 m²	Bureaux	2 120 088 €	GRDF SA
nov.-20	VITROLLES (13)	16 Boulevard Pythagore / ZAC Couperigne	1 524 m²	Bureaux	4 365 386 €	UMLAUT / APSIDE

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
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 MONTPELLIER / 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	3 146 989 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	SAINT JEAN DE MAURIENNE (73)*	Lieudit Combe Paillarde / ZI du Parquet	2 008 m²	Retail Park	2 976 134 €	LA BOITE A OUTILS
déc.-20	MARGENCEL (74)*	17 route du Champ Courbe	1 107 m²	Retail Park	2 614 727 €	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	2 569 963 €	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 / CDC HABITAT SOCIAL
avr.-21	BAGNEUX (92)	ZAC Ecoquartier Victor Hugo / 36-38 avenue Henri Barbusse	3 601 m²	Boutiques	10 823 638 €	Auchan Supermarché
avr.-21 <sup>(2)</sup>	GREOUX LES BAINS (04)*	Verdon Parc / lieudit « La Paludette »	N/A	Hôtels, tourisme	22 376 543 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	BISCAROSSE (40)*	Mayotte Vacances / 368 Chemin des Roseaux	N/A	Hôtels, tourisme	23 759 866 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	TORREILLES (66)*	Les Dunes / voie de Barcelone	N/A	Hôtels, tourisme	23 369 357 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	TREGUNC (29)*	La Pommeraie de l'Océan / Lieudit Kerdalidec - Saint Philibert	N/A	Hôtels, tourisme	5 821 999 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	LES MATHES (17)*	La Pinède / La Palmyre - Lieudit "La Fouasse"	N/A	Hôtels, tourisme	16 921 632 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	CARNAC (56)*	La Grande Métairie / Route des Alignements de Kermario	N/A	Hôtels, tourisme	17 019 768 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	FREJUS (83)*	La Plage d'Argens / lieudit les Esclamandes	N/A	Hôtels, tourisme	12 534 820 €	HOMAIR VACANCES
avr.-21 <sup>(2)</sup>	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	63 179 730 €	multilocataires (Education Nationale / OFII / CIC / France Télévision ...)
juil.-21	GUIPAVAS (29)*	Lieudit « Lavallot » - 325 rue Andrée Chédid	1 513 m²	Entrepôts	1 024 693 €	IDEA LOGISTIQUE
sept.-21	MOUGINS (06)*	790 Av. du Docteur Maurice Donat	11 059 m²	Bureaux	30 049 365 €	multilocataires (RAKON / ORANGE / HUAWAI / HP...)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
sept.-21	SAINT-OUEN (93)	Immeuble OMEGA - 48 rue Albert Dalhenne	16 781 m²	Bureaux	137 283 649 €	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	3 166 m²	Bureaux	8 538 710 €	multilocataires (SARETEC / GOOD SPACE / Avocats / NEO-SOFT)
oct.-21	HENIN-BEAUMONT (62)*	Avenue du Bord des Eaux	4 053 m²	Retail Park	9 498 957 €	Intersport
oct.-21	BEAUBAIS (60)*	Lieudit "La Marette" / Rue Jacques Goddet	2 822 m²	Retail Park	5 894 895 €	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	2 765 744 €	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	7 651 059 €	KINAXIA / LUXOTTICA
janv.-22	PIERRY (EPERNAY) (51)*	PARC LES FORGES - 9001 AVENUE DU SACRE CŒUR	3 050 m²	Retail Park	5 344 765 €	multilocataires (BUFFALO GRILL / GRANDVISION / GRAND FRAIS / CHAUSSEA...)
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	2 441 301 €	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 / Lieu-dit La Cavalade	7 556 m²	Bureaux	24 948 401 €	multilocataires (FLEXO / ENGIE / UFF)
mars-22	CLERMONT-FERRAND (63)	101 Boulevard Gustave Flaubert	667 m²	Retail Park	1 946 210 €	BUFFALO GRILL
avr.-22	SURESNES (92)*	22 QUAI GALLIENI / 2 RUE DU BAC / 1 RUE DU PORT AUX VINS	9 123 m²	Bureaux	46 953 253 €	multilocataires (OALIA / DATANEO / GRAAD / EUROPROPULSION / SECURITAS ...)
juin-22	MILLAU (12)	150 BOULEVARD GEORGES BRASSENS / LIEU-DIT CAP DU CRES	8 735 m²	Retail Park	13 607 622 €	Intermarché Hyper
juin-22	SALON DE PROVENCE (13)	576 AVENUE DU 22 AOUT 1944	8 966 m²	Retail Park	20 912 146 €	Intermarché Hyper
juin-22	BESANCON (25)	6 RUE RENE CHAR	649 m²	Retail Park	3 262 018 €	BUFFALO GRILL

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
juin-22	BOURGOIN-JALLIEU (38)	3 IMPASSE LEON SERPOLLET / ZAC DE LA MALUDIÈRE	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	1 248 288 €	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 FERREY 2&4	626 m²	Retail Park	1 619 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	ESSEY-LEZ-NANCY (54)	113 AVENUE DU 69E REGIMENT D'INFANTERIE	594 m²	Retail Park	1 620 842 €	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-ROTROU (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
juin-22	TROYES (SAINT-PARRES-AUX-TERTRES) (10)	4 RUE DES MAGNOLIAS / ZAC DE SAINT PARRES AUX TERTRES	496 m²	Retail Park	2 420 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-LES-VALENCE (26)	40 RUE DU TOUEUR	536 m²	Retail Park	885 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VANNES (PLOEREN) (56)	RUE TROUFFREAU	645 m²	Retail Park	2 165 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BOURG-EN-BRESSE (VIRIAT) (01)	893 ROUTE DE PARIS / LIEUDIT LES VANEYS	571 m²	Retail Park	1 654 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CARVIN (62)	CHEMIN DES POSTES / ZC DES PORTES DE CAREMBAULT	377 m²	Retail Park	2 128 630 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LIEVIN (62)	9028 RUE JULIEN DEVOCELLE / ZAC DE LA FRICHE SABES	536 m²	Retail Park	1 473 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	VILLEUBANNE (69)	133 BD DE LA BATAILLE DE STALINGRAD	4 695 m²	Bureaux	17 954 333 €	SNCF / ALTEN
juin-22	LE MANS (72)	4 ALLEE DES GEMEAUX / 5 BOULEVARD MARIE ET ALEXANDRE OYON	5 834 m²	Bureaux	11 364 283 €	SNCF
juin-22	RENNES (35)	1 RUE NICOLAS JOSEPH CUGNOT / PARC D'ACTIVITES LES CHEVRONS	3 655 m²	Activités	11 152 492 €	CAILABS
juin-22	LILLE (59)	200 Cours Jean-François Cail - Bât 2 / Boulevard de l'Usine	1 235 m²	Santé et Éducation	2 726 478 €	ESDAC IPSAA
juin-22	ARRAS (62)	46 AVENUE WINSTON CHURCHILL	536 m²	Retail Park	1 604 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	AVRAINVILLE (91)	13 ROUTE NATIONALE 20	769 m²	Retail Park	1 796 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BEAUBAIS (TILLE) (60)	RUE ANTONIO DE HOJAS / RUE MARCEL DASSAULT	542 m²	Retail Park	1 692 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	BETHUNE - BRUAY-LA-BUISSIÈRE (62)	LIEUDIT LE CHAUFOR / 1650 RUE DE LA LIBERATION	613 m²	Retail Park	2 655 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	SAINT-MARTIN-BOULOGNE (62)	3 RUE DE LA PLAINE SAINT MARTIN	861 m²	Retail Park	2 855 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	CALAIS (62)	ROUTE DE BOULOGNE / 205 AVENUE ROGER SALENGRO	645 m²	Retail Park	2 042 318 €	BUFFALO GRILL

