

Courrier aux Investisseurs 2025

**LA FRAGMENTATION DU MARCHÉ
DES SCPI REPLACE LA DIVERSIFICATION
ET LA MUTUALISATION AU COEUR
DES STRATÉGIES**



Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer aux documents d'informations des FIA et aux documents d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.

ATLAND
VOISIN

Un marché qui se **fragmente** où ATLAND Voisin a conforté sa dimension de **valeur sûre**

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 courrier aux investisseurs 2025, qui présente les perspectives de distribution de nos SCPI et revient sur des 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.

Des perspectives 2025 stables pour nos SCPI :

ÉPARGNE / PIERRE

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

ÉPARGNE / PIERRE EUROPE

Rappelons que la SCPI vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,50%. Et pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution 2025⁽²⁾ 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⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution cible annuel de 5,50%. Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur l'objectif annuel cible.

IMMO / PLACEMENT

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution⁽²⁾ 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. 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^{er} janvier de l'année N.

“ Cher associé, chère associée,

Cette édition 2025 du Courrier aux investisseurs arrive dès le mois d’avril pour vous apporter un maximum de visibilité sur vos revenus (non garantis). Plus largement, ce document de référence nous permet de partager notre vision du marché des SCPI et des marchés immobiliers, tout en revenant sur les chiffres clés 2024 et en donnant une vue d’ensemble de nos SCPI.

J’espère qu’il vous apportera des éclairages utiles, et je vous remercie pour l’attention que vous lui porterez.

Jean-Christophe ANTOINE
Président d’ATLAND Voisin

Une Société de Gestion reconnue

PAR LES PROFESSIONNELS

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par l’APECI et Péricle’s Group.



PAR LA PRESSE

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



Des SCPI reconnues

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Épargne Pierre Europe a reçu la Victoire de la « Meilleure SCPI Internationale » de sa catégorie décernée par Gestion de Fortune.



ÉPARGNE PIERRE

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



(1) ATLAND Voisin se classe 2^{ème} pour la 2^{ème} année consécutive dans la catégorie « Immobilier Financier » et prend la 1^{ère} place parmi les Sociétés de Gestion de SCPI.

Les trophées sont décernés par des organismes indépendants d’ATLAND Voisin, sur la base de critères librement fixés par les organismes en question. L’éventuelle existence, directe ou indirecte, d’une relation d’affaires avec ATLAND Voisin ne fait jamais partie des critères de sélection. Pour en savoir plus sur les conditions d’octroi des trophées en question, nous vous invitons à consulter les sites ou articles publiés par les organismes en question.

Engagements d'ATLAND Voisin

Investissement socialement responsable

90% du patrimoine de nos SCPI est embarqué dans une démarche ESG à travers le label Investissement Socialement Responsable (ISR) de nos SCPI Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre. Cela représente plus de 400 immeubles répartis partout en France, aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande et en Allemagne, et loués à plus de 1 000 entreprises (données au 31/12/2024).



D'année en année, nous constatons que les acteurs immobiliers sont de plus en plus nombreux à s'inscrire dans une démarche ESG et/ou ISR. C'est une bonne chose, et pour la valorisation du patrimoine à long terme et pour atteindre les objectifs qui nous concernent tous. Ces actions répondent aux enjeux d'amélioration à long terme du patrimoine, ce qui est en phase avec les intérêts des associés de SCPI qui investissent en moyenne pour 10 ans, 20 ans, voire dans une logique de transmission à leurs enfants.



Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE
du Groupe ATLAND

Zoom sur l'Institut Curie et Épargne Pierre Sophia

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



Engagements d'ATLAND

ATLAND Voisin fait partie du groupe ATLAND, qui s'engage en faveur de la Culture et du Patrimoine, de la Jeunesse et la Solidarité, du Sport, et de la Recherche Médicale. Cet engagement se matérialise par des actions de partenariats et de mécénats.



Culture et Patrimoine

Depuis 2016, ATLAND est mécène du musée du Louvre en participant à la rénovation du jardin des Tuileries et à la restauration de ses sculptures. ATLAND est également, depuis 2024, mécène à l'échelle territoriale, à travers ses engagements auprès du Pavillon de l'Arsenal à Paris et de la Fondation Sophia Antipolis.



Sport et JO

Depuis 2021, ATLAND s'engage en faveur du sport olympique en accompagnant la nageuse Béryl Gastaldello, dans le cadre du Pacte de performance soutenu par le ministère des Sports.



Jeunesse et Solidarité

Depuis 2017, ATLAND soutient l'association Culture Prioritaire, qui intervient en faveur de la réussite scolaire et professionnelle des jeunes et œuvre pour l'égalité des chances.



Recherche médicale

En 2021, le groupe ATLAND s'est engagé au côté de la Fondation Philippe Chatrier qui, depuis 20 ans, participe au financement de la recherche sur la maladie d'Alzheimer.

Le parcours d'une championne

Béryl Gastaldello, née le 16 février 1995 à Marseille, est une nageuse spécialiste du sprint en nage libre, dos et papillon. Après avoir été formée à l'INSEP, elle a poursuivi sa carrière universitaire aux États-Unis, au sein de l'équipe des Texas A&M Aggies, où elle a obtenu 13 distinctions All-American et établi des records universitaires sur 50 et 100 mètres nage libre.

Aujourd'hui capitaine des Bleues et figure emblématique de la natation française, Béryl Gastaldello a marqué l'histoire de sa discipline en décrochant 3 médailles aux Championnats du monde en petit bassin à Budapest (décembre 2024). Finaliste olympique sur 100m dos et détentrice de plusieurs records de France, Béryl poursuit sa carrière au 3MUC Natation à Montpellier.

Retour sur son parcours 2024 :

- Jeux Olympiques (juillet 2024, Paris) : 4 finales et 2 records de France battus ;
- Championnats de France (novembre 2024, Montpellier) : la nageuse a décroché 4 médailles d'or au 100 m dos (56'07 - record de France), 100m nage libre (51'66 - meilleure performance mondiale de l'année), 50m papillon (24'76 - deuxième meilleure performance mondiale de l'année) et 100m 4 nages (57'93) ;
- Championnats du Monde (décembre 2024, Budapest) : la nageuse a terminé 2 fois Vice-championne du monde et médaillée de bronze en petit bassin.

Sommaire

p.4

NOS ENGAGEMENTS

« Notre engagement ESG est le moteur de la transformation de notre patrimoine immobilier »

p.6

LE MOT DES DIRIGEANTS

« La confiance que les épargnants prêtent au gérant est un des ingrédients de la pérennité de la SCPI »

p.10

LES MARCHÉS IMMOBILIERS

« Les marchés renforcent l'attrait pour les actifs de santé et de tourisme en France comme en Europe, deux secteurs bénéficiant de facteurs structurels favorables à la visibilité des revenus locatifs »

p.12

DANS LES FONDS

Deux tableaux pour comprendre les perspectives de nos SCPI et leur situation.

ÉPARGNE PIERRE

« Notre SCPI des métropoles françaises devrait distribuer un revenu non garanti stable pour la sixième année consécutive »

p.14

CHIFFRES CLÉS ET PERSPECTIVES

p.15

STRATÉGIE ET RÉSULTATS D'ÉPARGNE PIERRE

p.16

VUE D'ENSEMBLE DES ACQUISITIONS 2024 D'ÉPARGNE PIERRE

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

« Notre SCPI des métropoles européennes poursuit son développement avec succès, basé sur l'équilibre entre performance à court terme et à long terme »

p.19

CHIFFRES CLÉS ET PERSPECTIVES

p.20

STRATÉGIE ET RÉSULTATS D'ÉPARGNE PIERRE EUROPE

p.21

VUE D'ENSEMBLE DES ACQUISITIONS 2024 D'ÉPARGNE PIERRE EUROPE

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

« Notre nouvelle SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie a reçu un accueil favorable qui lui permet de se déployer à l'investissement conformément à sa stratégie »

p.26

CHIFFRES CLÉS ET PERSPECTIVES

p.27

STRATÉGIE ET RÉSULTATS D'ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

p.28

VUE D'ENSEMBLE DES ACQUISITIONS 2024 D'ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

IMMO PLACEMENT

« Notre SCPI historique dispose d'atouts clairs : régularité de ses distributions, importance de ses réserves, et bonne tenue de sa valeur de reconstitution »

p.31

CHIFFRES CLÉS ET PERSPECTIVES

p.32

STRATÉGIE ET RÉSULTATS D'IMMO PLACEMENT

p.33

VUE D'ENSEMBLE DES ACQUISITIONS 2024 D'IMMO PLACEMENT

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



POUR VOUS FACILITER LA LECTURE, VOUS POUVEZ DIRECTEMENT
CLIQUER SUR LA PAGE QUI VOUS INTÉRESSE

Le mot des Dirigeants



Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

L'an dernier nous décrivions la nouvelle donne sur les marchés de l'immobilier 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 3 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 Etats-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 Etats-Unis était estimée à 2,2% par le FMI¹ et à 2,5% par Goldman Sachs², un dynamisme

soutenu à court terme par les mesures prises : baisse d'impôt, dérégulation et de réindustrialisation par des mesures protectionnistes mais se pose la question de la durabilité de cette politique. Ce surrégime 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%³ et ce malgré la baisse des taux directeurs engagés par la BCE. 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 en 2025 (+2,3% et +4,0% respectivement⁴) alors que la France plafonnerait à +0.8%⁵. La faiblesse des investissements en recherche et développement et dans le tissu productif depuis plusieurs années accentuent 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 envisagé 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%⁶. Sur le marché des transactions locatives bureaux en Europe, il n'y a pas de rebond significatif en 2024

“

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

(1) Source : FMI, [datamapper](#)

(2) Source : Goldman Sach, [US Outlook 2025](#)

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

(4) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques pour [l'Espagne](#) et pour [l'Irlande](#)

(5) Source : Ibid, Prévision économiques pour la [France](#)

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

mais le niveau des transactions 2024 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 constatons 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 hausse. 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 2024¹ 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^{ème} 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 marché².

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 la collecte grâce à des performances élevées, avec certains acteurs qui s'inscrivent dans une maximisation qui pourrait accroître les risques à terme.

OBJECTIFS ATTEINTS POUR LES SCPI D'ATLAND VOISIN EN 2024

Dans ce contexte, les SCPI d'ATLAND Voisin ont démontré une fois de plus leurs 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



Après avoir acquis plusieurs sites d'hôtellerie de plein air depuis 2021, ATLAND Voisin a signé une première acquisition en hôtellerie classique en 2024 : un établissement à Bilbao exploité sous enseigne du groupe Accor. Une stratégie qui illustre l'enjeu de diversification, et que nous poursuivrons en 2025.

métropoles régionales, a atteint une capitalisation de 2,73 Mds€ au 31/12/2024. Elle a maintenu un revenu stable pour la 5^{ème} année consécutive, correspondant à un taux de rendement interne sur 10 ans de 5,45% et un taux de distribution 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.

