

## À la une

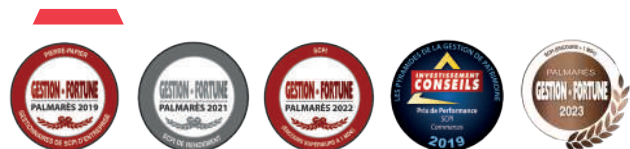
ATLAND Voisin dans le trio de tête pour la sixième année consécutive du Palmarès Gestion de Fortune, qui récompense les sociétés de gestion de SCPI préférées des professionnels du patrimoine

## Le profil de la SCPI Épargne Pierre Europe

	31/12/2022
Capitalisation	15 M€
Endettement	0 €
Taux d'endettement	0%
Ratios dettes et autres engagements	0%
Nombre d'associés	597
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	N/A
Taux de rendement interne à 5 ans <sup>(1)</sup>	N/A
Nombre d'immeubles	2
Nombre de baux	2
Valeur vénale*	N/A
Valeur de réalisation*	N/A
Valeur de reconstitution*	N/A
Prix de souscription à partir du 01/01/2023*	200,00 €
Prix de retrait à partir du 01/01/2023*	180,00 €
Variation du prix de souscription	N/A
Résultat*	N/A
Dividende distribué*	N/A
Report à nouveau en €*	N/A

\* Par part  
 (1) Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

## Distinctions



## Chers associés,

La publication de ce bulletin d'information inaugural est l'occasion de présenter les **deux premières acquisitions réalisées pour le compte d'Épargne Pierre Europe, qui illustrent parfaitement sa stratégie tournée vers les métropoles de la zone euro** :

- un immeuble mixte bureaux/ activités dans l'aire de Rotterdam et La Haye, entièrement loué à une entreprise dans le domaine de la santé dentaire, avec un bail ferme de six ans ;
- un supermarché à Barcelone, entièrement loué à l'enseigne Dia, dans un quartier résidentiel dense.

Ces deux acquisitions représentent un montant de 6 M€. Les revenus locatifs permettront de distribuer un premier acompte en avril prochain. Leur rendement moyen acte en main supérieur à 7% est compatible avec l'objectif de taux de distribution (non garanti) annoncé entre 5,00% et 5,50% (brut de fiscalité). Une troisième acquisition a d'ores et déjà été signée début janvier, qui s'inscrit dans la même lignée. Ces éléments confortent la conviction qui nous a amenés à lancer Épargne Pierre Europe. Mais en plus de ces informations, permettez-nous de nous tourner vers la décennie écoulée pour partager cette conviction.

En 2013, l'immobilier évoluait dans un monde caractérisé par une inflation inexistante et des taux d'intérêt très faibles. L'univers des SCPI, quant à lui, commençait sa percée dans le patrimoine des Français, mais les gérants investissaient majoritairement à Paris ou en Île de France.

En 2020, l'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en étaient les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, l'inflation défiait les pronostics, et la guerre en Ukraine entraînait une hausse spectaculaire des prix de l'énergie en Europe, ce qui amena les banques centrales à accélérer les hausses de leurs taux directeurs ; tout en installant les questions de sobriété dans le débat public et le quotidien.

Le propos de ce bref exposé est de montrer que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, nous espérons montrer ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin. Une approche qui s'applique parfaitement à Épargne Pierre Europe : **en plus de l'attrait structurel à long terme du marché européen, le contexte économique actuel nous permet de bénéficier d'opportunités à des conditions plus favorables.**

Ils nous reste évidemment à conclure en vous souhaitant une belle année 2023 !