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
juin-22	CHALONS-EN-CHAMPAGNE (SAINT-MEMMIE) (51)	6 AVENUE MERCURIA	554 m²	Retail Park	2 174 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	COMPIEGNE (60)	4 AVENUE MARCELIN BERTHELOT	643 m²	Retail Park	1 743 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EPINAL (88)	42 ROUTE DE JEUXEY	653 m²	Retail Park	2 733 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	EVREUX (27)	BOULEVARD DU 14 JUILLET	538 m²	Retail Park	2 562 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	FORBACH (MORSBACH) (57)	5416 CARREFOUR DE L'EUROPE	552 m²	Retail Park	904 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LA ROCHELLE (ANGOULINS-SUR-MER) (17)	LES CADELIS EST	564 m²	Retail Park	2 488 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LAON (02)	3 RUE NICOLAS APPERT	512 m²	Retail Park	1 428 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	LE MANS (SAINT-SATURNIN) (72)	10 RUE DES PETITES MARNIERES	648 m²	Retail Park	2 107 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	MONTPELLIER (SAINT-JEAN-DE-VEDAS) (34)	RUE ROBERT SCHUMAN	550 m²	Retail Park	1 923 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22	NANCY (FROUARD) (54)	6 RUE DE NERBEVAUX	638 m²	Retail Park	2 607 850 €	BUFFALO GRILL
juin-22	QUIMPER (29)	3 ALLEE LOUIS JOUVET	552 m²	Retail Park	2 306 018 €	BUFFALO GRILL
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	1 678 278 €	BUFFALO GRILL
juin-22	GIEN (45)	LIEUDIT LE GRAND BUISSON SUD	419 m²	Retail Park	2 164 018 €	BUFFALO GRILL
juin-22 <sup>(5)</sup>	MONDEVILLE (14)*	C.cial Mondevillage / Zac de l'Etoile / rue Henry Spriet	11 855 m²	Retail Park	27 648 113 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (28 enseignes)
juin-22 <sup>(5)</sup>	MONT-SAINT-AIGNAN (76)*	ZAC de la Vatine	1 269 m²	Retail Park	10 711 086 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (37 enseignes)
juin-22 <sup>(5)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	GRENOBLE (MEYLAN) (38)*	C.cial Carrefour - 3-8 boulevard des Alpes	652 m²	Retail Park	5 909 764 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (12 enseignes)
juin-22 <sup>(5)</sup>	SAINT-JEAN-DE-VEDAS (34)*	C.cial Carrefour - Route de Sète	1 282 m²	Retail Park	7 561 287 €	Locaux com. dans c.cial Carrefour / multilocataires (30 enseignes)
juin-22 <sup>(5)</sup>	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)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
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	10 192 099 €	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	25 685 837 €	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
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 m²	Boutiques	320 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LANGRES (52)	64 Rue Diderot	132 m²	Boutiques	247 110 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	LUCON (85)	2 Rue Victor Hugo	168 m²	Boutiques	233 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	MORLAIX (29)	15-16 Place Charles de Gaulle	179 m²	Boutiques	300 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	OULLINS (69)	3 Passage de la Ville	117 m²	Boutiques	210 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	SALLANCHES (74)	692 Avenue de Genève	196 m²	Boutiques	340 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	THOUARS (79)	16 Rue du Onze Novembre / 41 BOULEVARD PIERRE CURIE	115 m²	Boutiques	160 000 €	MAAF ASSURANCES
nov.-22	VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE (69)	84, 110, 118 Rue de la Gare / Impasse Revin	275 m²	Boutiques	530 000 €	MAAF ASSURANCES
déc.-22	ABBEVILLE (80)	306 RUE DE MENCHECOURT	338 m²	Activités	305 178 €	COLAS
déc.-22	AURILLAC (15)	11 AVENUE DU GARRIC	879 m²	Activités	692 123 €	COLAS
déc.-22	CHATILLON-SUR-SEINE (21)	24 RUE DE CRAMONT	200 m²	Activités	189 548 €	COLAS
déc.-22	COULANGE-LES-NEVERS (58)	4 RUE LOUISE MICHELLE	852 m²	Activités	398 264 €	COLAS
déc.-22	DANNEMARIE-SUR-CRETE (25)	LIEUDIT AUX GRANDS CHAMPS	2 489 m²	Activités	1 352 420 €	COLAS
déc.-22	HAM (80)	2 RUE BEAUDELAIRE	1 530 m²	Activités	1 124 166 €	COLAS
déc.-22	ERSTEIN (67)	6 RUE GEORGES BESSE	680 m²	Activités	503 812 €	COLAS
déc.-22	HEILLECOURT (54)	7 ALLEE DES TILLEULS	2 879 m²	Activités	4 133 189 €	COLAS
déc.-22	MALAY-LE-GRAND (89)	3 CHEMIN DES GREVES	249 m²	Activités	181 672 €	COLAS
déc.-22	MENDE (48)	3 RUE DES ENTREPRENEURS	1 491 m²	Activités	933 480 €	COLAS
déc.-22	MARDEUIL (EPERNAY) (51)	3 RUE DES POINCONNIERS	774 m²	Activités	403 893 €	COLAS
déc.-22	NOYELLE-SOUS-LENS (62)	50 AVENUE DES ENTREPRISES	1 886 m²	Activités	6 256 107 €	COLAS
déc.-22	PFASTATT (68)	35 RUE DE L'ECLUSE	1 211 m²	Activités	1 417 454 €	COLAS
déc.-22	REIMS (51)	3 RUE MODESTE GOULET	1 379 m²	Activités	2 592 897 €	COLAS
déc.-22	SEDAN (08)	54 ET 80 AVENUE DE LA MARNE	1 594 m²	Activités	494 966 €	COLAS
déc.-22	TRITH SAINT LEGER (59)	10 ZONE ARTISANALE " LES POUTRELLES "	904 m²	Activités	746 639 €	COLAS
déc.-22	PLOERMEL (56)	PARC D'ACTIVITE DE BROCELIANDE / 21-23 RUE DES HULOUX	3 104 m²	Retail Park	4 470 168 €	Multilocataire (ACTION / BLUEBOX / DARTY / TAKKO FASHION)
déc.-22	SAINT HERBLAIN (44)	PARC ATLANTIS / 3 RUE VICTOR SHOELCHER / BAT E&F	9 858 m²	Bureaux	22 424 398 €	KEREIS France