(1) Source : IEIF

(2) Source : Aspim, [Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024](#)

Épargne Pierre Europe, notre SCPI des métropoles européennes lancée fin 2022, a atteint une capitalisation de 268 M€ au 31/12/2024. Sur le plan de la performance, elle cible un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans de 5,50% (non garanti), tout en affichant un taux de distribution⁽²⁾ 2024 de 6,75% brut de fiscalité étrangère, dépassant son objectif annoncé entre 6% et 6,50%. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La collecte 2024 a permis de saisir des opportunités et de renforcer la diversification des revenus locatifs, conformément à la stratégie annoncée : la SCPI a investi dans deux nouveaux pays de la zone euro (Allemagne, Irlande) et dans deux nouveaux segments de marché (hôtellerie, santé). Sur le plan extra-financier, Épargne Pierre Europe est pleinement intégrée dans notre démarche ESG depuis son lancement, et a obtenu le label ISR. L'audit de renouvellement triennal interviendra dans le courant du 2^{ème} trimestre 2025, dont les conclusions seront exposées dans le rapport dédié qui sera publié en juillet.

Épargne Pierre Sophia, notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie lancée fin 2024. Son lancement s'est déroulé avec succès, permettant

d'afficher une capitalisation d'environ 10 millions d'euros au 31 décembre 2024. Un montant en ligne avec nos attentes, et qui nous a permis de réaliser l'acquisition d'un centre dentaire sur la fin d'année. Les acquisitions réalisées depuis, et celles à l'étude permettent d'annoncer des perspectives 2025 en phase avec celles prévues au lancement. Nous vous invitons à les découvrir plus loin dans le document.

Immo Placement, notre SCPI historique implantée en régions, a augmenté sa distribution de 5,87%, confirmant sa solidité grâce à un patrimoine mutualisé et diversifié. J'ajoute que le report à nouveau reste supérieur à 130 jours de distribution, ce qui contribue à la visibilité sur les distributions futures (non garanties). Deux atouts dans un marché où de nombreuses SCPI historiques sont durablement touchées. Du côté du prix moyen de la part, celui-ci ressort en baisse de 4,80 % sur un an. Cette baisse se répercute sur le Taux de Rendement Interne sur 10 ans qui s'établit à 5,46 %, tout en ayant un impact positif sur le taux de distribution 2024 qui ressort à 5,87 %. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce résultat ne reflète pas selon nous les qualités fondamentales de votre SCPI, eu égard à la régularité de

ses distributions, de ses réserves, et de la valeur de reconstitution. Précisons que cette dernière s'établit à 958,75 € par part ; elle reste donc très nettement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 (842,26 € par part), ce qui fait apparaître une décote favorable aux souscripteurs de 13,8 %.

En conclusion, l'année 2024 aura été exigeante mais révélatrice des forces du modèle d'ATLAND Voisin, démontrant la pertinence d'une gestion sérieuse, transparente et durable, tournée vers l'avenir et la stabilité.

DES PERSPECTIVES 2025 STABLES POUR NOS SCPI (NON GARANTIES)

Le présent document a vocation à vous éclairer sur les perspectives des SCPI que nous gérons. Nous vous invitons à les découvrir en lisant les pages qui suivent. Nous y exposons notre vision des marchés immobiliers, vision qui guidera les acquisitions sur l'année et donc les résultats futurs (non garantis).

En synthèse, les perspectives 2025 des SCPI que nous gérons sont guidées par la recherche de stabilité des revenus et des taux de distribution.

- > Pour Épargne Pierre rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,45%. Nous visons une distribution 2025 stable pour la 6^{ème} année consécutive, ce qui correspond à un taux de distribution⁽²⁾ entre 5,20% et 5,30% (non garanti). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures;
- > Épargne Pierre Europe, cible un objectif de TRI sur 10 ans de 5,50% (non garanti). Et pour la troisième année consécutive, nous prévoyons un taux de distribution supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère et pouvant atteindre 6,80% (non garanti);
- > Épargne Pierre Sophia cible un objectif de TRI sur 10 ans de 5,75% (non garanti). Et pour sa première année, notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un taux de distribution 2025 non garanti supérieur à 6%;
- > Pour Immo Placement, rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous projetons un revenu distribué stable 2025 (non garanti), ce qui correspond à un taux de distribution prévisionnel de 6,10%.

Achévé de rédiger le 28 mars 2025

(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^{er} janvier de l'année N.

La parole est à vous

“

Mon épouse et moi détenons des parts dans deux SCPI, dont [celles gérées par] ATLAND [Voisin] depuis octobre 2023, car nous cherchions une société fiable pour investir. Recommandée par notre conseiller en [gestion de] patrimoine pour la stabilité de ses placements, nous avons investi en toute confiance. Aujourd’hui, nous ne pouvons qu’être satisfaits des revenus générés, qui nous offrent un complément non négligeable pour nos vacances et voyages.



Dominique D.

M. 68 ans / Mme 65 ans
Associés depuis 2023
(Épargne Pierre)

“

[...] J’ai profité de l’arrivée de la SCPI Épargne Pierre Europe sur le marché et je ne peux que me féliciter de ce choix. [...] J’apprécie également la clarté des informations fournies par ATLAND Voisin, ce qui témoigne de l’attention qu’ils portent aux épargnants. Pour conclure, deux mots me viennent à l’esprit : BRAVO et MERCI



Alain R.

M. 74 ans / Mme 69 ans
Associé depuis 2023
(Épargne Pierre Europe)

“

[...] Étant donné que je suis [conseillère en gestion de patrimoine], j’apprécie vos SCPI car elles sont à un prix accessible, labellisées ISR, et beaucoup de mes clients y sont sensibles, pour certains c’est même une condition pour investir. [...] J’apprécie également vos newsletters, très pédagogiques pour mes clients, qui prendront plus facilement le temps de les lire que les rapports annuels. Donc pour résumer, c’est simple de souscrire, nous sommes très bien informés et cela correspond à mes valeurs ainsi qu’à celles de mes clients.



Anne S.

41 ans
Conseillère en gestion de patrimoine et associée depuis 2020 (Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe)

“

Nous avons souscrit chez vous suite aux conseils de notre conseiller en [gestion de] patrimoine. Depuis, nous avons une très bonne expérience. Nous sommes régulièrement avertis lors du versement de nos dividendes, qui sont effectués de manière régulière. Nous apprécions également les explications détaillées des SCPI à travers vos lettres d’information. Nous ne regrettons pas notre choix d’investir en SCPI auprès de votre société.



Thierry F.

M. 61 ans / Mme 62 ans
Associé depuis 2022 (Épargne Pierre, Immo Placement)

Depuis 2021, nous réalisons une enquête annuelle visant à mesurer la satisfaction de nos clients. Et depuis quatre ans nous avons le plaisir de constater que 95% des répondants se déclarent satisfaits ou très satisfaits* d’ATLAND Voisin. Un résultat qui nous encourage à poursuivre nos efforts en matière de qualité de service.

De plus, au 28 février 2025, 275 de nos associés ont partagé leur expérience. Avec une note moyenne de 4,6/5, ils témoignent de la confiance qu’ils nous accordent.

 ★★★★★ 4,6/5



*La mesure de la satisfaction est basée sur la méthode « Net Promoter Score ». L’enquête 2024 a été envoyée par email à plus de 49 000 clients joignables par courrier électronique, avec un taux de participation supérieur à 13%.



Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

Les marchés de l'investissement immobilier (1/2)

En 2024, les marchés immobiliers en France et en Europe ont continué de montrer des évolutions contrastées. Les volumes investis restent nettement en retrait par rapport aux records des années précédentes, ce qui illustre les écarts entre les attentes des vendeurs et des acheteurs. Dans ce contexte, chaque actif doit être évalué au cas par cas, en fonction de ses qualités intrinsèques et de son adéquation avec les objectifs des SCPI, à court terme et à long terme. Mutualisation et diversification restent les maîtres-mots de nos stratégies d'investissement pour tous nos fonds. Une ligne directrice qui renforce l'attrait pour les actifs de santé et de tourisme en France comme en Europe, deux secteurs bénéficiant de facteurs structurels favorables à la visibilité des revenus locatifs.

	ÎLE-DE-FRANCE	MÉTROPOLES ET RÉGIONS FRANÇAISES	ZONE EURO
 Bureaux	Plusieurs zones souffrent toujours d'une suroffre qui pèse sur les loyers ou les valeurs. Et le marché reste marqué par la raréfaction des transactions, avec un volume d'investissement quasiment divisé par trois par rapport à 2022 ¹ .	Les marchés dans les métropoles restent sains grâce à un équilibre entre offre et demande, comme illustré par un taux de remplissage de 94,6% ² , des loyers prime qui restent bien orientés, et des rendements qui offrent une prime de risque cohérente ³ . Soulignons que malgré la baisse constatée au niveau des transactions locatives et des montants investis, ces marchés restent à des niveaux satisfaisants par rapport à leurs niveaux historiques ⁴ .	Les bureaux ont attiré des volumes d'investissement en hausse en 2024 (+9%) ⁵ après avoir connu de fortes baisses en 2022 et 2023. La prudence reste toutefois de mise, pour évaluer la qualité des actifs au cas par cas.
	Nous restons à l'écart (sauf opportunité).	Nous restons acquéreurs d'actifs bien localisés, propices à la mutualisation et visibilité sur les revenus locatifs (taille unitaire limitée, durée ferme résiduelle des baux, solidité du locataire, cohérence par rapport aux valeurs locatives de marché)	Nous restons acquéreurs d'actifs bien localisés, propices à la mutualisation et visibilité sur les revenus locatifs (taille unitaire limitée, durée ferme résiduelle des baux, solidité du locataire).
 Commerces (retail park)	Le marché des <i>retail park</i> se caractérise par un taux de vacance mesuré (7,24% en 2024) qui, bien qu'en légère hausse par rapport à 2023, reste très nettement inférieur à celui des centres commerciaux et des pieds d'immeuble. Par ailleurs, les rendements à l'acquisition ont été globalement stables en 2024. Ces deux chiffres illustrent la bonne tenue de ce segment de marché ⁶ . De plus, à long terme, la loi « Zéro Artificialisation Nette » favorise les zones existantes en limitant la création de nouvelles zones. Les boutiques de pied d'immeuble et les centres commerciaux restent marqués par des taux de vacances élevés (10,85% et 16,07% respectivement), et présentent des fondamentaux plus sensibles aux variations de la conjoncture du fait de l'importance des charges embarquées pour les centres commerciaux et de la concurrence de l'e-commerce sur les rues commerçantes secondaires.		Les valeurs des <i>retail park</i> ont été stables sur 2024, illustrant la bonne tenue de ce segment de marché avec les loyers orientés à la hausse en moyenne ⁷ . Les boutiques de pied d'immeubles doivent être analysées au cas par cas, et être situées dans des rues commerçantes établies dans des villes bénéficiant d'une consommation locale et/ou animée par le flux touristique.
	Nous ciblons les <i>retail park</i> affichant un bon niveau de remplissage avec des enseignes établies et une concurrence limitée.		Nous ciblons les <i>retail park</i> en Europe, en Espagne et aux Pays-Bas notamment.
	Nous restons à l'écart des centres commerciaux.		Nous restons à l'écart des centres commerciaux.

