

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE

1^{ER} TRIMESTRE 2026 - VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2026



À la une

Fiscalité : le relevé des revenus 2025 à déclarer en 2026 est disponible depuis le 20 avril sur l'espace client

Rappel : suppression du délai de jouissance de la SCPI Épargne Pierre pour toute souscription validée entre le 1^{er} février et le 31 juillet 2026.

Chers associés,

Les premiers mois de 2026 et les événements au Moyen-Orient ont accru les incertitudes pour les investisseurs. Pour une société de gestion responsable d'investir et de gérer des actifs réels de long terme pour le compte de près de 80 000 clients, cela requiert de prêter une grande attention à l'évolution de paramètres financiers clés comme notamment les taux des obligations d'Etat, l'inflation et le taux de défaut des entreprises. Ceci afin d'adapter notre gestion, nos politiques d'investissement et de cession, pour préserver vos intérêts dans la durée.

Mais au-delà du suivi de ces paramètres, ce contexte rappelle une constante pour les investisseurs : l'importance de bâtir une allocation en SCPI diversifiée, et de choisir des gérants experts.

La SCPI Épargne Pierre répond à l'enjeu de diversification en tant que SCPI diversifiée « de cœur de portefeuille ». Atland Voisin apporte l'expertise, attestée par dix années de développement maîtrisé et de bons résultats au travers de différents cycles de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le premier trimestre 2026 en témoigne une fois de plus : avec plus de 25 M€ de collecte brute, la SCPI Épargne Pierre confirme une dynamique de collecte soutenue parmi les SCPI diversifiées exclusivement investies en France. Sa collecte brute affiche une hausse de 20% par rapport au quatrième trimestre 2025 mais le solde net est pénalisé par des retraits plus importants sur ce trimestre (principalement dus à une sortie exceptionnelle d'un investisseur institutionnel). Je rappelle d'ailleurs que la collecte brute 2025 avait atteint 113 M€, soulignant l'attractivité de votre SCPI dans un marché des SCPI intégralement remanié.

Pour les trimestres à venir, le développement de la SCPI Épargne Pierre sera aussi soutenu par de nouveaux services aux investisseurs : nous vous proposerons des évolutions statutaires, soumises au vote lors de l'assemblée générale de juin 2026, pour répondre aux attentes des investisseurs désireux de développer automatiquement et progressivement leur épargne immobilière sur le long terme. Ces projets de résolution s'inscrivent dans un plan de modernisation initié dès 2025 avec le réinvestissement automatique des revenus et la suspension provisoire du délai de jouissance du 1^{er} février au 31 juillet 2026. Je vous renvoie au texte dans les pages centrales qui en rappellent les caractéristiques et l'intérêt en cas de nouvelle souscription.

Pour conclure cet éditorial, je souhaite revenir à mon propos introductif et partager ma vision du rôle d'un dirigeant de société de gestion. Il s'agit avant tout d'une responsabilité de vigilance et de constance : maintenir des fondamentaux solides - qualité des actifs, discipline financière, transparence de l'information - tout en faisant évoluer nos produits et nos services pour accompagner des marchés en transformation permanente.

Pour 2026, ces principes prennent une traduction opérationnelle très concrète : rester proches de nos locataires, saisir les opportunités d'investissement avec discipline, moderniser intelligemment notre patrimoine et poursuivre une communication claire.

Avec une conviction : la constance dans l'exigence demeure notre meilleur levier dans la durée.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JUILLET 2026
Date de la prochaine distribution

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

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

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

Les chiffres clés du trimestre au 31/03/2026



2 811 M€
CAPITALISATION


52 989
ASSOCIÉS


7,8 M€
COLLECTE NETTE


25,9 M€
COLLECTE BRUTE

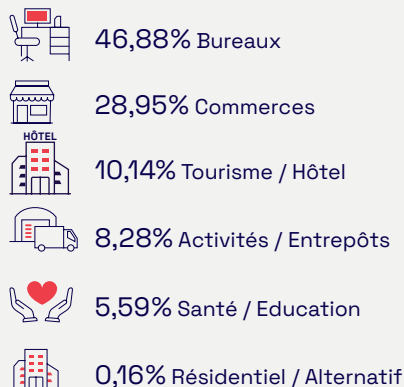

208 €/part
PRIX DE SOUSCRIPTION


94,41 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

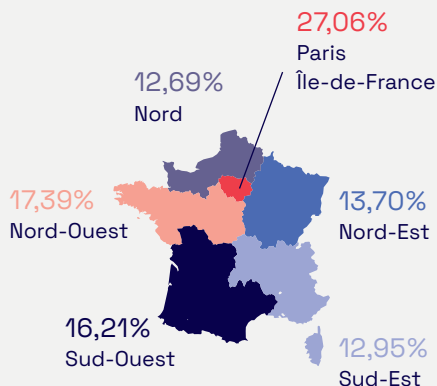
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Le profil du patrimoine au 31/03/2026