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
déc.-22	LONGVIC (21)	14 RUE DE L'INGENIEUR BERTIN	8 330 m²	Activités	9 392 748 €	Multilocataires (FEDEX / OTIS / ALTUS ENERGY ...)
déc.-22	AMIENS (80)	60 RUE DE LA CROIX DE PIERRE	2 783 m²	Activités	5 913 865 €	COLAS
déc.-22	ANOULD (88)	2274 RUE DE SAINT DIE	1 269 m²	Activités	580 516 €	COLAS
déc.-22	APPOIGNY (89)	48 CHEMIN DES RUELLES	1 291 m²	Activités	765 199 €	COLAS
déc.-22	BONNEVILLE (74)	605 AVENUE DU FAUCIGNY	1 825 m²	Activités	1 707 249 €	COLAS
déc.-22	THAON-LES-VOSGES / CAPAVENIR-VOSGES (88)	CAPAVENIR VOSGES - THAON LES VOSGES	1 355 m²	Activités	1 607 113 €	COLAS
déc.-22	CHAUMONT (52)	26 ROUTE DE NEUILLY	908 m²	Activités	325 488 €	COLAS
déc.-22	DUNKERQUE (59)	172 AVENUE DE LA GIRONDE	3 007 m²	Activités	1 729 656 €	COLAS
déc.-22	EGUENIGUE (90)	LIEUDIT AUX PAGES	1 245 m²	Activités	1 070 165 €	COLAS
déc.-22	FREJUS (83)	193 ALLEE SEBASTIEN VAUBAN	1 416 m²	Activités	5 934 306 €	COLAS
déc.-22	HERTZING (57)	LIEUDIT LES PINS	730 m²	Activités	591 483 €	COLAS
déc.-22	ISTRES (13)	13-15 RUE JOSEPH THORET	1 382 m²	Activités	2 584 344 €	COLAS
déc.-22	LA CHAPELLE ST LUC (10)	19 RUE DE LA DOUANE	789 m²	Activités	760 631 €	COLAS
déc.-22	LEMPDES (63)	5-11 AVENUE DE L'EUROPE	3 230 m²	Activités	5 276 613 €	COLAS
déc.-22	LONGVIC (21)	10 BOULEVARD EIFFEL	2 104 m²	Activités	5 735 806 €	COLAS
déc.-22	LUNEVILLE (54)	21 RUE SAINT LEOPOLD	830 m²	Activités	380 486 €	COLAS
déc.-22	MANOSQUE (04)	1649 AVENUE SAINT MAURICE	725 m²	Activités	1 376 185 €	COLAS
déc.-22	MAUBEUGE (59)	36 RUE DES MAIRIEUX	1 815 m²	Activités	1 959 838 €	COLAS
déc.-22	MESSEIN (54)	490 RUE PIERRE EMILE MARTIN	910 m²	Activités	1 770 865 €	COLAS
déc.-22	PETITE ROSSELLE (57)	LIEUDIT LE Puits GARGAN	1 026 m²	Activités	721 849 €	COLAS
déc.-22	ST JEAN DE VEDAS (34)	10 RUE SAINT EXUPERY	1 758 m²	Activités	4 197 663 €	COLAS
déc.-22	SAINT PRIEST (69)	47 RUE DE COLLIERES	1 653 m²	Activités	2 128 591 €	COLAS
déc.-22	VESOUL (70)	19 RUE DE L'INDUSTRIE	1 147 m²	Activités	580 649 €	COLAS
janv.-23	VILLENEUVE D'ASCQ (59)*	Immeuble HOPE Bât 1 / 273 boulevard de Tournai	4 521 m²	Bureaux	15 972 350 €	ENEDIS / Collège de Paris
févr.-23	BIOT (06)	Immeuble "Les Triades", Rue des Amandiers	5 593 m²	Bureaux	17 469 098 €	ORANGE
févr.-23	CLOHARS-FOUESNANT - BENODET (29)	Camping du Port de Plaisance / 7 route de Bénodet / Lieudit Prad Poullou	140 m²	Hôtels, tourisme	18 688 398 €	HOMAIR VACANCES
mai-23	VERSAILLES (78)	Immeuble "Le V" 2-12 Parvis Colonel Arnaud Beltrame	14 822 m²	Bureaux	94 866 318 €	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 m²	Hôtels, tourisme	8 407 265 €	ADONIS LA BAULE
juin-23	SAINT MALO (35)	30 RUE DE LA GRASSINAI	7 702 m²	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 m²	Bureaux	11 719 416 €	HERVE THERMIQUE / MAISONS DU MONDE (siège social)
juin-23	DRAGUIGNAN (83)	865 BOULEVARD SAINT-EXUPERY / ZI SAINT-HERMENTAIRE	1 828 m²	Retail Park	3 399 885 €	Gamm Vert
juin-23	GRIMAUD (83)	LIEU-DIT "LE PERAT"	1 200 m²	Retail Park	1 559 615 €	Gamm Vert
juin-23	OLLIOULES (83)	546 AVENUE JEAN MONNET	1 907 m²	Retail Park	2 281 135 €	Gamm Vert
juin-23	PERTUIS (84)	201 RUE BENJAMIN FRANKLIN / ZAC SAINT MARTIN	2 555 m²	Retail Park	2 024 615 €	Gamm Vert
juil.-23	LA TURBALLE (44)	Camping Les Chardons Bleus / BOULEVARD DE LA GRANDE FALAISE	N/A	Hôtels, tourisme	9 461 916 €	HOMAIR VACANCES
sept.-23	BEAUVOIR (50)	Camping Les Pommiers / 28 Route du Mont-Saint-Michel	N/A	Hôtels, tourisme	4 580 916 €	HOMAIR VACANCES