(1) Source : CBRE Figures Investissement France T4 2024

(2) Source : CBRE Figures Bureaux régions

(3) Source : ibid




(4) Source : BNPPRE « Immobilier de bureaux en régions : une année 2024 en repli mais le marché reste résilient »

(5) Source : CBRE Figures European Real Estate Investment Q4 2024

(6) Codata France Digest 2025 et CBRE Figures Retail France Q4 2024

(7) Source : BNPPRE article "investment in european retail premises in Q3 2024: selectivity is still the watchword but the occupier outlook is encouraging" publié le 20 Novembre 2024 et JLL "European Retail market outlook 2025" publié en Novembre 2024 et "C&W Market Beat Spain Retail Q4 2024" pour l'Espagne

Les marchés de l'investissement immobilier (2/2)

	ÎLE-DE-FRANCE	MÉTROPOLES ET RÉGIONS FRANÇAISES	ZONE EURO
 <p>Locaux d'activité et entrepôts de petite taille</p>	<p>Les locaux d'activité ont continué d'attirer les investisseurs et les taux de rendement à l'acquisition ont montré des signes de stabilisation sur les trois premiers trimestres 2024⁸. Le marché de la logistique a également attiré les investisseurs, malgré le ralentissement de la demande locative se traduit par des situations contrastées d'un territoire à l'autre en termes de remplissage⁹.</p>		<p>Le segment « <i>Industrial and Logistic</i> » a vu une hausse globale des montants investis, et une stabilisation des rendements à l'acquisition et des loyers. Ce marché reste toutefois très spécialisé en fonction de la taille des actifs, et de l'équilibre entre offre et demande. Ce dernier aspect dépend tout particulièrement des projets de construction de nouveaux sites¹⁰.</p>
	<p>Nous cibons des d'entrepôts de petite taille et des locaux d'activités dans les zones établies.</p>		
	<p>Nous excluons les actifs de logistique de grande taille, qui répondent à des dynamiques de marché qui ne correspondent à un investissement en SCPI.</p>		
 <p>Hôtellerie</p>	<p>Le marché de l'hôtellerie a connu une année 2024 dynamique, confirmant son attractivité auprès des investisseurs en France et en Europe. Cette attractivité repose sur une progression régulière du revenu par chambre et du taux de remplissage, y compris par rapport à la période pré-covid¹¹. Précisons que le marché européen est composé à 90% de transactions inférieures à 50 M€ et réparties sur de nombreuses zones géographiques ce qui reflète l'adéquation de ce type d'actifs avec de nos SCPI qui y trouvent une source de diversification et de mutualisation de leurs revenus locatifs.</p>		
	<p>Nous sommes actifs à l'acquisition sur cette classe d'actifs. Nous privilégions les villes bénéficiant d'un bon <i>mix</i> entre tourisme domestique et international, et entre tourisme de loisir et d'affaires ; et les secteurs avec une offre hôtelière inférieure à la demande et où les autorités locales appliquent un contrôle sur le développement de nouveaux établissements.</p>		
 <p>Santé / sciences de la vie</p>	<p>Tiré par des tendances démographiques structurelles (vieillesse de la population et dépendance accrue), ce segment de marché se caractérise par des baux longs qui reflètent l'importance de l'immobilier dans le modèle économique des exploitants locataires. Cette tendance concerne la France et tous les pays européens, en zone euro mais aussi en Grande-Bretagne et en Suisse. La stabilité des taux de rendement à l'acquisition, constatée depuis trois trimestres, indique une amorce de normalisation des conditions d'acquisition¹².</p>		
	<p>Nous sommes acquéreurs d'actifs de santé couvrant un large spectre d'usage (cliniques, EHPAD, maisons médicales et pharmacies, logistique spécialisée). De plus ces acquisitions permettent de diversifier les revenus locatifs de nos SCPI</p>		

(8) Source : JLL « Marché de l'investissement en locaux d'activité en France au T3 2024 »

(9) Source : Arthur Loyd « Point marché T3 2024 » pages 33 à 37

(10) Source : BNPPRE, « Logistics markets Europe Q4 2024 »

(11) Source : BNPPRE « le marché hôtelier en France T4 2024 »

(12) Source : JLL « European Healthcare Real Estate Interface »



Hugo SOURIE
Gérant de fonds

Zoom sur les perspectives 2025 de nos trois SCPI à capital variable

L'an dernier nous partagions les indicateurs à suivre pour analyser en profondeur la situation d'une SCPI, en s'intéressant aux indicateurs de performance, de risque, financiers et immobiliers. Cette nouvelle édition du Courrier aux investisseurs nous permet de mettre à jour cette grille de lecture, complétée par un tableau de synthèse des perspectives de nos SCPI. Ceci dans un même souci : celui de vous donner la meilleure vision possible du patrimoine que nous gérons pour votre compte¹.

PERSPECTIVES 2025 (OBJECTIFS NON GARANTIS)

ÉPARGNE PIERRE (CRÉÉE EN 2013)

DISTRIBUTION DE REVENUS ET PERFORMANCE

Épargne Pierre devrait distribuer un revenu stable, et ce pour la 6^{ème} année consécutive ; dont une part marginale qui devrait provenir de plus-values générées par la cession d'actifs non stratégiques. Cela correspond à objectif de taux de distribution 2025 entre 5,20 et 5,30%. Pour rappel, en 2024 la SCPI a affiché un taux de rendement interne sur 10 ans de 5,45% et un taux de distribution de 5,28%. Les prévisions de taux de distribution sont calculées sur la base d'une hypothèse de stabilité du prix de part (objectif non garanti). Ni les performances passées ni les objectifs de performance annuelle ne sauraient préjuger des performances futures.

PRIX DE PART

Le prix de part en vigueur (208 € par part) est le même depuis 2021. Rappelons qu'il a augmenté de 4% depuis 2013, à travers des revalorisations intervenues en 2018 et 2021. Cette prudence dans la gestion du prix de part reflète notre conscience de la réalité cyclique des marchés immobiliers, et du primat de la stabilité du revenu à long terme. Cette politique permet au prix de part de rester aligner avec la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2024, malgré la baisse enregistrée de 5,29% par rapport à 2023. À long terme nous considérons que la démarche ESG déployée est vecteur de pérennisation. Cette démarche se traduit par l'obtention du label ISR, renouvelé en 2024.

LIQUIDITÉ DES PARTS

Épargne Pierre affiche une parfaite liquidité des parts, et ce depuis sa création. Rappelons toutefois que la liquidité des parts n'est pas garantie. La collecte brute 2025 (12 M€ / mois depuis le 1^{er} janvier) se stabilise à un niveau qui permet d'investir et d'honorer les obligations financières et les retraits. Les retraits se maintiennent à un niveau normal (3 à 4 M€ par mois) pour une SCPI de sa taille et de son âge. Cela découle notamment de la composition de son capital (au 31/12/2024) qui est favorable à la stabilité à long terme. En effet il est détenu à 92,68% par des particuliers en direct, à 4,92% par des particuliers via leurs contrats d'assurance-vie, à 1,26% par des sociétés civiles en assurance-vie, et 0,68% par des institutionnels en compte propre.

ÉPARGNE PIERRE EUROPE (CRÉÉE EN 2022)

Épargne Pierre Europe devrait afficher un taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025 supérieur à 6% pour la troisième année consécutive, et pouvant atteindre 6,80% (non garanti), avec un objectif cible de TRI à 10 ans de 5,50%. Les prévisions de taux de distribution sont calculées sur la base d'une hypothèse de stabilité du prix de part (objectif non garanti). Ni les performances passées ni les objectifs de performance annuelle ne sauraient préjuger des performances futures.

Le prix de part d'Épargne Pierre Europe en vigueur est de 200 €. Un prix stable depuis sa création. En parallèle, la valeur de reconstitution s'établissait à 206,51 € par part au 31 décembre 2024, en progression de +1,90%. Rappelons à nouveau que nous considérons que le prix de part doit s'inscrire dans une perspective à long terme, en prenant en compte le caractère cyclique des marchés immobiliers. À long terme nous considérons que la démarche ESG déployée est vecteur de pérennisation. Cette démarche se traduit par l'obtention du label ISR, renouvelé en 2024.

Épargne Pierre Europe affiche un développement dynamique, avec une collecte brute 2024 qui s'est établie à 192 M€ (contre 60 M€ en 2024). Une tendance favorable qui se vérifie au premier trimestre 2025, et qui permet d'être actif à l'investissement sans avoir à recourir à l'effet de levier. Précisons que le capital est détenu à 100% par des particuliers, ce qui est favorable à la liquidité des parts à terme en ceci que les particuliers privilégient un horizon à long terme (contrairement aux institutionnels qui peuvent être animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs ou des obligations de liquidité). Les retraits sont quasiment nuls, ce qui est cohérent avec la jeunesse de la SCPI.

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA (CRÉÉE EN 2024)

Pour sa première année d'exercice, Épargne Pierre Sophia vise un taux de distribution brut de fiscalité étrangère 2025 prévisionnel supérieur à 6%. Pour rappel, la SCPI se donne des objectifs cibles de taux de rendement interne sur 10 ans de 5,75% et de taux de distribution annuel de 5,50%. Les prévisions de taux de distribution sont calculées sur la base d'une hypothèse de stabilité du prix de part (objectif non garanti). Ni les performances passées ni les objectifs de performance annuelle ne sauraient préjuger des performances futures.

Le prix de part est fixé à 220 euros par part. La valeur de reconstitution s'établissait à 224,34 € par part au 31/12/2024. Précisons que cet indicateur est peu révélateur du fait de la jeunesse de la SCPI. Il gagnera en pertinence à l'issue du premier exercice plein. Rappelons à nouveau que nous considérons que le prix de part doit s'inscrire dans une perspective à long terme, en prenant en compte le caractère cyclique des marchés immobiliers.

Non applicable étant donné la jeunesse de la SCPI.

(1) Remarque : par souci de comparabilité, nous nous concentrons sur les SCPI à capital variable. Les associés d'Immo Placement trouveront toutes les informations relatives à cette dernière dans la partie dédiée.

INDICATEURS DE PERFORMANCE AU 31/12/2024

Prix de part au 31/12/2024	= 208 € stable depuis 2021	= 200 € stable depuis sa création	220 € SCPI créée en octobre 2024
Valeur de reconstitution	→ 208,64 €/part légère baisse vs 2023	↗ 206,51 €/part légère hausse vs 2023	224,34€/part
Ratio prix de part sur valeur de reconstitution par part	+ 0,30 % légère décote favorable	+ 3,15 % décote favorable	+ 1,93 % décote favorable
Taux de rendement interne (sur 10 ans) ¹	= 5,45 % stable par rapport à 2023	🎯 N/A Il est rappelé que la SCPI vise un TRI cible sur 10 ans de 5,50% (non garanti)	🎯 N/A Il est rappelé que la SCPI vise un TRI cible sur 10 ans de 5,50% (non garanti)
Taux de distribution ²	= 5,28 % = 2023 et > moyenne des SCPI (4,72%)	↗ 6,75 % > 2023 et > moyenne des SCPI (4,72%)	🎯 N/A Il est rappelé que la SCPI vise un TD cible de 5,50% (non garanti)

INDICATEURS DE RISQUE AU 31/12/2024

Taux d'endettement effectif	11,70 %	0 %	0 %
Maturité de la dette	6,5 ans	0	0
Part des emprunts à taux fixe ou plafonné	90%	0%	0%
Actionnariat	~93% particuliers 1,26% Sociétés Civiles en UC 0,68% institutionnels en compte propre 4,92% particuliers via UC en assurance-vie	100 % particuliers 0 % institutionnel	100 % particuliers 0 % institutionnel
Liquidité	0 part en attente tout au long de l'année	0 part en attente tout au long de l'année	0 part en attente tout au long de l'année
Report à nouveau ⁽³⁾	9 M€ soit 25 jours de distribution	1 M€ soit 60 jours de distribution	/

INDICATEURS FINANCIERS ET IMMOBILIERS AU 31/12/2024

Résultat courant par part	10,90 €	14,30 €	/
Revenus distribués par part	10,98 € dont 0,25 €/part issus de réserves de plus-values réalisées sur cessions d'immeubles	13,50 € 100% issus du résultat courant	/
Taux d'occupation financier	94,85 %	100 %	100 %
Durée moyenne pondérée ferme résiduelle des baux	4,5 ans	6,5 ans	5 ans
Mutualisation (valeur unitaire moyenne par actif)	6,4 M€	7,9 M€	< 1 M€

Avertissements sur les risques : les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques dont un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. 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 au lancement d'Épargne Pierre Sophia et Épargne Pierre Europe. Ils pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées. Ces objectifs sont en brut de fiscalité pour l'associé sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans.

