

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

1^{ER} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2023



À la une chez ATLAND Voisin

- Épargne Pierre Europe a obtenu le label ISR moins de 6 mois après sa création
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 juillet 2023

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 ⁽¹⁾ | N/A |
| Taux de rendement interne à 5 ans ⁽¹⁾ | N/A |
| Nombre d'immeubles | 2 |
| Nombre de baux | 2 |
| Valeur vénale* | 71,00€ ⁽²⁾ |
| Valeur de réalisation* | 174,82€ ⁽²⁾ |
| Valeur de reconstitution* | 204,09€ ⁽²⁾ |
| 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 |
| Revenu distribué* | N/A |

* Par part
 (1) Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne à côté du tableau «Revenus 2023» en page 3.
 (2) Les valeurs au 31/12/2022 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2023

Chers associés,

Ce deuxième bulletin est l'occasion de partager trois informations importantes :

Le premier acompte a été versé fin avril. Il s'établit à 2,50€ par part. **Compte tenu des prévisions basées sur notre analyse des marchés, nous visons un taux de distribution 2023 supérieur à 6% brut, ce qui est supérieur à l'objectif affiché** (rappel : entre 5,00% et 5,50% brut de fiscalité étrangère).

Le premier trimestre a vu la signature d'un deuxième investissement en Espagne, portant le portefeuille de votre SCPI à trois actifs au 31 mars 2023. Après le supermarché Dia à Barcelone et l'immeuble mixte bureaux/activités à côté de la Haye achetés fin 2022, cette opération a porté sur un bâtiment de logistique situé à Oviedo, au cœur d'un nœud logistique régional qui compte notamment la présence d'Amazon et d'autres grands acteurs du secteur. L'entrepôt est intégralement loué à Dia, l'une des principales chaînes de grande distribution en Espagne.

Épargne Pierre Europe a obtenu le label Investissement Socialment Responsable (« ISR ») en mars à l'issue de l'audit mené par le certificateur indépendant Afnor. Cette étape clé faisait partie des objectifs affichés dès le lancement, et atteste de la solidité de notre démarche en matière environnementale, sociale, et de gouvernance (ESG). C'est un signal fort à un moment où les acteurs de l'investissement immobilier prennent tous conscience de l'importance de ces critères dans la valeur actuelle et future des actifs.

Cette prise de conscience des critères ESG accompagne également celle des nouvelles conditions économiques dans les prix de transaction des immeubles. La nouvelle donne (inflation et hausse des taux d'intérêt) crée des opportunités sur les marchés européens pour les SCPI comme Épargne Pierre Europe qui font preuve de sélectivité dans le cadre d'une stratégie diversifiée. Nous le constatons dans les négociations que nous menons avec les vendeurs, en particulier au sein de la zone euro où les dynamiques de marché suivent un tempo différent de celui constaté en France. Autrement dit, ce contexte est favorable à Épargne Pierre Europe et à ses associés, qui y trouvent des conditions plus favorables à l'acquisition et à la génération de revenus complémentaires. L'acquisition en cours aux Pays-Bas en est une bonne illustration : elle porte sur un immeuble de bureaux situé dans quartier tertiaire établi, loué à une entreprise de premier plan avec un bail d'une durée ferme résiduelle de 6 ans, et un rendement net en mains supérieur à 7,00%.

La publication du rapport annuel mi-mai sera l'occasion de partager plus largement notre vision des marchés immobiliers, des opportunités et défis qu'ils recèlent pour Épargne Pierre Europe et ses associés. Nous vous donnons rendez-vous dans quelques semaines pour en prendre connaissance.

Sincèrement,

Distinctions



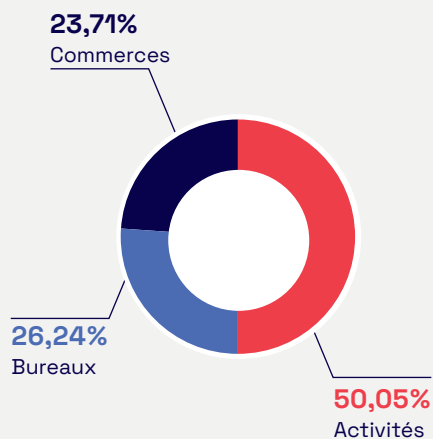
Jean-Christophe ANTOINE
Président



Lawrence DELAHAYE
Directeur Général Investissements

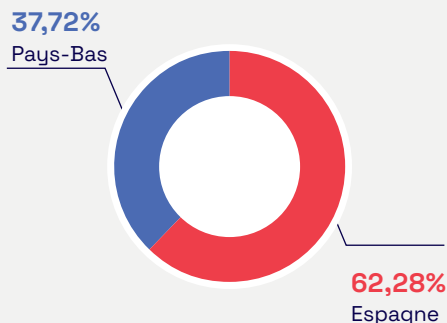
Le profil du patrimoine au 31/03/2023

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*

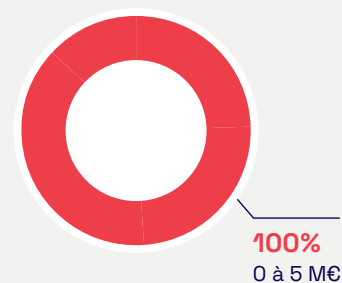


* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*

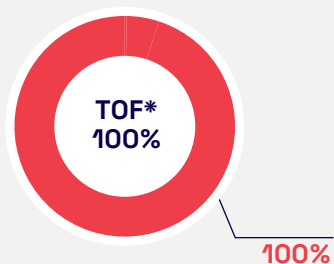


RÉPARTITION PAR MONTANT UNITAIRE D'ACTIF (en % des valeurs vénales)*



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 1^{ER} TRIMESTRE, 147 136€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

| Période | Date de distribution | Montant 2023 (par part) |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 25/04/2023 | 2,50€ |
| 2 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Juillet 2023 | |
| 3 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Octobre 2023 | |
| 4 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Janvier 2024 | |
| TOTAL | | |

Les revenus 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

| | |
|-----------------------------|---|
| Taux de distribution | objectif 2023 (non garanti) brut de fiscalité étrangère : supérieur à 6,00%* |
|-----------------------------|---|

* 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^{er} janvier de l'année N (soit 200€ au 1^{er} 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 | Classement ISR |
| ESPAGNE Colloto | Dia | Entrepôts | 10 886 m ² | 3 644 034€ | 100% | Best-In-Progress |
| TOTAL | 1 | | 10 886 m² | 3 644 034€ | | |



ESPAGNE



PAYS-BAS (acquisition en cours)

| CESSIONS | |
|--|--|
| Aucune cession au 1 ^{er} trimestre 2023 | |

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). Le label ISR a été obtenu en mars 2023 pour la SCPI Epargne Pierre Europe. La documentation sera bientôt disponible sur notre site internet rubrique documentation.

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 |
| Au 31/03/2023 | 139 155 | 22 264 800€ | 27 831 000€ | 11 773 600€ | 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 31/03/2023 : 0

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 ^{er} janvier 2023 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none">• Valeur nominale 160,00€• Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription) |

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 ^{re} 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 ^{ème}) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 ^{er} avril 2023 : les parts porteront jouissance le premier jour du sixième (6 ^{ème}) 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 |

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 au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : 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%.

(i) 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 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 la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'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.