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
nov.-23	THUIR (66)	14 Avenue de la Côte Vermeille	2 221 m²	Activités	4 544 731 €	COLAS
nov.-23	MONTROND LES BAINS (42)	ZA des Bergères	761 m²	Activités	1 846 831 €	COLAS
nov.-23	SILLINGY (Annecy) (74)	81 Route de Clermont	1 442 m²	Activités	2 267 131 €	COLAS
nov.-23	GERZAT (63)	4 Rue André Marie Ampère	1 974 m²	Activités	3 817 631 €	COLAS
nov.-23	CARCASSONNE (11)	110 Rue Edouard Branly / 385 Boulevard Denis Papin	1 107 m²	Activités	2 568 331 €	COLAS
déc.-23	LA GARDE (Toulon) (83)	582 Avenue de Digne	942 m²	Activités	1 441 952 €	COLAS
déc.-23	BRESSON (38)	3 rue des Condamines	2 468 m²	Activités	4 832 752 €	COLAS
déc.-23	PERRIGNIER (Thonon-les-Bains) (74)	43 Rue des Entreprises	1 969 m²	Activités	2 955 152 €	COLAS
déc.-23	SORGUES (84)	1575 Chemin Grange des Roues	1 548 m²	Activités	4 803 452 €	COLAS
déc.-23 (4)	LES CLAYES-SOUS-BOIS (78)*	ZAC Alpha Park, 90 avenue Henri Barbusse	12 454 m²	Retail Park	36 429 854 €	multilocataires (Adidas / Boulanger / Cultura / Fitness Park / Castorama ...)
janv.-24	CHOLET (49)	2, rue d'Anjou	947 m²	Retail Park	1 843 554 €	FLUNCH
janv.-24	QUIMPER (29)	166, route de Brest	653 m²	Retail Park	1 483 554 €	FLUNCH
janv.-24	CESSON SEVIGNE (35)	9 rue des Charmilles	4 651 m²	Bureaux	8 214 000 €	TESSI CHEQUE RENNES
févr.-24	LA FLOTTE-EN-RE (17)	CAMPING LA GRAINETIERE / Route de St Martin - Chemin des Essarts	N/A	Hôtels, tourisme	8 728 218 €	HOMAIR VACANCES
mars-24	SAINTE APOLLINAIRE (21)*	Ecorparc Dijon Bourgogne - Lieudit "La Pièce au Poirier"	3 145 m²	Santé et Education	7 148 110 €	FILAB
juin-24	BONNEUIL-SUR-MARNE (94)	AVENUE DES 28 ARPENTS	6 061 m²	Retail Park	5 474 000 €	JARDILAND
juin-24	VERNOUILLET (78)	60 RUE JEAN JAURES	3 515 m²	Retail Park	2 659 300 €	JARDILAND
sept.-24	NANTES (44)*	20 avenue des Français Libres	2 333 m²	Bureaux	5 181 000 €	CNIEG

\* 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 ATLAND VOISIN RAYAS.

(4) Actif acquis à travers la SCI ALPHA PARK 1

La SCPI ne détient pas de VEFA non livrée au 31/12/2024.

## Synthèse du patrimoine

	Nombre immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	410	2 595,1 M€
	Nombre immeubles	Montant décaissé au 31/12/2024
VEFA	-	-
	Nombre immeubles	Valeur comptable (immeubles livrés) + Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	410	2 595,1 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 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 380,1 M€	1 287,0 M€	1 360,7 M€	1 364,3 M€
Commerces	729,3 M€	716,3 M€	723,8 M€	735,9 M€
Activités/entrepôts	215,4 M€	214,7 M€	217,7 M€	221,0 M€
Autres	270,3 M€	296,6 M€	196,2 M€	205,0 M€
<b>TOTAL</b>	<b>2 595,1 M€</b>	<b>2 514,5 M€</b>	<b>2 498,5 M€</b>	<b>2 526,2 M€</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Faits Caractéristiques de l'exercice

- > L'exercice 2024 a été marqué par l'acquisition de nouvelles parts de la SCI HOPLA en date du 30 juillet 2024 pour un coût d'acquisition de 36 049 761 €, portant ainsi la participation à hauteur de 85% du capital de la SCI.
- > Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs 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 2024 n'a pas eu d'incidence 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, 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 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.

#### 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 chaque année.

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 proches ;
- > 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 bilantielles, 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 2023	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2024
Terrains nus	-				-
Terrains et constructions	2 235 061 098	55 045 368	- 13 308 948	20 822 632	2 297 620 150
Subventions d'investissements	0	- 62 936			- 62 936
Constructions sur sol d'autrui	2 724 336				2 724 336
Acomptes sur acquisitions	4 218 357	204 736		- 4 218 357	204 736
Immobilisation VEFA <sup>(1)</sup>	16 604 275			- 16 604 275	-
Agencements bruts	2 458 839	600 882			3 059 721
Immobilisations financières contrôlées	175 731 695	36 932 238			212 663 933
<b>TOTAL</b>	<b>2 436 798 601</b>	<b>92 720 288</b>	<b>- 13 308 948</b>	<b>-</b>	<b>2 516 209 940</b>

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

### État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2023	Dotations	Reprise	Exercice 2024
Dépréciations exceptionnelles	-			-
Agencements et aménagements	1 022 310	373 774	-	1 396 084
Bail à construction	563 453	109 055	-	672 508
<b>TOTAL</b>	<b>1 585 763</b>	<b>482 829</b>	<b>-</b>	<b>2 068 592</b>

### Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2024	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2024
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N +1	1 745 336		952 150	14 000	776 058	1 907 428
N +2	494 240		448 400		21 840	920 800
N +3	259 260		241 800		107 400	393 660
N +4	154 000		60 000		132 000	82 000
N +5	282 400		161 000		63 400	380 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 935 236</b>	<b>-</b>	<b>1 863 350</b>	<b>14 000</b>	<b>1 100 698</b>	<b>3 683 888</b>
<b>TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES</b>			<b>1 863 350</b>		<b>1 100 698</b>	
<b>Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles</b>					<b>762 652</b>	
<b>TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>			<b>1 321 099</b>		<b>558 447</b>	
<b>TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE</b>					<b>762 652</b>	

## Immobilisations Financières

(en euros)

Les titres de participations détenus<sup>(1)</sup> se décomposent comme suit au 31 décembre 2024 (chiffres exprimés en quotes-parts ÉPARGNE PIERRE) :

Société détenue	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2024	Capitaux Propres	Quote-part détenue
SCI SECLIN DASSAULT	24/01/2020	57 143 404	59 740 965	18 106	3 135 856	21 949 183	100 %
SCI HOPLA	20/04/2021	86 046 314	92 258 213	9 448 600	4 259 640	77 655 254	85 %
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	30/06/2022	29 385 690	29 280 368	29 326 100	2 214 432	25 395 744	100 %
SCI ALPHA PARK	29/12/2023	10 231 959	10 322 137	3 771 900	454 916	10 322 137	50 %