(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^{er} janvier de l'année N.

(3) Report à nouveau estimé sous réserve de la décision d'affectation du résultat

Perspectives 2025

Épargne Pierre, un revenu stable en 2025 pour la 6^{ème} année consécutive (non garanti).

La SCPI des métropoles régionales d'ATLAND Voisin conforte sa position de SCPI de référence en démontrant ses qualités année après année. Sur un marché profondément remanié, elle affiche un profil rendement-risque typique d'une SCPI diversifiée et équilibrée, qui se démarque à plusieurs niveaux. Rappelons toutefois que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ses caractéristiques principales :











- Un revenu distribué stable depuis 5 ans, avec une perspective de revenu 2025 stable pour la 6^{ème} année consécutive (objectif non garanti) ;
- Une stabilité portée par un taux d'occupation financier élevé (94,85% au 31/12/2024), et une forte diversification et mutualisation ;
- Une stratégie distinctive, qui place les métropoles régionales au cœur de ses investissements. Dans ce sens, en 2025 et au-delà en renforçant nos positions sur l'hôtellerie et la santé, deux segments immobiliers complémentaires des bureaux, commerces, locaux d'activités ;
- Son label ISR (Investissement Socialement Responsable) obtenu dès mai 2021 et renouvelé en mai 2024 avec un plan d'actions clair pour préparer le patrimoine aux enjeux à long terme.

(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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

31/12/2024

31/12/2023

	REVENUS DISTRIBUÉS	10,98 €/part	10,98 €/part
	RÉSULTAT NET	10,90 €/part	11,22 €/part
	TRI (10 ANS) ¹	5,45 %	5,45 %
	TAUX DE DISTRIBUTION ²	5,28 %	5,28 %
	CAPITALISATION	2 734 M€	2 625 M€
	COLLECTE NETTE.....	109 M€	337 M€
	NOMBRE D'ACTIFS.....	410	409
	NOMBRE DE BAUX	1 030	1 019
	PRIX DE SOUSCRIPTION	208 €/part	208 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION.....	208,64 €/part	220,30 €/part

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

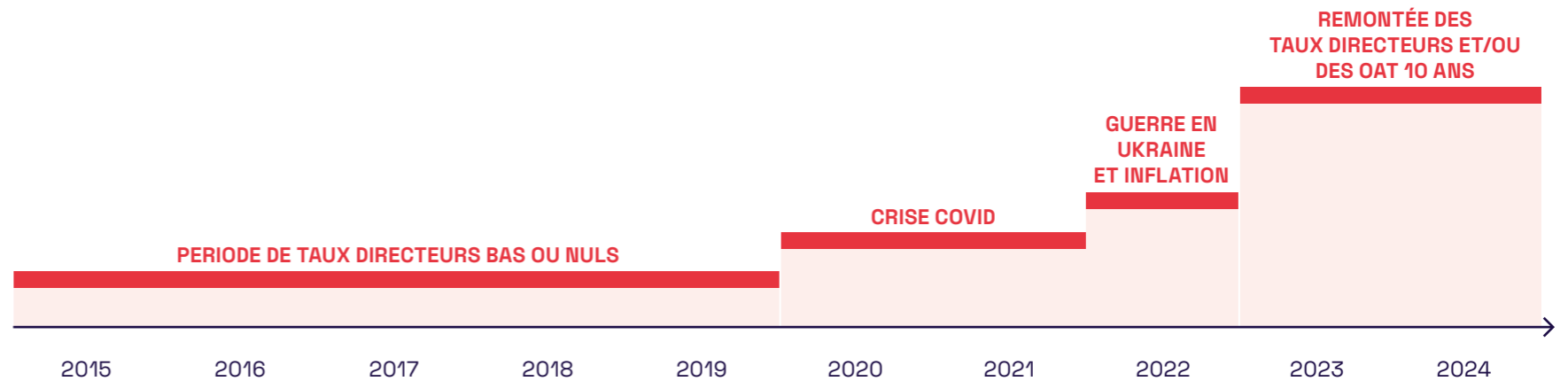
Épargne Pierre affiche un revenu stable depuis 2020



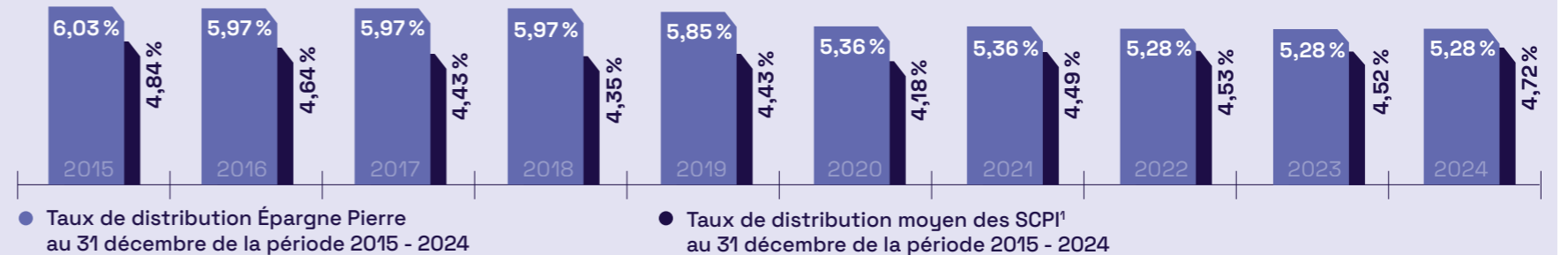
Romain CALBERT
Directeur des Partenariats



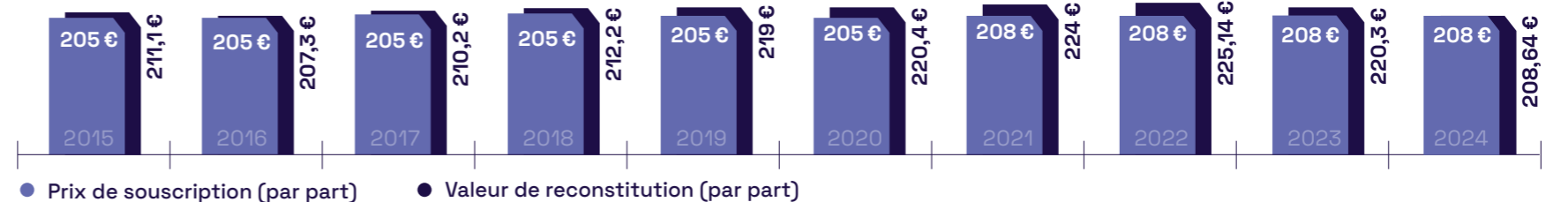
Diego CREIXAMS
Directeur de la Gestion Privée



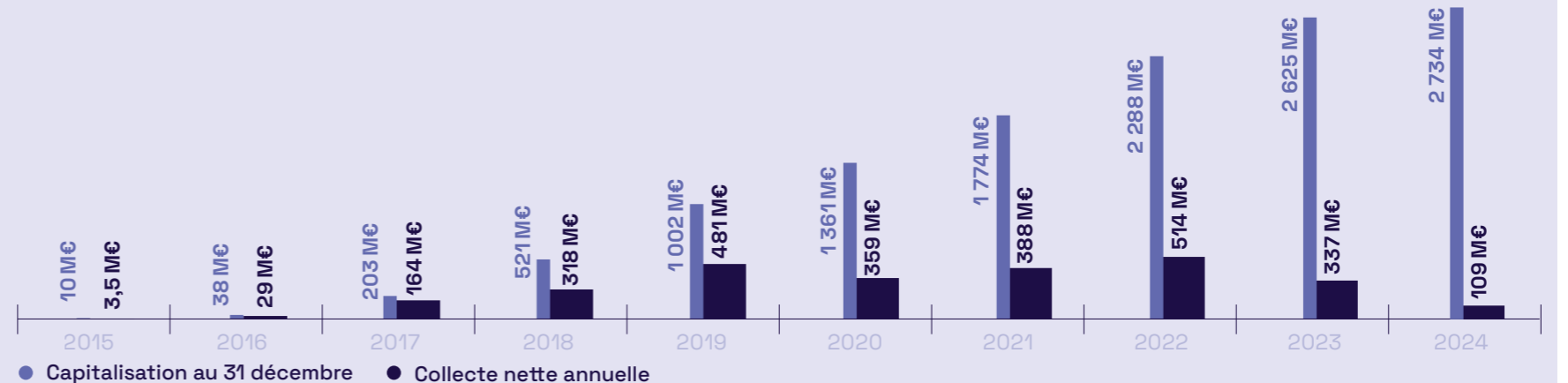
Épargne Pierre a affiché une distribution 2024 identique pour la 5^{ème} année consécutive qui s'est traduit par un Taux de Rendement Interne² sur 10 ans de 5,45% et un taux de distribution³ de 5,28%. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.



Une stabilité également constatée au niveau de son prix de part, à 208 € depuis 2021. La valeur de reconstitution s'est établie à 208,64 €, une réduction de 5,29% par rapport à 2023. Notre politique de gestion du prix de part sur le long terme, qui avait été volontairement prudente sur les 10 dernières années (avec une hausse mesurée de 4%), montre ici ses vertus en permettant de s'adapter au caractère cyclique des marchés immobiliers, notamment sur l'immobilier de bureaux en Île-de-France.



Depuis sa création, Épargne Pierre a convaincu près de 51 000 associés et atteint une capitalisation de 2,7 milliards d'euros. Un capital détenu à 93% par des particuliers en direct, à 4,92% par des particuliers via leur contrats d'assurance-vie, à 0,68% par des investisseurs institutionnels en compte propre et à 1,26% par des sociétés civiles référencées dans des contrats d'assurance-vie (données au 31 décembre 2024).



(1) Source : IEIF. (2) 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. (3) 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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

Les acquisitions d'Épargne Pierre signées en 2024

Une stratégie d'investissement tournée principalement vers les métropoles régionales.

LOCATAIRES EMPLACEMENT	TYPE D'ACTIF	DATE D'ACQUISITION	€ PRIX AEM ¹	CLASSIFICATION ISR ²
Flunch Cholet (49) Quimper (29)	Commerces	Janvier 2024	3,6 M€	« Best-in-progress / Best-in-class »
Tessi Cesson-Sévigné (35)	Bureaux	Janvier 2024	8,6 M€	« Best-in-progress »
Homair Vacances La Flotte-en-Ré (17)	Hôtellerie de plein air	Février 2024	8,8 M€	« Best-in-progress »
Filab* Saint Apollinaire (21)	Bureaux et laboratoires	Mars 2024	7,2 M€	« Best-in-progress »
Jardiland Bonneuil-sur-Marne (94) Vernouillet (78)	Commerces	Juin 2024	8,7 M€	« Best-in-progress »
Portefeuille Homair Vacances 9 sites	Hôtellerie de plein air	Juillet 2024	67 M€	« Best-in-progress »
CNIEG Nantes (44)	Bureaux	Septembre 2024	5,5 M€	« Best-in-progress »

2024



Avertissements : Les acquisitions passées ne sauraient préjuger des acquisitions futures.

