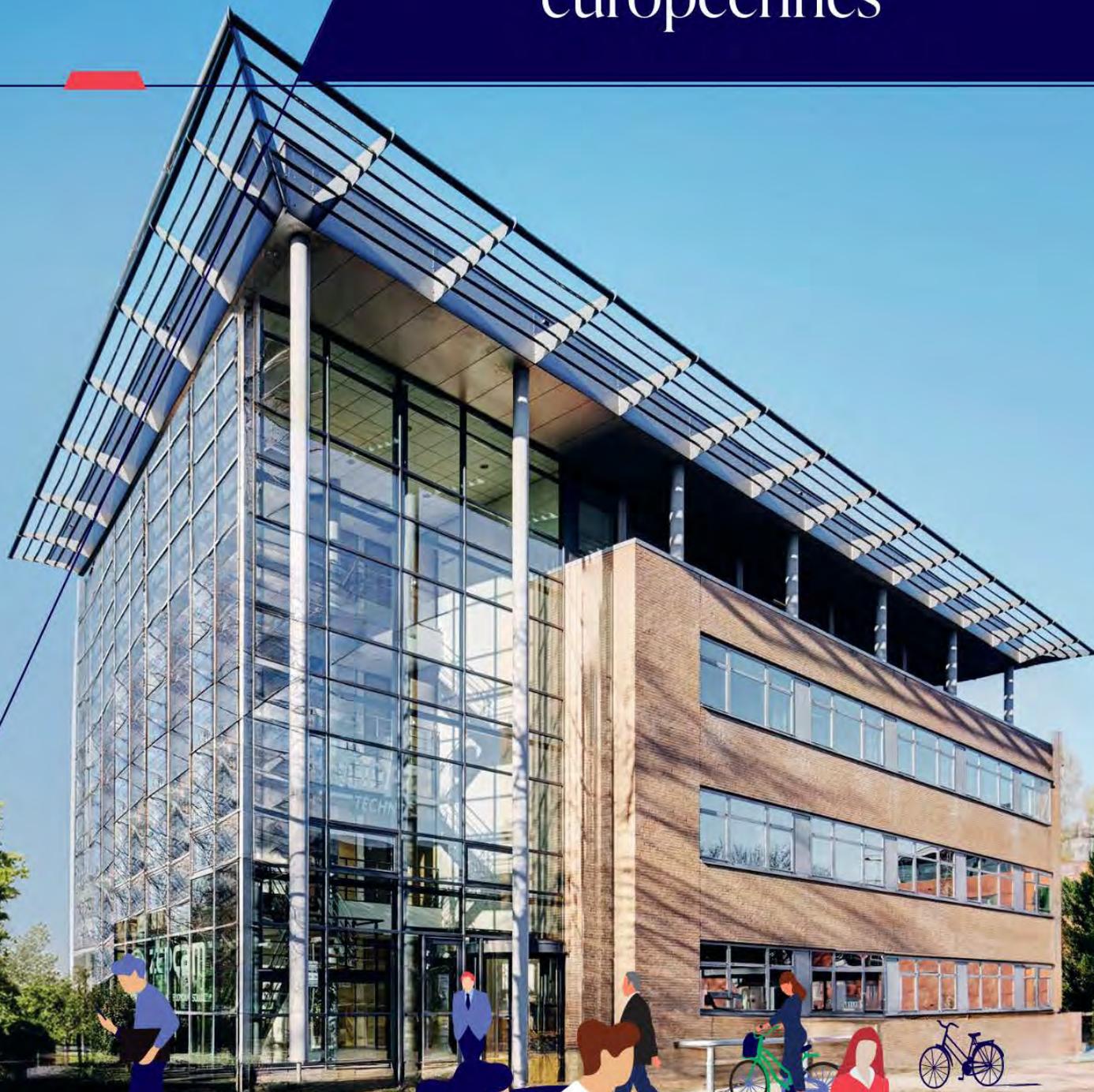




ÉPARGNE PIERRE EUROPE

La SCPI des métropoles européennes



ATLAND
VOISIN



Avertissements

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;

- enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

- Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



Message du Président

“ Pour investir en SCPI en 2025, le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant . ”

Jean-Christophe ANTOINE,
Président d'ATLAND Voisin

Épargne Pierre Europe, notre SCPI des métropoles européennes créée en novembre 2022, clôture une deuxième année réussie.