Filiale	Décomposition	Valeur comptable	Valeur estimée au 31/12/2024
SCI SECLIN DASSAULT	VNC des Immeubles	26 349 689	
	Écart d'acquisition affecté	30 850 311	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>57 200 000</b>	<b>58 089 000</b>
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 1 385 750	1 651 965
	Écart d'acquisition non affecté	1 329 154	-
<b>TOTAL</b>		<b>57 143 404</b>	<b>59 740 965</b>
SCI HOPLA	VNC des Immeubles	143 415 346	
	Écart d'acquisition affecté	6 443 330	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>149 858 676</b>	<b>160 684 000</b>
	Dettes bancaires	- 63 812 362	- 63 465 760
	Autres actifs et passifs	-	- 4 960 027
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>86 046 314</b>	<b>92 258 213</b>
OPPCI ATLAND VOISIN RAYAS	VNC des Immeubles	57 096 301	
	Écart d'acquisition affecté	2 214 389	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>59 310 690</b>	<b>57 520 000</b>
	Dettes bancaires	- 29 925 000	- 29 325 000
	Autres actifs et passifs	-	1 085 368
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>29 385 690</b>	<b>29 280 368</b>
SCI ALPHA PARK	VNC des Immeubles	35 500 000	
	Écart d'acquisition affecté	349 888	
	<b>Total immeubles :</b>	<b>35 849 888</b>	<b>35 660 000</b>
	Dettes bancaires	-	-
	Autres actifs et passifs	- 25 617 929	- 25 337 863
	Écart d'acquisition non affecté	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>10 231 959</b>	<b>10 322 137</b>

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 2024	Exercice 2023
Créances locataires	3 294 745	7 328 936
Créances douteuses	7 823 099	3 147 524
<b>TOTAL</b>	<b>11 117 844</b>	<b>10 476 460</b>
Dépréciation des créances locataires	3 483 370	2 310 989

Évolution des dépréciations	Exercice 2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2024
Dépréciation des créances locataires	2 310 989	2 238 008	1 065 627	3 483 370

## Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
État et autres collectivités	1 534 670	6 395 502
Syndics	13 336 948	14 219 915
Autres débiteurs	374 309	495 835
Avoirs à recevoir	-	-
Avances Fournisseurs	1 162 207	738 403
Produits à recevoir	536 273	122 931
<b>TOTAL</b>	<b>16 944 406</b>	<b>21 972 586</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs mobilières de placement	-	-
Autres disponibilités	102 466 610	83 439 704

## Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Emprunts	228 139 619	213 309 219
Emprunts intérêts courus	508 285	195 465
Concours bancaires courants	-	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	228 647 904	213 504 684
Total des dépôts de garantie reçus	23 254 091	22 013 184
<b>TOTAL</b>	<b>251 901 995</b>	<b>235 517 868</b>

## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	8 538 780	35 419 280	92 551 059	136 509 119
Emprunt in fine	26 000 000	41 140 000	23 250 000	90 390 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	256 500	984 000	0	1 240 500
Emprunt in fine	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>34 795 280</b>	<b>77 543 280</b>	<b>115 801 059</b>	<b>228 139 619</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Honoraires dus à la société de gestion	1 479 387	2 432 227
Fournisseurs et comptes rattachés	4 121 528	28 742 881
Locataires créditeurs	8 644 245	4 590 237
<b>TOTAL</b>	<b>14 245 160</b>	<b>35 765 345</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
État et autres collectivités	3 287 260	2 213 325
Associés dividendes bloqués	20 649	6 701
Dividendes du 4e trimestre	35 464 463	35 224 112
Associés souscriptions en attente	1 104 648	2 100 034
Dettes diverses	985 127	639 638
Divers - charges à payer	6 567 541	4 465 713
<b>TOTAL</b>	<b>47 429 688</b>	<b>44 649 522</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges constatées d'avance	+ 1 081	+ 33 517
Produits constatés d'avance	- 2 339 933	- 2 822 052
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 292 895	+ 354 946
<b>TOTAL</b>	<b>- 2 045 957</b>	<b>- 2 433 589</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2024
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	135 754 880 €
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 52 152 320 €
<b>SOIT, CAPITAL AU 31/12/2024</b>	<b>2 102 868 320 €</b>

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2024
Sur les souscriptions en 2024	40 726 464 €
Sur les retraits en 2024	- 8 865 894 €
Prélèvements sur la prime d'émission	- 22 022 634 €
Dont prélèvements au titre des commissions de souscriptions	-17 451 404 €
Dont prélèvements au titre des frais d'acquisition des immeubles	-4 154 967 €
Dont prélèvements au titre de la reconstitution du report à nouveau	-271 983 €

Résultat de l'exercice	2024
Le résultat de l'exercice 2024	135 477 600 €
Distribution 2024	133 307 642 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 17 juin 2025 (première convocation) et du 25 juin 2025 (seconde convocation).

## COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Loyers facturés	150 023 098	135 669 343
Charges et taxes refacturées aux locataires	29 236 215	28 282 624
Produits annexes	1 763 284	1 977 620
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 065 627	835 573
Reprises de provisions pour gros entretien	558 447	429 510
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	4 475 308	9 264 867
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	11 821 742	9 575 280
<b>TOTAL</b>	<b>198 943 722</b>	<b>186 034 817</b>

\* Dividendes reçus des participations contrôlées.

## Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	29 236 213	28 282 622
Gros entretien	558 447	429 510
Charges d'entretien du patrimoine locatif	272 947	277 839
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 238 008	1 599 174
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 321 099	174 726
Dotations aux amortissements des agencements	373 774	301 319
Dotations aux amortissements des baux à construction	109 055	109 055
Autres amortissements	62 051	64 618
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	10 055 363	13 951 506
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisitions)	4 652 423	4 262 986
<b>TOTAL</b>	<b>48 879 382</b>	<b>49 453 356</b>
Charges locatives récupérables	12 695 844	11 481 996
Impôts et taxes récupérables	16 540 369	16 800 626
<b>TOTAL</b>	<b>29 236 213</b>	<b>28 282 622</b>
Charges locatives non récupérables	3 301 665	2 535 530
Impôts et taxes non récupérables	2 398 167	2 215 334
Frais sur acquisitions	4 154 967	8 903 385
Pertes sur créances irrécouvrables	18 716	35 211
Autres charges	181 849	262 046
<b>TOTAL</b>	<b>10 055 363</b>	<b>13 951 506</b>

(1) Charges ayant leur contrepartie en produits

(2) Autres charges immobilières

## Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts	4 332 082	3 901 505
Frais d'emprunts	320 342	361 482
<b>TOTAL</b>	<b>4 652 423</b>	<b>4 262 986</b>

## Charges d'exploitation

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Décomposition des postes du résultat</b>		
Commissions de la société de gestion	16 506 102	14 611 822
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	18 963 654	41 338 462
Diverses charges d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>35 469 756</b>	<b>55 950 283</b>
Commissions de souscriptions	17 648 134	39 874 702
Honoraires des Commissaires aux comptes	32 575	19 983
Honoraires de relocations	578 308	490 216
Honoraires de dépositaire	173 684	206 457
Honoraires d'expertises immobilières	119 189	175 330
Honoraires divers	162 232	383 210
Frais d'actes et contentieux	180 467	116 971
Autre frais	69 065	71 593
<b>TOTAL</b>	<b>18 963 654</b>	<b>41 338 462</b>