*Actif acquis en VEFA (Vente en l'état Futur d'Achèvement) en indivision avec la SCPI Immo Placement qui en détient 40%. L'actif a été livré en octobre 2024. Le montant d'acquisition indiquée ici correspond à la quote-part de 60% détenue par Épargne Pierre

(1) AEM : Acte En Mains

(2) ISR : Investissement Socialement Responsable



Retrouver l'ensemble
de notre patrimoine
sur notre site internet
atland-voisin.com



Homair Vacances

Biscarrosse (40), Les Mathes (17), Torrelles (66), Gréoux-les-Bains (04), La Tranche-sur-Mer (85), Trégunc (29), Carnac (56), Sarlat-la-Canéda (83), Saint Aygulf (24)



Pourquoi avoir choisi ces actifs ?

La solidité de cette classe d'actifs repose sur une tendance sectorielle à long terme de hausse de la fréquentation et du chiffre d'affaires.

À cela s'ajoute, pour ces actifs, le travail d'optimisation opérationnelle réalisé par HOMAIR Vacances, 1^{er} acteur du secteur en France et 3^{ème} en Europe par le chiffre d'affaires.

La qualité des emplacements, des baux, et de l'exploitant constituent une opportunité rare de consolider notre présence sur ce secteur marqué par des barrières à l'entrée importantes. Cela nous permet de renforcer à la fois la pérennité mais aussi la diversification des revenus d'Épargne Pierre.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération

Pour l'acquisition de 40% des parts de la SCI qui détient les sites¹



Juillet⁽²⁾ 2024

Date d'acquisition



67 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



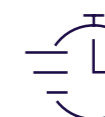
Tourisme

Type d'immeuble



9 sites

Surface



9 ans

Durée résiduelle ferme des baux (à l'acquisition)



HOMAIR VACANCES

Locataire



« Best-in Progress »

Catégorisation ISR

* Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

(1) Cette opération a porté sur l'acquisition de 40% des parts de la SCI Hopla, qui détient les actifs. À l'issue de cette opération, Épargne Pierre contrôle 85% de la SCI Hopla (le solde est détenu par une autre SCPI, pour laquelle ATLAND Voisin intervient en qualité de délégué).

(2) Rappel : Épargne Pierre avait déjà acquis 45% des parts de la SCI en avril 2021.



FILAB

Lieudit la Pièce au Poirier, Saint-Apollinaire (21850)



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Filab est une entreprise du secteur des sciences de la vie qui produit des analyses en chimie organique, minérale et matériaux, pour des industries de pointe (aéronautique, spatial, défense, énergie notamment). Filab est une PME en croissance qui compte plus de 100 collaborateurs et plus de 1500 entreprises clientes (au 31/12/2023).

L'actif est un immeuble neuf en phase avec la dernière réglementation environnementale en vigueur (RE 2020), et a été livré le 15 octobre 2024. Il développe une surface d'environ 5 000 m² et dispose de plusieurs atouts sur le plan ESG : des ombrières photovoltaïques qui permettent une auto-consommation du locataire et bornes de recharge électrique, et compte 165 places de stationnement.

Le marché de l'immobilier d'entreprise dijonnais se caractérise par une offre disponible neuve très limitée, ce qui est favorable aux propriétaires d'actifs. De plus, cette acquisition renforce la diversification des revenus locatifs en se positionnant sur le secteur porteur des sciences de la vie, caractérisé lui aussi par une offre inférieure à la demande.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.



Caractéristiques de l'opération



Mars 2024

Date d'acquisition



12 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



Bureaux et laboratoires

Type d'immeuble



4 970 m²

Surface



15 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



FILAB

Locataire



« Best-in-progress »

Catégorisation ISR

* Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

Perspectives 2025











La SCPI se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,50%. Et en 2025, pour la 3ème année de suite, nous prévoyons un taux de distribution annuel supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère et qui pourrait atteindre 6,80%.

Deux ans seulement après son lancement, la SCPI des métropoles européennes d'ATLAND Voisin poursuit son développement avec succès, conformément à sa stratégie, et pose les jalons d'une performance attractive et pérenne (objectif non garanti).

À fin 2024, elle affichait une capitalisation de 268 M €, et des investissements diversifiés sectoriellement et géographiquement à travers des actifs d'hôtellerie, logistique, santé, commerces, bureaux, etc. situés aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande, et en Allemagne.

(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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

	REVENUS DISTRIBUÉS	13,50 €/part	12,52 €/part
	RÉSULTAT NET	14,31 €/part	14,32 €/part
	TRI CIBLE (10 ANS) ¹	5,50 %	5,50 %
	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ²	6,75 %	6,26 %
	CAPITALISATION	268 M€	75 M€
	COLLECTE NETTE.....	193 M€	60 M€
	NOMBRE D'ACTIFS.....	16	7
	NOMBRE DE BAUX	23	10
	PRIX DE SOUSCRIPTION	200 €/part	200 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION.....	206,51 €/part	202,66 €/part

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

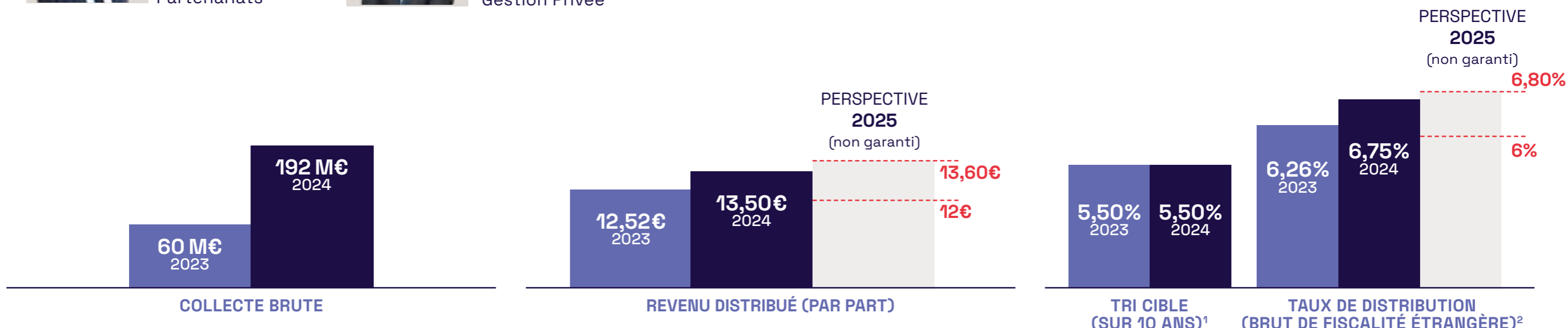
Épargne Pierre Europe poursuit son développement avec succès, basé sur l'équilibre entre performance à court terme et à long terme



Romain CALBERT
Directeur des
Partenariats



Diego CREIXAMS
Directeur de la
Gestion Privée



2024 a confirmé le lancement réussi d'Épargne Pierre Europe, avec une collecte brute de 192 M€. Ce dynamisme nous a permis de saisir des opportunités à l'investissement, et de renforcer la diversification du patrimoine avec des acquisitions dans deux nouveaux pays (Irlande, Allemagne) et sur de nouveaux secteurs (hôtellerie, santé). Précisons que cette collecte provient à 100% d'épargnants particuliers, ce qui est une force pour la liquidité du fonds à long terme (même si celle-ci ne saurait être garantie). En effet les deux dernières années ont démontré que les particuliers privilégiaient une détention à très long terme de leurs parts, en phase avec l'objectif de génération de revenus complémentaires pour la retraite et le caractère cyclique de l'immobilier. Un comportement qui se distingue des institutionnels, qui appliquent une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou peuvent se retrouver contraints d'assurer la liquidité de leurs clients sortants.

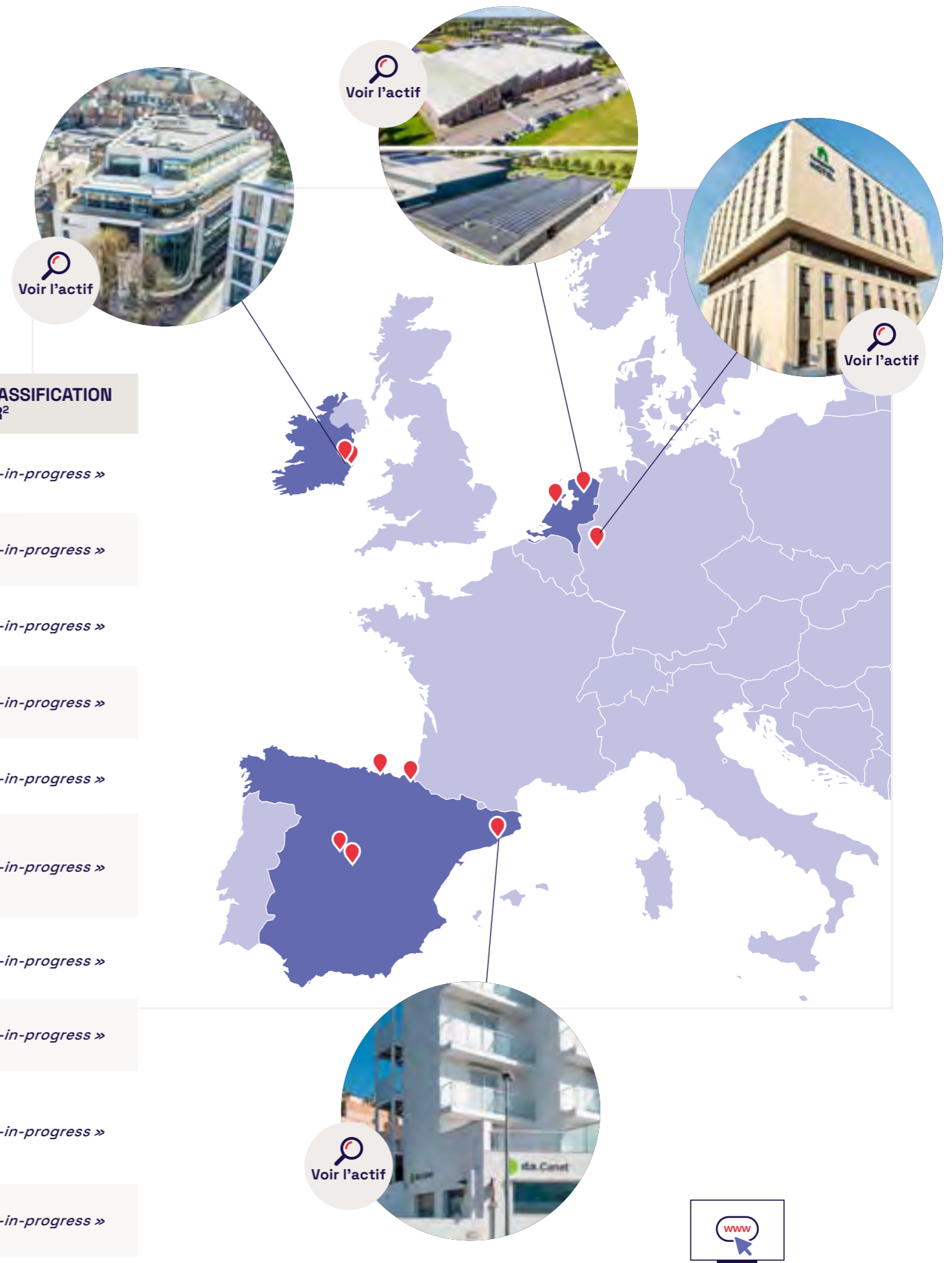
Le revenu distribué en 2024 s'est inscrit en hausse de 7,83% (13,50 € par part contre 12,52 € en 2023), tout en renforçant le report à nouveau grâce à résultat courant supérieur au montant distribué. Cette constitution de réserves est l'un des marqueurs de notre gestion, qui vise un équilibre entre performance à court terme et à long terme. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cette politique prudente nous différencie de certains concurrents qui suivent une politique plus agressive consistant à maximiser le taux de distribution. Une politique qui comporte, selon nous, des risques dans un contexte où des incertitudes demeurent et où toute jeune SCPI sera appelée, après quelques années, à composer avec une hausse de la proportion des charges courantes et la baisse de l'effet dit « relatif ».