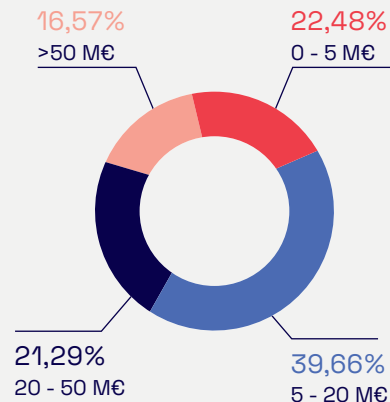
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'achèvement)

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES



8

LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
SAINT MALO (35) Le Cézembre - 2 impasse de la Haute Futaie	BLEU LIBELLULE	19/01/26	Retail Park
SAINT MALO (35) Le Cézembre - 2 impasse de la Haute Futaie	BZB	02/02/26	Retail Park
CHOLET (49) 2 rue d'Anjou	BURGER KING	27/02/26	Retail Park
LESQUIN (59) rue du Pic au Vent - Allée de l'Innovation	GIP VIAPRO	01/03/26	Activités
CHÂTEAURoux (36) 27 rue Victor Hugo	NORMAL	18/03/26	Boutiques

LES SORTIES

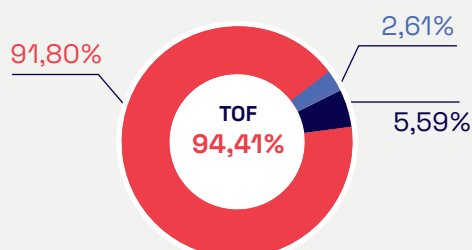


14

LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
LESQUIN (59) rue du Pic au Vent - allée de l'Innovation	SPIE CITYNETWORKS	14/02/26	Bureaux
GUYANCOURT (78) 38 boulevard Paul Cézanne	OXIBOX	27/02/26	Bureaux
MOUGINS (06) 790 av. du Docteur Maurice Donat	HUAWEI	28/02/26	Bureaux
MONTPELLIER (34) 474 allée Henri II de Montmorency	INITS	02/03/26	Bureaux
PLOERMEL (56) P.A. de Broceliande / 21-23 Rue des Huloux	STANDARD (BLUEBOX)	23/03/26	Retail Park

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TOF)



TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

40 183 938 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
---------	------------	-----------	---------	-----------------------------------	-------------------------	----------------

Pas d'acquisitions au 1^{er} trimestre 2026

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
CORMONTREUIL (51) 33 rue des Laps	JARDILAND	Retail Park	2 627m ²	3 200 000€	100%
MONTPELLIER (34) P.A. Garosud / 256 rue du Commandant Massoud	ROUZES / ITALVIBRAS	Activités	1 572m ²	2 150 000€	100%
TOTAL	2		12 162m²	5 350 000€	

Retour sur la suppression temporaire du délai de jouissance de la SCPI Épargne Pierre

Depuis le 1^{er} février 2026 et jusqu'au 31 juillet 2026, toute souscription validée donne droit à la perception des revenus potentiels dès le mois suivant sa validation, sans période d'attente.

Cette disposition place la SCPI Épargne Pierre parmi les rares SCPI diversifiées comparables du marché à offrir cette immédiateté.

Pourquoi supprimer temporairement le délai de jouissance de la SCPI Épargne Pierre ?

Cette mesure s'inscrit dans notre stratégie, à l'actif et au passif, pour poursuivre le développement de la SCPI Épargne Pierre.

À l'actif, à travers notre stratégie d'investissement et de gestion. Les acquisitions réalisées fin 2025 sont la dernière illustration de notre capacité à capter des opportunités. Rappelons notamment l'opération portant sur cinq hôtels et celle sur des résidences médicales, qui combinent rendement potentiel immédiat, diversification, et visibilité sur les revenus futurs (non garantis). Rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Au passif, avec cette suppression temporaire, la SCPI devient encore plus attractive par rapport aux SCPI comparables diversifiées. Cette décision de gestion vise à attirer davantage de capitaux pour les investir sur un marché français qui présente des opportunités favorables à la performance de la SCPI (sans que

cette performance puisse être garantie). Cette opération s'inscrit également dans le travail continu pour simplifier l'accès à notre offre (souscriptions programmées, réinvestissement automatique des revenus, prélèvement).

Quels sont les impacts de cette mesure pour les associés ?

Cette mesure n'a pas d'impact significatif sur la capacité distributive prévisionnelle 2026 (non garantie) eu égard à la capitalisation de la SCPI.

En pratique, qu'est-ce que cela change ?