(1) Charges d'exploitation de la société

## Produits financiers

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Autres produits financiers</b>		
Intérêts sur placement de la trésorerie	1 792 939	1 545 919
Rémunération de VEFA	176 964	798 225
Produits financiers divers	1 477 972	16 936
<b>TOTAL</b>	<b>3 447 875</b>	<b>2 361 080</b>

## Produits exceptionnels

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Autres produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	79 598	241 283
<b>TOTAL</b>	<b>79 598</b>	<b>241 283</b>

## Charges exceptionnelles

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Autres charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	95 862	50 793
<b>TOTAL</b>	<b>95 862</b>	<b>50 793</b>

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI Épargne Pierre et la société de gestion ATLAND Voisin :

- > Honoraires de gestion : 16 506 102 €
- > Honoraires de souscription : 17 648 134 €
- > Commission de suivi et pilotage des travaux réalisés : 80 794 €

Les biens acquis en indivision en 2024 sont :

- > **Actifs en indivision acquis entre la SCPI Épargne Pierre et la SCPI MyShareSCPI :**
  - Augmentation des participations respectives au capital de la SCI HOPLA pour porter la détention à 85 % pour la SCPI Épargne Pierre, et 15% pour la SCPI MyShareSCPI.
- > **Actifs en indivision acquis entre la SCPI Épargne Pierre et la SCPI Immo Placement :**
  - Acquisition d'un immeuble en VEFA à Saint-Apollinaire avec la SCPI Immo Placement, la quote-part revenant à la SCPI Epargne Pierre étant de 60%.

Les biens cédés en 2024 sont :

- > **Actif cédé à la SCPI MyShareEducation :**
  - Cession d'un immeuble à Montpellier à la SCPI MyShareEducation.

## Événements post-clôture

Le contexte économique 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

Chers associés,

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 2024.

Au cours de l'exercice 2024, votre Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises (13 mars, 24 juin et 19 novembre). Ainsi, au cours de ces différentes réunions, votre Conseil de Surveillance a conduit ses débats avec l'implication qui s'impose.

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 12 mars 2025, à laquelle a participé le Commissaire aux Comptes, 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 2024.

## 1. CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

La collecte nette de notre SCPI Épargne Pierre s'est établie à 108,7 millions d'euros pour l'année 2024 (176,5 M€ de collecte brute et 67,8 M€ de retraits). Ce niveau de collecte se situe en repli par rapport à l'exercice 2023 (337 M€ de collecte nette) et confirme ainsi la tendance générale observée en 2024, à savoir un net ralentissement des sommes collectées par les SCPI du marché.

Néanmoins, dans ce contexte général assez morose, notre SCPI Épargne Pierre se distingue par une collecte toujours positive

témoignant ainsi de la confiance et de l'engouement des épargnants pour ce produit nommé SCPI Épargne Pierre.

Au 31 décembre 2024, notre SCPI a atteint une capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) qui s'élève désormais à 2,734 Mds€ représentant un total de 13 142 927 parts détenues par 50 811 associés. Nous vous rappelons également que le capital social de notre SCPI se situe à 2,103 Mds€.

## 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 2024, la Société de Gestion a procédé à l'acquisition de 7 actifs, ainsi qu'une acquisition supplémentaire en VEFA (immeuble à Saint-Apollinaire) pour le compte de notre SCPI mais également des achats sous forme de prise de participation de la SCI Hopla, (propriétaire de 9 hôtelleries de plein air), soit 17 actifs pour un montant global de 109,4 millions d'euros (actes en mains) et affichant un rendement brut moyen de 6,51%.

En matière d'arbitrage, la Société de Gestion a procédé à huit cessions d'immeubles en 2024 pour un montant global de 14,95 M€ et engendrant une plus-value brute à hauteur de 1,87 M€.

Pour conclure sur ce point, votre Conseil de Surveillance a tenu à noter avec une grande satisfaction la très bonne adéquation réalisée en 2024 par la Société de Gestion entre le niveau de collecte nette (108,7 M€) et les investissements réalisés (109,4 M€). Cette adéquation qui se confirme depuis 2018 traduit un pilotage sur mesure réalisé par la Société de Gestion et un ajustement permanent entre collecte et investissement.

Au niveau de la gestion locative, le taux d'occupation financier moyen (TOF) se situe à 95,20% pour l'exercice 2024 et il demeure très stable par rapport à l'exercice 2023.

La répartition géographique des immeubles de notre SCPI se situe assez équitablement sur l'ensemble du territoire français avec toutefois une prédominance au sein des régions hors Île-de-France à hauteur de 69% (en % des valeurs vénales).

La répartition sectorielle fait apparaître une dominante en immeubles de bureaux (environ 49,10%), un ratio de 29,12% en ce qui concerne les immeubles dédiés au commerce et 21,78% pour les locaux d'activité, de tourisme, de santé/éducation (éléments calculés en % des valeurs vénales). L'analyse de ces éléments nous conduit à qualifier Épargne Pierre comme une SCPI diversifiée.

Au 31/12/2024, la vacance locative est constituée de 95 lots vacants représentant une surface de 71 196 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de 6,50% des surfaces totales détenues par 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 59 dossiers, dont 20 pour lesquels la Société de Gestion a trouvé un accord de règlement (amiable ou judiciaire). Votre 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, mais votre Conseil souligne avec satisfaction toutes les mesures de suivi et d'accompagnement des locataires réalisées tout au long de l'année par la Société de Gestion.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### 3. VALEUR DU PATRIMOINE ET VALEUR DE LA PART

La valeur du patrimoine de notre SCPI Épargne Pierre ressort à 2 515 millions d'euros au 31 décembre 2024 en valeur hors droits. Lors de notre réunion du 12 mars 2025, la Société de Gestion nous a informés de la structure de financement de notre SCPI avec un encours d'endettement bancaire global de 228,1 M€ au 31/12/2024 auquel il convient d'ajouter les dettes financières détenues par les participations en indirect à hauteur de 92,8 M€ et également des engagements sur les actifs acquis en VEFA à hauteur de 1,7 M€ à cette même date. Au 31 décembre 2024, l'encours global d'endettement de notre SCPI, se situe à hauteur de 322,6 M€, soit un taux de 12,6%, un ratio bien inférieur au plafond maximum autorisé par notre Assemblée Générale, limite fixée à 30% de la capitalisation.

La trésorerie s'élève à un montant de 102 467 k€ fin 2024 contre 83 440 k€ fin 2023.