En effet, elle affiche une distribution 2024 en hausse de 7,83% (13,50€ par part contre 12,52€ en 2023), tout en renforçant son report à nouveau grâce à un résultat courant supérieur au montant distribué. Sur la base d'un prix de part stable de 200 €, cela correspond à un taux de distribution 2024 de 6,75% brut de fiscalité étrangère, soit 5,63% net de fiscalité étrangère. Une performance en phase avec l'objectif non garanti de taux de rendement interne cible sur 10 ans de 5,50%, étant rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Quant à la valeur de reconstitution, elle augmente de +1,90% par rapport à 2023, ce qui reflète la qualité de nos investissements et notre capacité à saisir des opportunités à un moment où les marchés immobiliers européens se recomposent.

2024 fut également l'année du développement pour Épargne Pierre Europe avec une capitalisation qui a atteint 268 M€ grâce à une collecte nette de 192 M€. Ce dynamisme a permis de réaliser des investissements qui ont renforcé sa diversification sectorielle et géographique avec : un premier hôtel à Bilbao opéré sous une marque du groupe Accor, des actifs dédiés à la santé en Espagne à proximité de Madrid et de Barcelone, et deux premiers immeubles en Irlande à Dublin.

Cela se traduit par un patrimoine de 16 actifs loués à 23 entreprises, avec une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 6,5 années. Une dynamique

que nous comptons poursuivre et intensifier en 2025. Je souligne que, dans un marché où les transactions immobilières sont en net recul, nous avons conservé un niveau de trésorerie conséquent afin de le déployer dans de bonnes conditions les prochains mois.

Maintenant, je voudrais prendre un instant pour me projeter au-delà de 2025 en rappelant un élément propre à ATLAND Voisin. Je parle de notre style de gestion, qui se caractérise par une recherche d'équilibre entre trois objectifs non garantis : stabilité des revenus, protection et valorisation du patrimoine, et liquidité des parts, le tout sur un horizon à long terme.

C'est sur cette base que j'invite les épargnants à décider de leurs investissements en SCPI en 2025. Le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant, dans un marché qui a révélé les faiblesses de plusieurs acteurs établis ; et qui attire de nouveaux acteurs qui mènent une course au rendement qui pourrait accroître les risques sur les revenus, les prix de part, ou leur liquidité.

Un style de gestion que j'applique depuis bientôt 10 ans avec toutes les équipes d'ATLAND Voisin. Et pour le renforcer, j'ai le plaisir d'annoncer l'arrivée de Martin Jacquesson à mes côtés, qui rejoint ATLAND Voisin en qualité de Directeur Général Délégué. Son expérience d'investisseur et de dirigeant de société de gestion de SCPI nous sera précieuse pour consolider les perspectives d'Épargne Pierre Europe, à un moment où les marchés poursuivent leur recomposition.

*Texte rédigé en janvier 2025, extrait du bulletin d'information du 4^{ème} trimestre 2024

Une SCPI, comment ça marche ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Concrètement, en achetant des parts, vous devenez associé de la SCPI, et donc propriétaire indirectement d'une quote-part du patrimoine immobilier de la SCPI. En contrepartie, vous versez une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La SCPI vous permet de diversifier votre patrimoine tout en déléguant notamment la gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location) à la Société de Gestion. En contrepartie, la Société de Gestion facture une commission de gestion annuelle à la SCPI (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



Immeuble de bureaux acquis en juin 2023
loué à MARSHOEK - Utrecht, Pays-Bas

Le saviez-vous ?

La SCPI, un outil patrimonial et complet.

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.

LA FISCALITÉ D'UNE SCPI EUROPÉENNE

pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu

Une des principales différences entre les revenus fonciers générés en France et ceux générés en zone Euro vient de la possibilité d'être exonéré de 17,20% de prélèvements sociaux appliqués en France.

Le traitement de l'impôt sur les revenus est un autre aspect important, qui dépend des conventions fiscales établies entre les pays afin d'éviter toute double imposition.

EN EUROPE : DEUX MÉTHODES

► Crédit d'impôt (ex : Allemagne, Espagne)

Les revenus étrangers sont intégrés dans les revenus imposables et sont taxés au taux marginal d'imposition. Le surplus d'impôt généré par les revenus étrangers fait l'objet d'un crédit d'impôt, ce qui revient à être exempté d'imposition française sur ces revenus.

► Taux effectif (ex : Pays-Bas, Portugal)

Les revenus étrangers sont sortis de la base imposable mais sont pris en compte dans le calcul du taux marginal d'imposition.



Pourquoi investir dans Épargne Pierre Europe ?

Des performances supérieures à la moyenne du marché

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte notamment un risque de perte en capital et de liquidité.



5,50%

Taux de rendement interne cible à 10 ans (au 31/12/2024)



6,75%

Taux de distribution brut de fiscalité (au 31/12/2024)

Renforcez la diversification et la mutualisation de vos revenus fonciers

La SCPI acquiert différents types d'actifs en ciblant les métropoles et villes intermédiaires de la zone euro dont le dynamisme, la profondeur et les rendements sont porteurs.