Pour répondre, voici un tableau comparatif supposant une souscription validée en mai 2026 et dans le cadre d'une distribution trimestrielle des revenus (janvier, avril, juillet, octobre) :

	Droit à des revenus potentiels à partir de	Perception effective du premier revenu potentiel
Avec le délai de jouissance de 5 mois	Novembre 2026	Janvier 2027
Sans délai de jouissance	Juin 2026	Juillet 2026

L'investissement en SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, de liquidité et de variation des revenus.

Information aux associés

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2026

Les convocations vous seront envoyées le 1^{er} juin. Vous y trouverez l'ordre du jour, les résolutions soumises au vote et les modalités de participation.

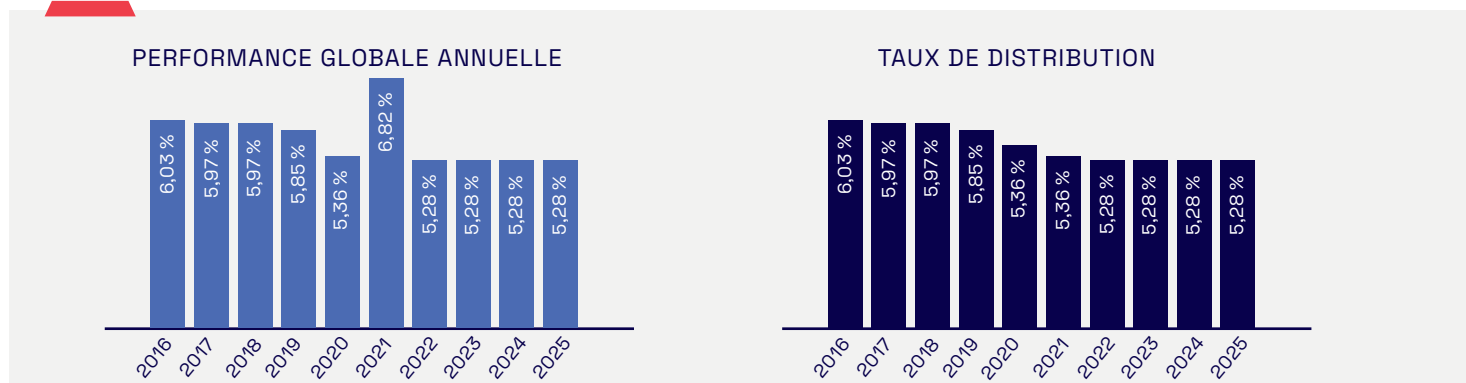
Revenus 2026

Période	Date de distribution	Montant 2026 (par part)	Rappel 2025 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2026	2,64€ dont 0,15€ de plus-value	2,64€ + 0,12€ de plus-value
2 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 juillet 2026		2,64€
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 octobre 2026		2,64€
4 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		2,94€ dont 0,3€ de solde*
TOTAL			10,98€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.
* Calculé au prorata temporis

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

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2025	13 261 480	2 121 836 800€	2 758 387 840€	24 659 024€	34 798 400€	10 139 376€	48 747
Au 30/06/2025	13 367 257	2 138 761 120€	2 780 389 456€	22 001 616€	32 028 464€	10 026 848€	48 206
Au 30/09/2025	13 440 297	2 150 447 520€	2 795 581 776€	15 192 320€	25 166 960€	9 974 640€	47 955
Au 31/12/2025	13 478 144	2 156 503 040€	2 803 453 952€	7 872 176€	21 659 248€	13 787 072€	66 284
Au 31/03/2026	13 515 582	2 162 493 120€	2 811 241 056€	7 787 104€	25 939 888€	18 152 784€	87 273

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2026 : 40 859

Zoom sur la composition du capital

Depuis sa création, la SCPI Épargne Pierre a convaincu plus de 52 000 associés et atteint une capitalisation de 2,8 milliards d'euros. Son capital est détenu à plus de 93% par des particuliers en direct, à 5,26% par des particuliers via leurs contrats d'assurance-vie (dont le comportement d'épargne s'apparente, selon nous, à celui des particuliers en direct), à 0,66% par des investisseurs institutionnels en compte propre et à 1,09% par des sociétés civiles référencées dans des contrats d'assurance-vie (données au 31 mars 2026).

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Or certains de ces acteurs ont vendu leurs parts de SCPI depuis 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Nous avons conscience des ressorts des investisseurs institutionnels, et avons donc veillé à maîtriser leur poids dans le capital de la SCPI Épargne Pierre.

Investissement Socialement Responsable (ISR)



« Best-in-class »

Actifs "Best-in-class": Actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable de la SCPI Épargne Pierre). Pour ces actifs, la SCPI Épargne Pierre s'engage, a minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.



« Best-in-progress »

Actifs "Best-in-progress": Actifs dont l'évaluation des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, à minima, la note seuil ESG du fonds.