Le taux de distribution 2024 s'est établi à 6,75% brut de fiscalité étrangère, une performance supérieure à l'objectif cible (5,50%) et à l'objectif annuel annoncé qui se situait entre 6,00% et 6,50%. Cette surperformance illustre la qualité de nos investissements et le dynamisme propre aux jeunes SCPI. Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour 2025 nous visons un taux de distribution prévisionnel non garanti de 6%-6,80%. Cette performance illustre notre souci de combiner court terme et long terme. Ajoutons que notre engagement en matière d'actions ESG (Environnement, Social, Gouvernance), attesté dans le cadre du label ISR (Investissement Socialement Responsable), contribue à la pérennisation du patrimoine à long terme.

(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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

Les acquisitions d'Épargne Pierre Europe signées en 2024 et depuis 2025

Une stratégie diversifiée sur le plan sectoriel et géographique,
qui vise les métropoles européennes



LOCATAIRES EMPLACEMENT	TYPE D'ACTIF	DATE D'ACQUISITION	€ PRIX AEM ¹	CLASSIFICATION ISR ²
Mercadona, Brico Dépôt Pays-Basque, Espagne	Retail park, 2 magasins	Mars 2024	14,5M€	« Best-in-progress »
Ibis Budget Bilbao, Espagne	Hôtellerie	Mai 2024	16,6 M€	« Best-in-progress »
Grupo 5 (2 sites) Madrid, Espagne	Clinique	Juin 2024	8,7 M€	« Best-in-progress »
De Mandemakers Groep B.V Purmerend, Pays-Bas	Commerces	Juillet 2024	11,2 M€	« Best-in-progress »
The Medical Council Dublin, Irlande	Bureaux	Août 2024	11,1 M€	« Best-in-progress »
Metlife Europe SL, Medtronics, (+ 2 autres) Dublin, Irlande	Bureaux	Août 2024	25 M€	« Best-in-progress »
Ita Clinic BCN Canet de Mar, Espagne	Clinique	Septembre 2024	8,9 M€	« Best-in-progress »
Grupo 5 Alpedrete, Espagne	Clinique	Septembre 2024	2,9 M€	« Best-in-progress »
Megahout Richterlaan, Drachten, Pays-Bas Pascallan, Drachten, Pays-Bas	Logistique	Janvier 2025	13,5 M€	« Best-in-progress »
Groupe Louvre Hôtels Duisburg, Allemagne	Hôtellerie	Février 2025	14,5 M€	« Best-in-progress »

2024

2025
(JANVIER À FÉVRIER)

Avertissements : Les acquisitions passées ne sauraient préjuger des acquisitions futures.

(1) AEM : Acte En Mains

(2) ISR : Investissement Socialement Responsable

Retrouver l'ensemble de notre
patrimoine sur notre site internet
atland-voisin.com



Dublin

20 on Hatch, Hatch Street Lower, Dublin 2, Irlande
 Kingram House, Kingram Pl, Dublin 2, D02 XY88, Irlande



Pourquoi avoir choisi ces actifs ?

Épargne Pierre Europe fait son entrée en Irlande, avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux dans le quartier central des affaires de Dublin, quartier qui accueille des entreprises de premier plan, dont Deloitte, Ernst & Young, Aviva, KPMG, ou LinkedIn.

- > Le premier, situé au 20 Lower Hatch Street, est un bâtiment moderne loué en majorité à Metlife qui y a installé son siège Europe, et à trois locataires dont le siège de l'américain Medtronics ;
- > Le second est un bâtiment entièrement rénové, situé à Kingram Place loué intégralement à l'Ordre des médecins (Irish Medical Council).

Cette acquisition démontre notre capacité à tirer parti du remaniement des marchés immobiliers européens, dans le cadre de la stratégie d'investissement définie pour notre SCPI Épargne Pierre Europe.

Nous visons une diversification géographique illustrée par sa présence en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande, et sectorielle avec une exposition actuelle au *retail park*, à l'hôtellerie, à la santé, aux locaux d'activités et aux bureaux.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Août 2024

Date d'acquisition



25 M€ (Hatch)

11 M€ (Kingram Place)

Prix d'acquisition acte en mains*



Bureaux

Type d'immeuble



Deux immeubles

4 176 m² (Hatch)

1 493 m² (Kingram Place)



5,3 ans (Hatch)

9 ans (Kingram Place)

Durée moyenne résiduelle ferme des baux à l'acquisition



IRISH MEDICAL COUNCIL, METLIFE EUROPE SL (+3 AUTRES)

Locataires



« Best-in-progress »

Catégorisation ISR

*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).



ITA Clinic

Ronda Sant Elm, 2, 08360 Canet de Mar, Barcelone, Espagne



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition répond à un double objectif :

- > Accroître la diversification de la SCPI, en renforçant la part de l'immobilier de santé ;
- > Renforcer la visibilité sur les revenus à long terme, via un bail ferme de 15 ans.

Le centre accueille des patients jeunes atteints de troubles du comportement et/ou du comportement alimentaire (TCA). Il est exploité par ITA Clinic, filiale du groupe Clariane, qui gère 40 établissements en Catalogne.

L'actif est situé dans une ville balnéaire à proximité de Barcelone (1h en tramway, 45 minutes en voiture). Entièrement restructuré en 2022, il répond aux normes modernes de qualité et de confort, tout en étant adapté aux besoins spécifiques des patients.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Septembre 2024

Date d'acquisition



8,8 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



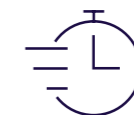
Clinique

Type d'immeuble



2 994 m²

Surface



15 ans

Durée moyenne résiduelle ferme des baux à l'acquisition



ITA CLINIC BCN, S.L.U

Locataire



« Best-in-progress »

Catégorisation ISR

*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).



Megahout

Richterlaan 9, 9207 Drachten, Pays-Bas
Pascallaan 3, 9207 JS Drachten, Pays-Bas



Pourquoi avoir choisi ces actifs ?

Épargne Pierre Europe poursuit son développement aux Pays-Bas avec une nouvelle acquisition de deux sites de logistique qui répondent à un double objectif :

- > Accroître la diversification de la SCPI, en renforçant son exposition à ce segment de marché ;
- > Renforcer la visibilité sur les revenus à long terme, via un bail ferme de 15 ans dans le cadre d'une opération d'externalisation avec un locataire solide.

Situé à proximité immédiate du nœud autoroutier A7/A6, un axe clé reliant le nord du pays à Amsterdam, cet ensemble de 18 296 m² bénéficie d'une bonne accessibilité. Il est entièrement loué à MEGAHOUT, acteur reconnu et spécialisé dans les solutions sur-mesure destinées à l'industrie du bois préfabriqué. L'un des deux bâtiments est neuf, et dispose d'installations photovoltaïques qui contribuent favorablement à son profil sur le plan énergétique et carbone.

Enfin, cette acquisition illustre la capacité d'ATLAND Voisin à se positionner sur des opérations en *off market* sur des actifs en ligne avec les objectifs de distribution à court et à long terme.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.



Caractéristiques de l'opération



Janvier 2025

Date d'acquisition



13,5 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



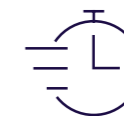
Logistique

Type d'immeuble



18 296 m²

Surface



≈ 15 ans

Durée résiduelle ferme des baux (au 31/12/2023)



MEGAHOUT

Locataire



« Best-in-progress »

Catégorisation ISR

*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).



Duisburg

Unterstraße 24, 47051 Duisburg, Allemagne



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition marque l'entrée d'Épargne Pierre Europe en Allemagne, première économie de l'Union Européenne et premier marché en zone euro en matière d'investissement en immobilier d'entreprise. La taille du marché allemand lui confère une profondeur favorable aux investisseurs. De plus, l'Allemagne a bénéficié d'une dynamique touristique positive, dépassant les records de fréquentation de 2019 (433 millions de nuitées enregistrées en 2024). Cette entrée en Allemagne traduit notre vision des investissements touristiques : des baux fermes à long terme signés auprès d'opérateurs partenaires, des emplacements immobiliers qualitatifs et des offres hôtelières répondant aux attentes des clients, affaires ou loisirs.

L'hôtel, livré en 2020, bénéficie d'un très bon emplacement, proche du centre-ville. Duisburg est une ville dynamique de plus de 500 000 habitants qui affiche son attractivité sur le plan touristique, tant en matière de tourisme de loisir que d'affaires. L'actif est loué au Groupe Louvre Hôtels, un opérateur international de premier rang, avec un bail d'une durée résiduelle ferme de 15 ans au moment de son acquisition (et assorti d'une option de prolongation de 5 ans).

Cette acquisition intervient dans un contexte de marché offrant des conditions attractives pour entrer sur le marché allemand, renforcé par un régime fiscal avantageux pour les investisseurs finaux français. De plus, conformément à la stratégie de la SCPI, cette opération accroît la diversification sectorielle et géographique du fonds. Rappelons qu'Épargne Pierre Europe est déjà présente en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande. Et cette opération permet à la SCPI de renforcer son exposition au secteur de l'hôtellerie. Rappelons qu'ATLAND Voisin se positionne sur ce segment de marché depuis plusieurs années, portant la valeur du patrimoine détenu par nos différentes SCPI à 250 M€.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Février 2025

Date d'acquisition



14,5 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



Hôtellerie

Type d'immeuble



169 chambres

Surface



15 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



GROUPE LOUVRE HÔTELS

Locataire



« Best-in-progress »

Catégorisation ISR

*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

SCPI créée en novembre 2024

Perspectives 2025

Notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution 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







La SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie d'ATLAND Voisin, lancée fin 2024, connaît un accueil favorable des épargnants et conseillers en gestion de patrimoine. Une tendance porteuse qui permet de viser un taux de distribution 2025 supérieur à 6% (objectif non garanti).

Épargne Pierre Sophia affiche une capitalisation de 10 M€ au 31/12/2024 et a réalisé ses deux premières acquisitions pour un montant de près de 4,5 M€ acte en mains. Il s'agit d'un centre dentaire et d'une clinique de soins médicaux et de réadaptation situés respectivement à Toulouse métropole et à Meaux.