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. Néanmoins, ces différentes valeurs affichent une baisse de l'ordre de -5% par rapport à 2023 et reflètent l'évolution des prix du marché de l'immobilier commercial. Nous avons également noté des valeurs d'expertise 2024 en baisse par rapport à 2023 (-5,41%) et ce, à périmètre constant, ce qui reste cohérent avec l'évolution du marché. Toutefois, malgré ces indicateurs en baisse, nous restons très confiants sur la qualité intrinsèque de notre patrimoine immobilier.

### 4. COMPTES SOCIAUX

Les principales données économiques et financières de l'exercice 2024 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 135 477 600 € correspondant à un résultat net par part de 10,90 €. Le dividende distribué aux associés s'est élevé à 10,98 € sur l'exercice 2024 traduisant ainsi une rentabilité de 5,28% en termes de taux de distribution. Ce dividende, stable par rapport à l'exercice 2023, est composé de 10,73 € issu du résultat annuel auquel se rajoute 0,25 € issu des plus-values réalisées en 2024 sur les cessions d'immeubles.

Le compte de résultat 2024 intègre une forte progression des produits de l'activité immobilière et notamment du poste loyers en corrélation avec l'augmentation du patrimoine immobilier.

Le taux de rentabilité affiché très régulièrement par Épargne Pierre depuis plusieurs exercices nous positionne dans le peloton de tête des SCPI non seulement en termes de performance, mais également en termes de collecte.

Le report à nouveau (RAN), après affectation du résultat approuvé par l'assemblée générale, s'élève à 0,73 € par part au 31/12/2024, ce critère nous paraît en cohérence avec la politique de distribution pratiquée par la Société de Gestion.

### 5. PERSPECTIVES 2024

Le rythme de collecte affiché par notre SCPI sur les premiers mois de l'année 2025, si cela venait à se confirmer en termes de tendance, devrait permettre à la Société de Gestion de pouvoir envisager de nouveaux investissements.

### 6. PROJET DE RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Les projets de résolutions qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 12 mars 2025 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 2024 que nous avons estimés devoir porter à votre connaissance.

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.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE  
de la SCPI Épargne Pierre  
Le 31 mars 2025  
MICHEL CATTIN, Président

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### III. 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.

## IV. 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.

## V. 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

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.

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.

## VI. 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 2025

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LÉGAL**

**YVES LLOBELL**

Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## 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

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société de Gestion ATLAND Voisin

#### › 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 80 794 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

## 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 2024 s'élève à 16 506 102 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 17 648 134 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

➤ **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.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2025  
Le commissaire aux comptes  
**AGM AUDIT LÉGAL**  
**YVES LLOBELL**  
Associé

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du mardi 17 juin 2025 (Sur 1<sup>ère</sup> convocation) /mercredi 25 juin 2025 (sur 2<sup>nde</sup> convocation)

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 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 2024.

### 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 2024 et reconstitution du report à nouveau.

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 2024 qui s'élève :

■ à	135 477 599,56€
■ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	6 841 243,38 €
■ soit un total de	142 318 842,94 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
■ distribution aux associés :	133 307 641,53 €
➤ correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
■ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	9 011 201,41 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 9 011 201,41 €.



## Cinquième 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 2025.

## Sixième 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 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Épargne 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 Épargne 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 2025.

## Septième 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 2025.

## Huitième résolution

**Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL et Mme Céline**

BATAILLARD, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale 2031 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

## Neuvième résolution

**Modification de l'objet social à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'objet social de la société pour faire suite à la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 2 de l'article « Objet » des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles ».

Nouvelle rédaction :

« A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meublés affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

## Dixième résolution

**Modification des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27 et 32 des statuts de la manière suivante :

Article 27, suppression de l'alinéa 4 :

« Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi. »

Article 32, modification de l'alinéa 7 de la manière suivante et suppression de l'alinéa 8 :

Ancienne rédaction :

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

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. »

Nouvelle rédaction :

« Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. »

## Onzième résolution

**Modification 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 différents articles des statuts afin de les mettre en conformité avec la pratique et la réglementation.

Ainsi, l'Assemblée Générale décide de supprimer l'obligation de restituer les attestations de propriété de parts dans la mesure où celles-ci étant émises de manière électronique, cette obligation de restitution ne se justifie plus. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer les deux derniers paragraphes de

l'article 12. Par ailleurs, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 15 des statuts afin d'insérer un rappel de l'article L.231-6 du Code de Commerce relatif à la limitation de responsabilité d'un associé en cas de retrait et d'ajouter le paragraphe suivant, après le premier paragraphe :

« Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de Commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait. »

## RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

## Douzième 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.

# GOUVERNANCE 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 2024, enregistré 17 648 134 € au titre des commissions de souscription et 16 506 102 € 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 juillet 2020 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 indirect 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. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND Voisin pour l'exercice 2024 a représenté 7 223 707 € pour un effectif de 87,40 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2024.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 37,89% (17,65% en rémunération fixe et 20,24% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE

## CONTEXTE

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40 % de la consommation d'énergie finale) et représente le 2<sup>ème</sup> secteur le plus émetteur 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 annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe à la Note d'Information.

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.

- **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 m<sup>2</sup> 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 lié 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 va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.
- 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"

Modèle d'informations précontractuelles 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 a-t-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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE
<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 m<sup>2</sup> 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 1 et 2 (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) relatives 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 2024 :

- > **La consommation d'énergie** : La consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides du patrimoine d'Épargne Pierre est de 108,48 kWh/m<sup>2</sup>/an sur un taux de couverture de 94% du patrimoine en valeur vénale (hors centres commerciaux, camping, VEFA).
- > **L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux** : 84% 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 9,17 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> pour les émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des niveaux 1 et 2 (hors centres commerciaux, VEFA, camping).
- > **Les combustibles fossiles** : 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 90% des actifs en valeur vénale qui ont un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.

> La biodiversité :

72% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité.

> La mobilité :

75% 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 :

55% 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 :

90% du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.

> L'accessibilité :

96% du patrimoine immobilier de la SCPI Épargne Pierre traite de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

> La relation utilisateurs :

100% 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 82% du patrimoine global de la SCPI Épargne Pierre.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2021	2022	2023	2024	Commentaires
Consommation d'énergie finales, tous usages, tous fluides (kWh par m <sup>2</sup> )	167,12	196	115,69	108,48	En 2023, une grande campagne nationale a été menée ainsi qu'auprès des locataires pour pallier les risques de coupures d'électricité sur le réseau national. De plus des travaux ont été menés sur les actifs pouvant améliorer la performance énergétique des actifs.
Pourcentage du patrimoine en valeur vénale des actifs ayant un synoptique pour à minima un fluide.	/	49%	83%	84%	La connaissance des synoptiques s'améliore avec la connaissance des actifs.
Émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO <sub>2</sub> eq/ m <sup>2</sup> )	/	27,2	10,58	9,17	Avant 2023 l'ensemble des scopes étaient pris en compte. Nous avons pris en compte uniquement les scopes 1 et 2 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%	90%	94%	90%	Il n'y a pas beaucoup d'évolution dans le pourcentage.
Part du patrimoine bénéficiant d'au moins un équipement favorisant la biodiversité	15,70%	19%	65%	79%	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	70,90%	74%	70%	75%	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.	34,90%	38%	51%	55%	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	97,7%	91,72%	83%	90%	Il n'y a pas beaucoup d'évolution dans le pourcentage.
Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite	/	95%	97%	96%	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	32,90%	74%	71%	82%	La part du patrimoine augmente grâce à l'augmentation du nombre d'études réalisées.
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes)	30,60%	100%	100%	100%	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 : 0%.