Profitez, éventuellement d'une fiscalité allégée

Les revenus fonciers générés seront soumis aux régimes fiscaux en vigueur dans les pays où se trouveront les immeubles détenus, ce qui pourrait s'avérer plus favorable selon votre situation fiscale.

Épargnez durable et responsable



Épargne Pierre Europe est labélisée ISR depuis avril 2023. Ce label d'État atteste que la gestion du patrimoine est en ligne avec les enjeux climatiques à long terme.

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.

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

Conditions de souscription

Prix de souscription

200€ prix de part, 6 000€ (30 parts minimum) pour un nouvel associé

Délai de jouissance

1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la validation des parts

Distribution des revenus (non garantie)

Trimestrielle

Orientation d'investissement

Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en zone Euro

Frais de souscription

Commission de 10% HT (12% TTC) prélevée sur le montant de la souscription, prime d'émission incluse

Frais de gestion

Commission annuelle de 10% HT (12% TTC) du montant total des recettes brutes encaissées

Frais de cession de parts

- Par l'intermédiaire de la Société de gestion : commission de 5% HT (6% TTC) du prix net vendeur à la charge du cédant
- Sans l'intermédiaire de la Société de gestion ou en cas de transmission à titre gratuit : 150€ HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire

Frais d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers

- Si le cédant fait apparaître une plus value nette fiscale entre 5% et 10% : commission de 1% HT (1,2% TTC) du prix net vendeur
- Si le cédant fait apparaître une plus value nette fiscale supérieure à 10% : commission de 1,25% HT (1,5% TTC) du prix net vendeur

Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Commission de 2,5% HT (3% TTC) du montant des travaux immobilisés



Qu'est-ce-que le label Investissement Socialement Responsable (ISR) ?

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'Investissement Socialement Responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCV). Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi.

Nos convictions & nos objectifs

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire Épargne Pierre Europe dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR est un label d'État officialisé par un décret ministériel sous la supervision du Trésor Public. Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre Europe repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Sociale et de Gouvernance). La pondération des piliers décidée par ATLAND Voisin traite à égalité les enjeux E et S, à 40% chacun, et l'enjeu G à hauteur de 20%. Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères.



“ Les critères ESG contribueront à la valorisation du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre Europe à long terme. Pour une raison simple : notre travail permet d'adapter le patrimoine de la SCPI aux besoins de demain. ”

Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE d'ATLAND Voisin.



ENVIRONNEMENT

40%

RÉDUIRE LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES ENVIRONNEMENTALES DES INVESTISSEMENTS DU FONDS

- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Maîtriser les émissions de GES, en suivant l'empreinte carbone des actifs ;
- Améliorer le processus de gestion et de tri des déchets sur les actifs ;
- Mettre en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité.



SOCIAL

40%

PROMOUVOIR DES ACTIFS RÉPONDANT AUX ENJEUX SOCIÉTAUX ET SOCIAUX DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES

- Investir dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ;
- Favoriser la mise en place d'équipement incitant à la mobilité douce et électrique ;
- Mesurer la qualité de l'eau et la qualité de l'air.



GOUVERNANCE

20%

METTRE EN PLACE DES ACTIONS VISANT À CONTRIBUER À LA DURABILITÉ DES ACTIFS

- Sensibiliser les locataires ou les gestionnaires d'immeubles et fournisseurs ;
- Sensibiliser les occupants / utilisateurs des locaux de la SCPI dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables ;
- Analyser la résilience du dérèglement climatique des bâtiments aux risques physiques et mettre en place des mesures d'adaptation.

ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

Étapes clés



Chiffres clés au 31/12/2024

4 SCPI en immobilier d'entreprise

+600 actifs / **+3 Mds €** d'actifs sous-gestion / **+65 500** investisseurs / **+1 500** locataires

3 OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels

14 actifs / **573 M€** de patrimoine*

*valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part.

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 élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025, pour la 8^{ème} année consécutive.



Par ses clients

  **4,6 / 5**
274 avis au 31/12/2024

ATLAND Voisin

Siège : 15 place Grangier
21000 Dijon
03 80 59 90 90

Paris : 40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

contact@atland-voisin.com
atland-voisin.com

ATLAND
VOISIN

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier - 21000 Dijon, RCS DIJON 921 073 763. La note d'information a reçu le visa SCPI n° 22-18 en date du 4 novembre 2022. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille et a été publiée au BALO le 14 novembre 2022. Société de Gestion de portefeuille Atland Voisin au capital social de 349 400 €. Siège social Dijon RCS 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en février 2025.