22 CRITÈRES "Environnement"

11 CRITÈRES "Social"

13 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis mai 2021

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, property managers et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mai 2021 pour la SCPI Épargne Pierre et il a été reconduit en 2024 pour un nouveau cycle triénel.

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation », ou sur demande et le rapport extra-financier 2024 est publié sur notre site internet.

Le profil

	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	2 734 M€	2 803 M€
Endettement	322 M€	314 M€
Taux d'endettement	11,7%	11,2%
Ratios dettes et autres engagements	12,6%	12,2%
Nombre d'associés	50 813	52 631
Taux de rendement interne à 10 ans	5,45%	5,03%
Taux de distribution	5,28%	5,28%
Performance Globale Annuelle	5,28%	5,28%
Nombre d'immeubles	410	414
Nombre de baux	1 030	1 020
Valeur vénale*	191,32€	189,03€
Valeur de réalisation*	170,10€	168,10€
Valeur de reconstitution*	208,64€	207,22€
Prix de souscription à partir du 01/01/2023*	208€	208€
Prix de retrait à partir du 01/01/2023*	187,20€	187,20€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	10,90€	10,86€
Distribution totale*	10,98€	10,98€
Dont distribution de plus-value*	0,25€	0,12€
Valeur IFI (résidents de France)*	174,95€	ND
Valeur IFI (résidents hors France)*	174,95€	ND

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

TRI: Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI: il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

Taux de distribution: rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Performance Globale Annuelle: correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Présentation

La SCPI diversifiée des métropoles régionales

la SCPI Épargne Pierre est une SCPI à capital variable créée en 2013 et qui vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié, tant sur le plan géographique que locatif, afin de distribuer un revenu et de favoriser la valorisation du prix de la part sur le long terme (objectif non garanti). Elle investit dans tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise (par exemple, dans l'hôtellerie et la santé) en privilégiant les métropoles régionales françaises. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Une stratégie d'investissement et de gestion qui privilégie la régularité (non garantie)

Au 31 décembre 2025, la SCPI Épargne Pierre s'appuie sur une capitalisation proche de 2,8 Md€, plus de 400 immeubles loués à plus de 1 000 entreprises, un taux d'occupation financier supérieur à 94%. Elle réunit plus de 52 000 associés particuliers, avec une part d'investisseurs institutionnels inférieure à 10% de la capitalisation, et son endettement s'établit à 11,2% seulement. En 2025, pour la 6^{ème} année consécutive, le montant distribué s'établit à 10,98€ par part (10,86€ au titre des revenus et 0,12€ au titre des plus-values), soit un Taux de Distribution de 5,28%; sa Performance Globale Annuelle ressortant également à 5,28%, et reflète la stabilité du prix de part. De plus, l'année 2025 a été marquée par une collecte brute de 113 M€ ayant permis de servir la liquidité des parts tout en restant actif à l'acquisition, dans un contexte qui offre des opportunités. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'une des rares SCPI diversifiées comparables à donner immédiatement droit à des revenus potentiels

Depuis le 1^{er} février 2026, les souscriptions validées se font sans délai de jouissance et ce jusqu'au 31 juillet. Cette évolution vise à poursuivre le développement de la SCPI en renforçant son attractivité, à un moment où la collecte permet de saisir des opportunités à l'investissement. De plus, eu égard à la taille de la SCPI, cette évolution se fait sans impact significatif sur sa capacité distributive prévisionnelle (non garantie) pour les associés historiques.

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

la SCPI Épargne Pierre est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 18 juillet 2013 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées en France métropolitaine, ainsi que dans l'Union Européenne, sur opportunité. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 25/06/2025)

Note d'information visée par l'AMF n° 13-24 du 14/08/2013)

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 000 000 000€ au capital social statutaire de 3 000 000 000€ (AG mixte du 28/06/2022).

Date d'ouverture	26 août 2013
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 3 000 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription d'une part depuis le 1 ^{er} novembre 2021 est de 208€ se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • Valeur nominale 160,00€ • Prime d'émission 48,00€ (dont commission de souscription)
Commission de Souscription	24,96€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	10 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Exemples : <ul style="list-style-type: none"> • Parts souscrites et réglées en janvier 2026 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2026 • Parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1^{er} août 2026.
Prix de retrait	187,20€ par part

CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- Le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- La cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus-value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Cession de parts sans intervention de la Société de Gestion : Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. Le versement des fonds intervient directement entre les associés. Il convient de signifier la cession à la Société de Gestion. Frais : forfait de 120€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire. Le cédant règle directement les droits d'enregistrement (taux à date de publication de 5%), ainsi que l'impôt sur les plus-values éventuellement dégagées à la recette des impôts de son domicile ou de son siège social. Il doit justifier de ce paiement à la Société de Gestion.

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 18,6% depuis le 1^{er} janvier 2026. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes.

Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2026, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 18,6% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 18,6%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.