Par ailleurs, actif à l'acquisition, ATLAND Voisin étudie plusieurs dossiers représentant 15 M€ de volume d'investissement en France, zone euro, et Suisse ou Royaume-Uni, sur tout le spectre des actifs de santé (cliniques, EHPAD, locaux d'activité).

(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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

	REVENUS DISTRIBUÉS	N/A
	RÉSULTAT NET	N/A
	TRI CIBLE (10 ANS) ¹	5,75%
	TAUX DE DISTRIBUTION ²	N/A
	CAPITALISATION	10 M€
	COLLECTE NETTE	10 M€
	NOMBRE D'ACTIFS	1
	NOMBRE DE BAUX	1
	PRIX DE SOUSCRIPTION	220 €/part
	VALEUR DE RECONSTITUTION	224,34 €/part

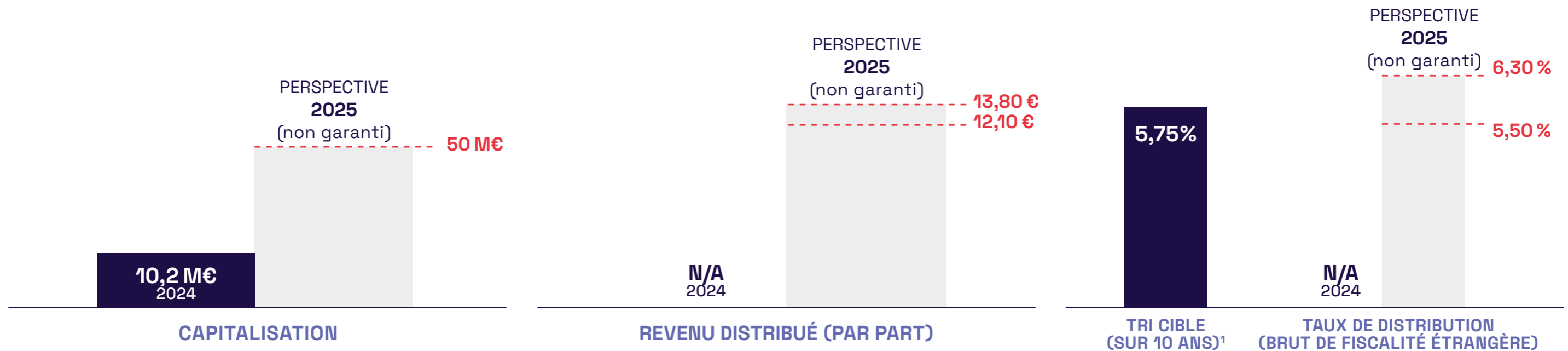
Épargne Pierre Sophia a reçu un accueil favorable qui lui permet de se déployer à l'investissement conformément à sa stratégie



Romain CALBERT
Directeur des
Partenariats



Diego CREIXAMS
Directeur de la
Gestion Privée



Avec un objectif de collecte 2025 de 40 M€ (non garanti), Épargne Pierre Sophia se positionne à l'acquisition en France, zone euro, et Suisse ou UK, sur tout le spectre des actifs de santé (cliniques, EHPAD, locaux d'activité, etc.). Ce dynamisme devrait permettre de porter sa capitalisation à 50 M€ en 2025 (non garantis) et de constituer un patrimoine mutualisé.

Épargne Pierre Sophia investit dans des actifs loués à des entreprises qui œuvrent dans le domaine de la santé et des sciences de la vie. Leurs établissements font donc partie intégrante de leur exploitation, ce qui les incite à s'engager via des baux fermes à long terme. Cela crée un alignement d'intérêt avec les associés de SCPI, en ceci que cela contribue à la visibilité et stabilité (non garantie) des revenus distribués.

Lancée fin 2024, notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie a connu un accueil favorable des épargnants et conseillers en gestion de patrimoine. Une tendance favorable qui permet de viser un taux de distribution 2025 de 6%, qui devrait donc être supérieur à l'objectif cible de 5,50% (non garanti).

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion au lancement de la SCPI. Ils 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) Brut de fiscalité étrangère. 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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

Les acquisitions Épargne Pierre Sophia signées en 2024 et depuis 2025

Une stratégie d'investissement positionnée sur un besoin essentiel à l'échelle européenne

	📍 LOCATAIRES EMPLACEMENT	🏢 TYPE D'ACTIF	📅 DATE D'ACQUISITION	€ PRIX AEM ⁽¹⁾
2024	Docali Toulouse Métropole (31)	Centre médical	Décembre 2024	~1 M€
2025 (JANVIER À FÉVRIER)	LNA Santé Meaux (77)	Clinique	Janvier 2025	3,5 M€

Avertissements : Les acquisitions passées ne sauraient préjuger des acquisitions futures.



Retrouver l'ensemble de notre patrimoine sur notre site internet atland-voisin.com

(1) AEM : Acte En Mains

(2) ISR : Investissement Socialement Responsable



Docali

4 Passage du Mont Doré, 7-9 allée d'Occitanie, Toulouse métropole, Colomiers (31770)



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Sophia réalise sa première acquisition avec ce centre dentaire situé à Colomiers. Cet actif bénéficie d'un emplacement attractif en plein centre ville, à deux pas de la mairie, de nombreux commerces dont un supermarché, des transports en commun et d'un parking souterrain de 200 places qui maximisent son accessibilité.

Ce centre dentaire, d'une surface de 233 m², est loué à Docali dans le cadre d'un bail commercial ferme de 5 ans à compter de l'acquisition. Docali est une société spécialisée dans les soins dentaires, qui exploite 18 centres situés dans toute la France.

Cette opération illustre la stratégie d'Épargne Pierre Sophia qui va constituer un portefeuille diversifié d'actifs dédiés à la santé et aux sciences de la vie, en France, dans l'Union Européenne, et sur opportunité au Royaume-Uni ou en Suisse. Cette première acquisition, qui représente un montant de près d'un million d'euros, contribue à l'objectif de mutualisation des risques tout en apportant une rentabilité immédiate supérieure à l'objectif de distribution affiché.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Décembre 2024

Date d'acquisition



848 K€

Prix d'acquisition acte en mains*



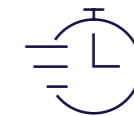
Centre médical

Type d'immeuble



233 m²

Surface



5 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



DOCALI

Locataire

* Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).



LNA Santé

Rue d'Orgemont, Meaux (77100)



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Sophia réalise sa deuxième opération avec l'acquisition d'une partie d'une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux.

L'actif est loué à LNA Santé, un acteur de référence dans le secteur de la santé, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans. Avec 85 établissements en France et en Europe et un chiffre d'affaires de 720 M€ en 2023, le locataire contribue à renforcer l'attractivité et la pérennité de cette opération.

Cette clinique neuve (livrée en mai 2023) développe 2 365 m² répartis entre différents espaces modernes dédiés à la consultation, à la rééducation, à la balnéothérapie et aux services médicaux.

Elle est le fruit d'un partenariat entre le Grand Hôpital de l'Est Francilien et LNA Santé; et s'inscrit dans une offre globale de soins à l'échelle territoriale qui prévoit la livraison d'un Ehpad sur la même zone. Cet Ehpad sera exploité par LNA Santé (livraison courant 2025), ce qui renforce l'importance de cette zone pour le locataire.

Enfin, ce site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec le centre-ville de Meaux, et avec la gare qui le place à moins d'une heure de Paris.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Janvier 2025

Date d'acquisition



3,5 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



Santé

Type d'immeuble



2 365 m²

Surface



12 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



LNA SANTÉ

Locataire

* Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

Perspectives 2025

Immo Placement devrait distribuer un revenu 2025 stable par rapport à 2024 soit 52 € par part (objectif non garanti) ; ce qui correspondrait à un taux de distribution prévisionnel supérieur à 6,10% sur la base du prix moyen de la part constaté en 2024.

Une prévision de performance qui reflète ses qualités fondamentales : régularité de ses distributions, importance des réserves, et une valeur de reconstitution significativement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 sur le marché secondaire. Précisons que la valeur de reconstitution s'établissait à 958,75 € par part au 31/12/2024, par rapport à un prix moyen acquéreur de 842,26 € par part sur 2024 (soit une décote favorable aux souscripteurs de 13,8%).

(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) Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année N-1.



REVENUS DISTRIBUÉS **52** €/part **49,92** €/part



RÉSULTAT NET **52,89** €/part **50,64** €/part



TRI CIBLE (10 ANS)¹ **5,46** % **5,62** %



TAUX DE DISTRIBUTION² **5,87** % **5,61** %



CAPITALISATION **286** M€ **307** M€



NOMBRE D'ACTIFS **254** **260**



NOMBRE DE BAUX **462** **480**



VALEUR DE RECONSTITUTION **958,75** €/part **989,29** €/part



REPORT À NOUVEAU **130** jours **136** jours



PRIX MOYEN ACQUEREUR **842,26** €/part **884,75** €/part

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

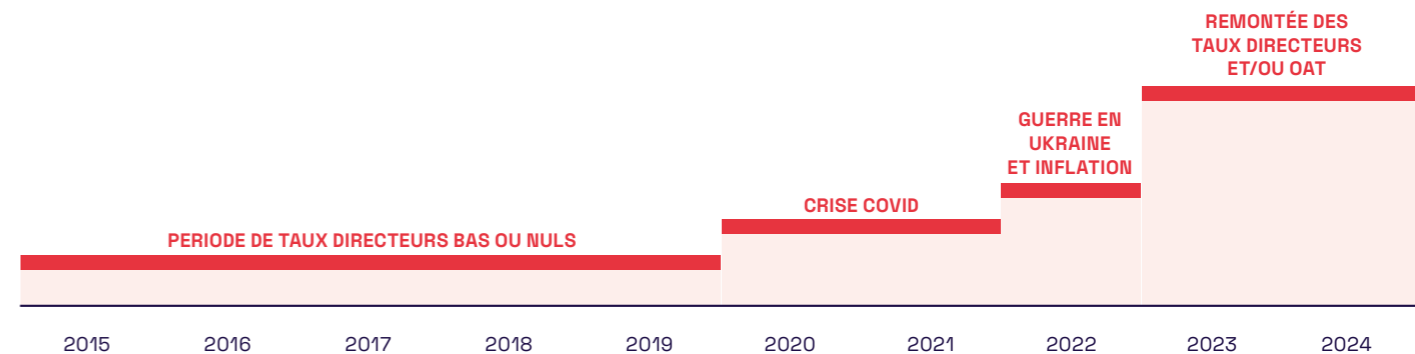
Immo Placement dispose d'atouts clairs : régularité de ses distributions, importance de ses réserves, et bonne tenue de sa valeur de reconstitution



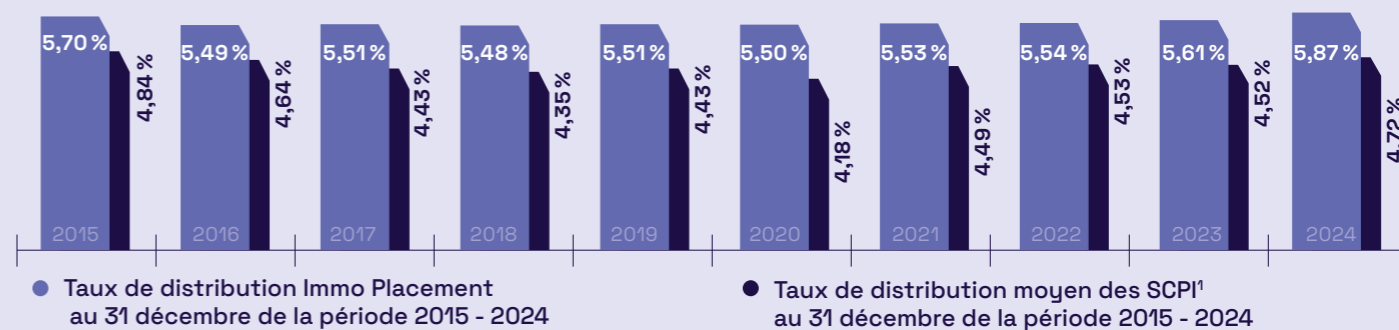
Romain CALBERT
Directeur des Partenariats