**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 2024 : 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 est de 70% en valeur vénale.

**Émissions de GES<sup>(1)</sup> :** Le taux de couvertures des remontées des consommations d'énergie est de 95% 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 2024 :
  - Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers = 387,43 Tonnes eq CO2 ;
  - Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers = 1 393,41 Tonnes eq CO2 ;
  - Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers = 10 571,35 Tonnes eq CO2 ;
  - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers = 12 352,20 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 2024 : 108,48 kWh/m²/an.

**Biodiversité :** artificialisation des sols.

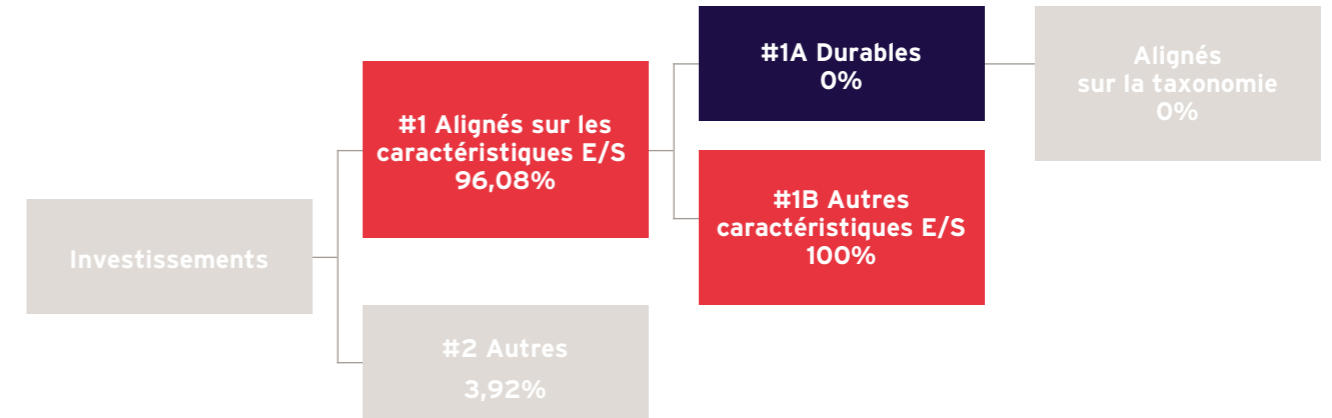
- Indicateur de mesure : part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
- Modalités de prise en compte et résultat sur 2024 : la Société de Gestion est partie du Coefficient de Biotopie de Surface (CBS) pour en déduire cet indicateur. Le CBS des projets a été calculé sur 67% 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 0,1 ;
- Résultat sur 2024 : les parcelles sont artificialisées en moyenne à 90%.

**Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?**

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
1 328,8 M €	Bureau	50,60	France
677,7 M €	Retail Park	25,82%	France
216,1 M €	Activité/ Entrepôt	8,23%	France
121,7 M €	Santé/ Éducation	4,63%	France
193,1 M €	Hôtellerie/ Tourisme	7,37%	France
85,1 M €	Commerce/ Pied d'immeuble	3,24%	France
3,0 M €	Alternatif	0,12%	France
0,2 M €	Résidentiel	0,01%	France

**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 31/12/2024. Nous pouvons constater que l'objectif de 90% d'alignement sur les caractéristiques Environnementaux / Sociaux sont atteints.

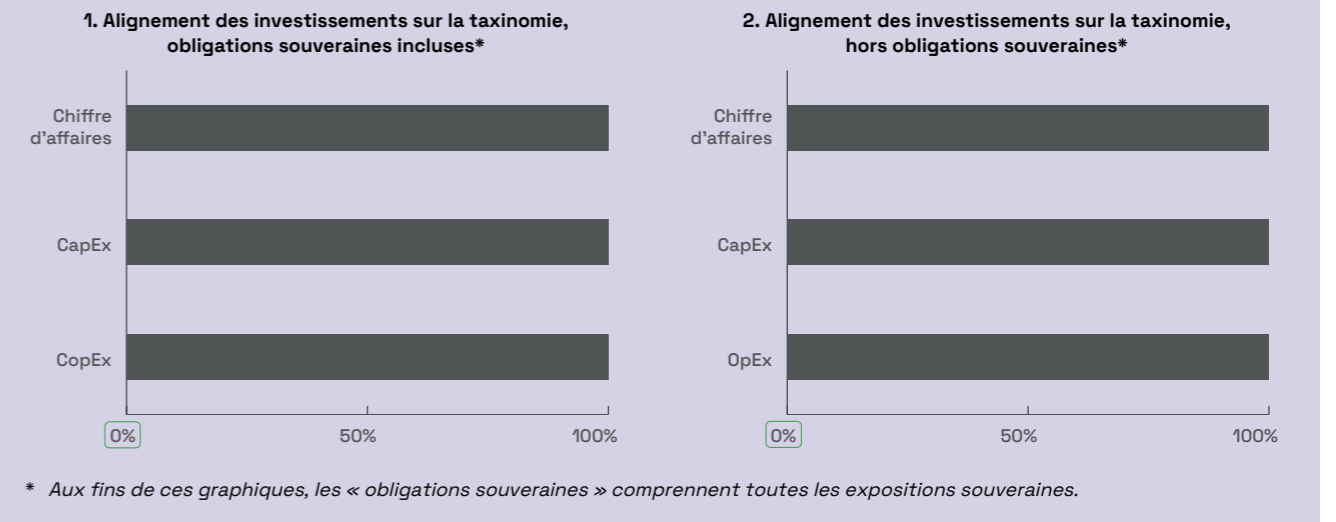
**Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations 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 taxinomie de l'UE ?**

Non

**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%.

(1) Gaz à Effet de Serre

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

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxinomie 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 taxinomie de l'UE ?**

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie 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 3,92% 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 pleines 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 différait-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 marine ;
- > 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 6 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.



# Évènements clés 2024/2025



<sup>(1)</sup> Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.





ème

acteur du marché  
des SCPI en 2024

En 2024, ATLAND Voisin est arrivée 3<sup>ème</sup> sur le marché  
des SCPI par la collecte brute, avec 383 M€ confiés par  
les épargnants et leurs conseillers.

(au 31/12/2024, source : ASPIM)

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026

Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)