Sincèrement,



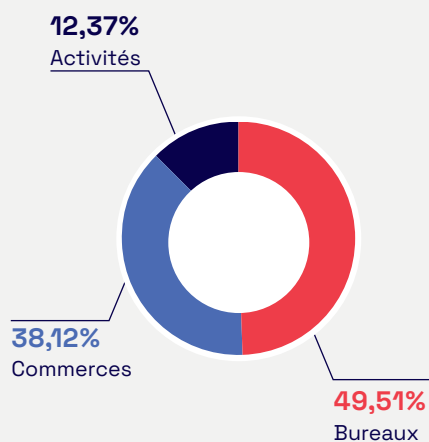
Jean-Christophe ANTOINE  
Président



Lawrence DELAHAYE  
Directeur Général Investissements

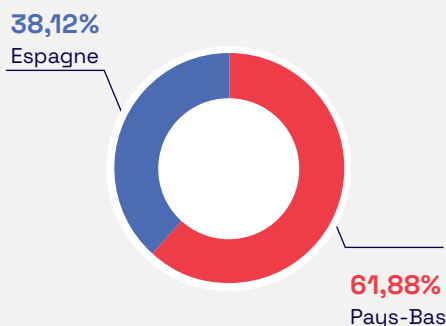
# Le profil du patrimoine au 31/12/2022

## RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)\*

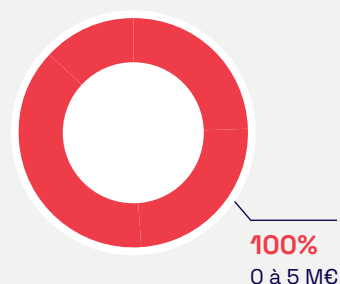


\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)\*

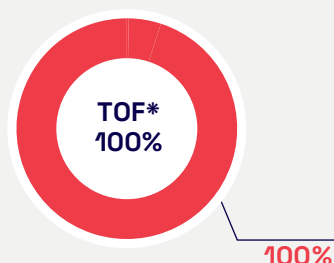


## RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)\*



## Activité locative du trimestre

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



#### 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.

### MOUVEMENTS LOCATIFS

#### ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)\*

Pas d'entrée sur ce trimestre

#### LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)

Pas de locaux disponibles sur ce trimestre

\*Exclusion faite des acquisitions du trimestre

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, 7 023 € de loyers ont été encaissés, pour la période courant du 23/12/2022 au 31/12/2022

# Revenuss 2022

Pas de revenus en 2022, les premiers revenus seront versés entre le 20 et 25 avril 2023

## Dates des revenus 2023

Revenus générés au	Versement prévu
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	Entre le 20 et 25 avril 2023
2 <sup>e</sup> trimestre 2023	Entre le 20 et 25 juillet 2023
3 <sup>e</sup> trimestre 2023	Entre le 20 et 25 octobre 2023
4 <sup>e</sup> trimestre 2023	Entre le 20 et 31 janvier 2024

Objectif 2023 (non garanti) de distribution de votre SCPI	entre 5% - 5,50%*
---	-------------------

\* L'objectif de rendement affiché ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements

**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<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 200 € au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

**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.

## Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS					
PAYS (Ville)	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue
PAYS-BAS Zoetermeer (La Haye)	Dentsplu Sirona (bail ferme de 6 ans)	Bureaux et Activités	2 360 m <sup>2</sup>	3 870 845 €	100%
ESPAGNE Barcelone	Dia	Commerces	1 748 m <sup>2</sup>	2 283 558 €	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>4 108 m<sup>2</sup></b>	<b>6 154 403€</b>	

CESSIONS	
Pas de cession au 4 <sup>ème</sup> trimestre 2022	



## Politique « ESG » (Environnement Social Gouvernance)

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 de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, property

managers et prestataires de maintenance). Afin de continuer dans cette démarche, ATLAND Voisin travaille avec toutes ses équipes pour obtenir le label ISR pour la SCPI Épargne Pierre Europe avant la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

# Conditions de souscription et de sortie

## PRÉSENTATION

Épargne Pierre Europe est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 4 novembre 2022 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, santé, tourisme, résidences gérées...) en zone euro et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées dans l'Union Européenne. 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.

## 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.

## Augmentation de capital

### (CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 01/01/2023)

Note d'information visée par l'AMF n° 22-18 du 04/11/2022

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 119 200 € au capital social statutaire de 30 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 30 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 200€ au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Valeur nominale 160,00€</li><li>• Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)</li></ul>

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
---------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	-------------------	--------------------	-------------------

Au 31/12/2022 80 287 12 845 920 € 15 254 530 €\* 15 198 570 € 0 0 0

\* La capitalisation au 31/12/2022 est calculée sur la base du prix de souscription au 31/12/2022 soit 190€ par part.

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2022 : 0

## Fiscalité

### REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,20% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,20%.

(ii) Les associés non-résidents en France : Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, (i) les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et (ii) les intérêts de source française

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.

Commission de Souscription	24,00€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	30 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2023 : les parts porteront jouissance le premier jour du quatrième (4 <sup>ème</sup> ) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2023 : les parts porteront jouissance le premier jour du sixième (6 <sup>ème</sup> ) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 120,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire parts

sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

### REVENUS ÉTRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles impositions, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français selon la règle dite au crédit d'imposition (ou du taux effectif dans certains pays), la double imposition est ainsi évitée par l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français. EPARGNE PIERRE EUROPE collecte l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

**ATLAND**  
VOISIN

03 80 59 90 91  
contact@atland-voisin.com  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

15 Place Grangier, BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
RCS / DIJON 310 057 625  
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2022  
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,61 milliards d'€ (2 615 550 756 €)  
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 310 millions d'€ au 31/12/2022.