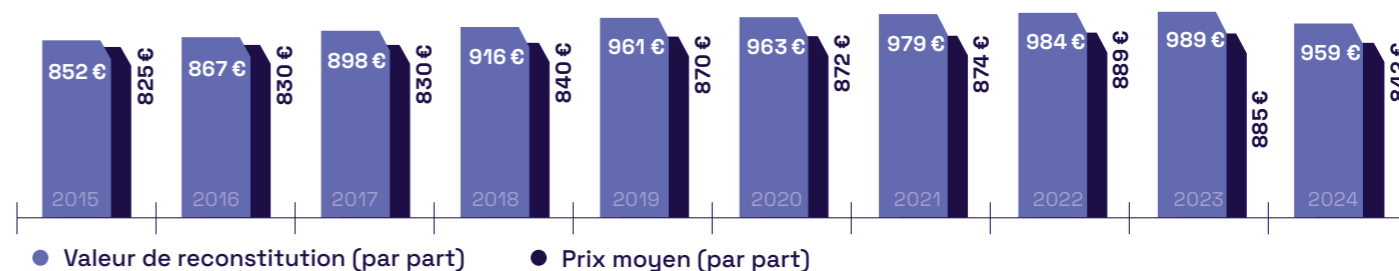
Diego CREIXAMS
Directeur de la Gestion Privée



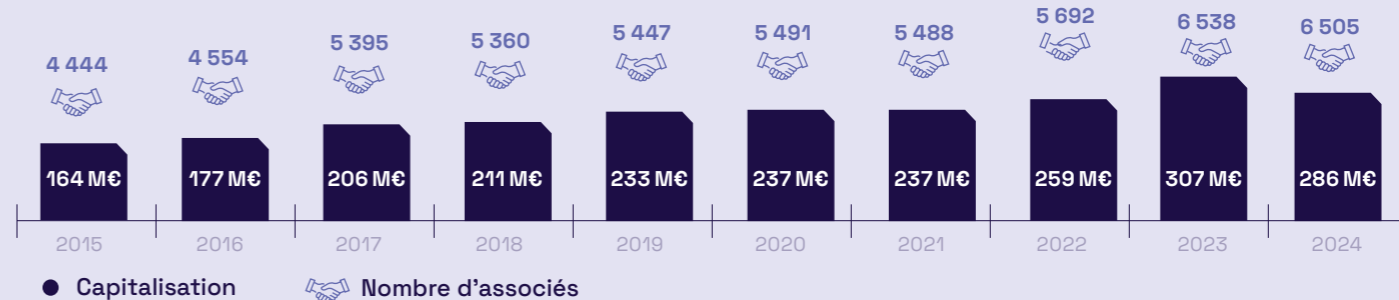
En 2024 Immo Placement a affiché un revenu distribué en hausse de 4,17% par rapport à 2023, avec 52 € par part (contre 49,92 € par part en 2023). Par ailleurs, le report à nouveau reste supérieur à 130 jours de distribution, ce qui contribue à la visibilité sur les distributions futures (non garanties). Deux atouts dans un marché où de nombreuses SCPI historiques sont durablement touchées. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.



Du côté du prix moyen de la part, celui-ci ressort en baisse de 4,80% sur un an. Cette baisse se répercute sur le Taux de Rendement Interne sur 10 ans² qui s'établit à 5,46%, tout en ayant un impact positif sur le taux de distribution³ 2024 qui ressort à 5,87%. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce résultat ne reflète pas selon nous les qualités fondamentales de votre SCPI, eu égard à la régularité de ses distributions, de ses réserves, et de la valeur de reconstitution. Précisons que cette dernière s'établit à 958,75 € par part ; elle reste donc très nettement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 (842,26 € par part), ce qui fait apparaître une décote favorable aux souscripteurs de 13,8%. Ce profil crée un point d'entrée attractif qui devrait contribuer à soutenir le prix de part en 2025.







En 10 ans, Immo Placement a doublé de taille et a agrandi sa base d'investisseurs de plus de 45% avec 2 000 associés supplémentaires. Une tendance qui illustre le travail de fond réalisé par nos équipes, à travers les fusions-absorptions réussies avec ImmAuvergne (2017) et Foncière Rémusat (2023), et des augmentations de capital régulières pour des montants de 15-20 M€ (2015-16 ; 2018-19 ; 2021-22). Rappelons que la durée minimale recommandée pour l'investissement en SCPI est de 10 ans.



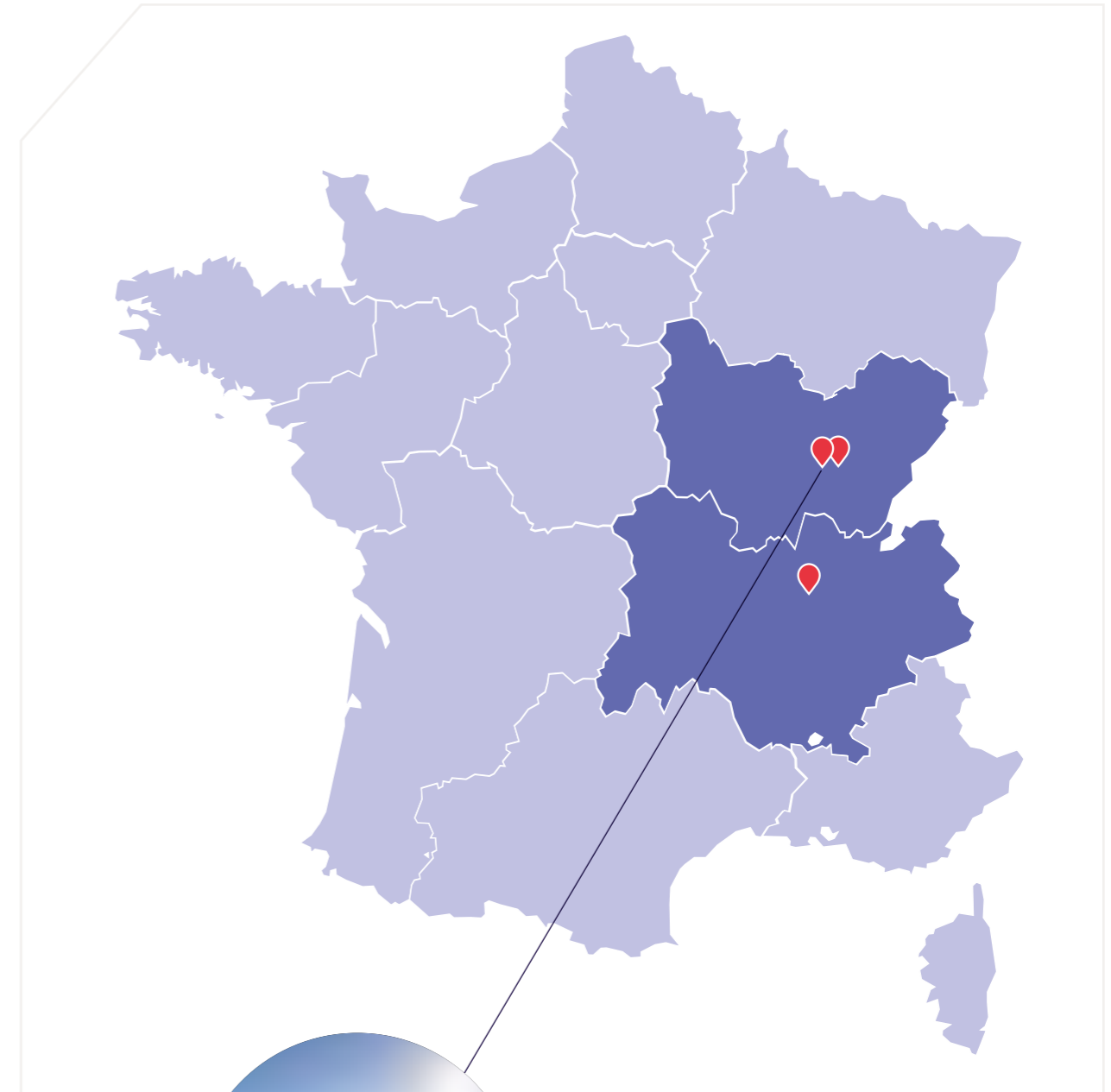
(1) Source : IEIF Il faut donc corriger la numérotation des notes de bas de page. (2) Le Taux de Rendement Interne (TRI) est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts. (3) 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 moyen de la part au titre de l'année N-1.

Les acquisitions Immo Placement signées en 2024

Une stratégie maîtrisée en régions depuis plus de 50 ans

	 LOCATAIRES EMPLACEMENT	 TYPE D'ACTIF	 DATE D'ACQUISITION	 PRIX AEM ¹
2024	Filab* Saint Apollinaire (21)	Bureaux et laboratoires	Mars 2024	4,8 M€
	Heppner Longvic (21)	Locaux d'activités	Avril 2024	3,2 M€
	Relyance Terramies Villeurbanne (69)	Bureaux	Octobre 2024	173 K€

Avertissements : Les acquisitions passées ne sauraient préjuger des acquisitions futures.



* Actif acquis en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) en indivision avec la SCPI Epargne Pierre qui en détient 60%. L'actif a été livré en octobre 2024. Le montant d'acquisition indiquée ici correspond à la quote-part de 40% détenue par Immo Placement.

(1) AEM : Acte En Mains



Retrouver l'ensemble
de notre patrimoine
sur notre site internet
atland-voisin.com



Heppner

3 rue de Romelet, 21600 Longvic



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Heppner est un logisticien international de premier plan. L'entreprise s'est engagée via un bail ferme de 12 ans, pour déménager son siège de Longvic vers des locaux plus grands et plus adaptés à ses besoins, permettant de consolider ses équipes.

L'actif se compose de 346m² de bureaux et 1 631 m² d'entrepôt répondant aux dernières normes et besoins des utilisateurs. La présence de panneaux photovoltaïques en toiture permet au bâtiment d'être en avance sur la réglementation qui les rendra obligatoires en 2029.

Cette acquisition améliore la diversification des revenus locatifs d'Immo Placement en augmentant la part d'immobilier logistique dans son patrimoine. De plus, il se situe dans la zone d'activité de Longvic, première zone industrielle du Grand Dijon, ce qui correspond parfaitement à la stratégie régionale de la SCPI.

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Avril 2024

Date d'acquisition



3,2 M€

Prix d'acquisition acte en mains*



Logistique

Type d'immeuble



1 977 m²

Surface



12 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à partir de la livraison, réalisée le 03/06/2024)



HEPPNER

Locataire

* Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

Évènements clés 2024/2025



3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

En 2024, ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} 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 - Site internet : www.atland-voisin.com

