

N°03 - 2024

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

3^{ÈME} TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

À la une chez ATLAND Voisin

- **Distribution** : les revenus du 3^{ème} trimestre ont été distribués le 23 octobre. Prochaine distribution entre le 20 et le 28 janvier 2025
- **Distinction** : ATLAND Voisin arrive 2^{ème} par la qualité de service selon les professionnels du patrimoine dans la catégorie SCPI (source : baromètre Périclès Group/ Apecj)

Le profil de la SCPI Épargne Pierre Europe

	31/12/2022	31/12/2023
Capitalisation	15 M€	75 M€
Endettement	0 €	0 €
Taux d'endettement	0%	0%
Ratios dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	597	2 133
Taux de rendement interne à 5 ans ⁽¹⁾	N/A	N/A
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère ⁽¹⁾	N/A	6,26%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère ⁽²⁾	N/A	5,69%
Nombre d'immeubles	2	7
Nombre de baux	2	10
Valeur vénale*	71,00€	79,21€
Valeur de réalisation*	174,82€	173,02€
Valeur de reconstitution*	204,09€	202,66€
Prix de souscription à partir du 01/01/2023*	200,00€	200,00€
Prix de retrait à partir du 01/01/2023*	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	N/A	0%
Résultat*	N/A	14,32€
Revenu distribué*	N/A	12,52€
Valeur IFI (résidents de France)*	67,81€	78,09€
Valeur IFI (résidents hors France)*	0,00€	0,00€

* Par part

⁽¹⁾ **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.

⁽²⁾ **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).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

Le troisième trimestre 2024 confirme les bons signaux constatés depuis le début de l'année pour Épargne Pierre Europe. Cela se traduit par une **hausse de notre prévision de performance 2024** : au vu des comptes arrêtés au 30 septembre, nous estimons que **le taux de distribution devrait se situer entre 6,50% et 7,00% brut de fiscalité étrangère (objectif non garanti)**, sur la base d'un prix de part stable. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Cette perspective reflète la qualité des investissements réalisés depuis le lancement de la SCPI, dans un contexte favorable aux acquéreurs en capacité de déployer des capitaux à long terme. Ceci est accentué par une collecte nette dynamique (près de 50 M€ sur le 3^{ème} trimestre) et par la possibilité de placer une partie de ces fonds sur des supports rémunérateurs à court terme. Rappelons que sur la période de détention minimale recommandée de dix ans, nous visons un taux de distribution entre 5,50% et 6,00% (non garanti).

L'autre information importante porte sur la **diversification accrue du patrimoine d'Épargne Pierre Europe, sur le plan sectoriel et géographique**. Cela se matérialise par :

- **L'acquisition de deux nouveaux centres de santé en Espagne**, situés respectivement à Alpedrete (région de Madrid) et à Canet de Mar (au nord de Barcelone), pour un montant cumulé de 12 M€. Les actifs sont loués à des filiales du groupe Clariane. Ajoutons que les baux sont assortis d'une durée ferme de 15 ans à compter de 2024, ce qui contribue à la visibilité sur les revenus futurs,
- **L'entrée sur le marché irlandais, dans le quartier central des affaires de Dublin plus précisément**, avec l'acquisition de deux immeubles tertiaires pour 35 M€ acte en main. L'actif situé au 20 Lower Hatch Street, multi-locataires, accueille notamment le siège européen de MetLife. Celui situé à Kingram Place est intégralement loué à l'Irish Medical Council,
- **L'acquisition de notre premier magasin dans un retail park aux Pays-Bas**, à Purmerend (à proximité d'Amsterdam) pour 11 M€, avec bail d'une durée ferme de 8 ans à compter de 2024.

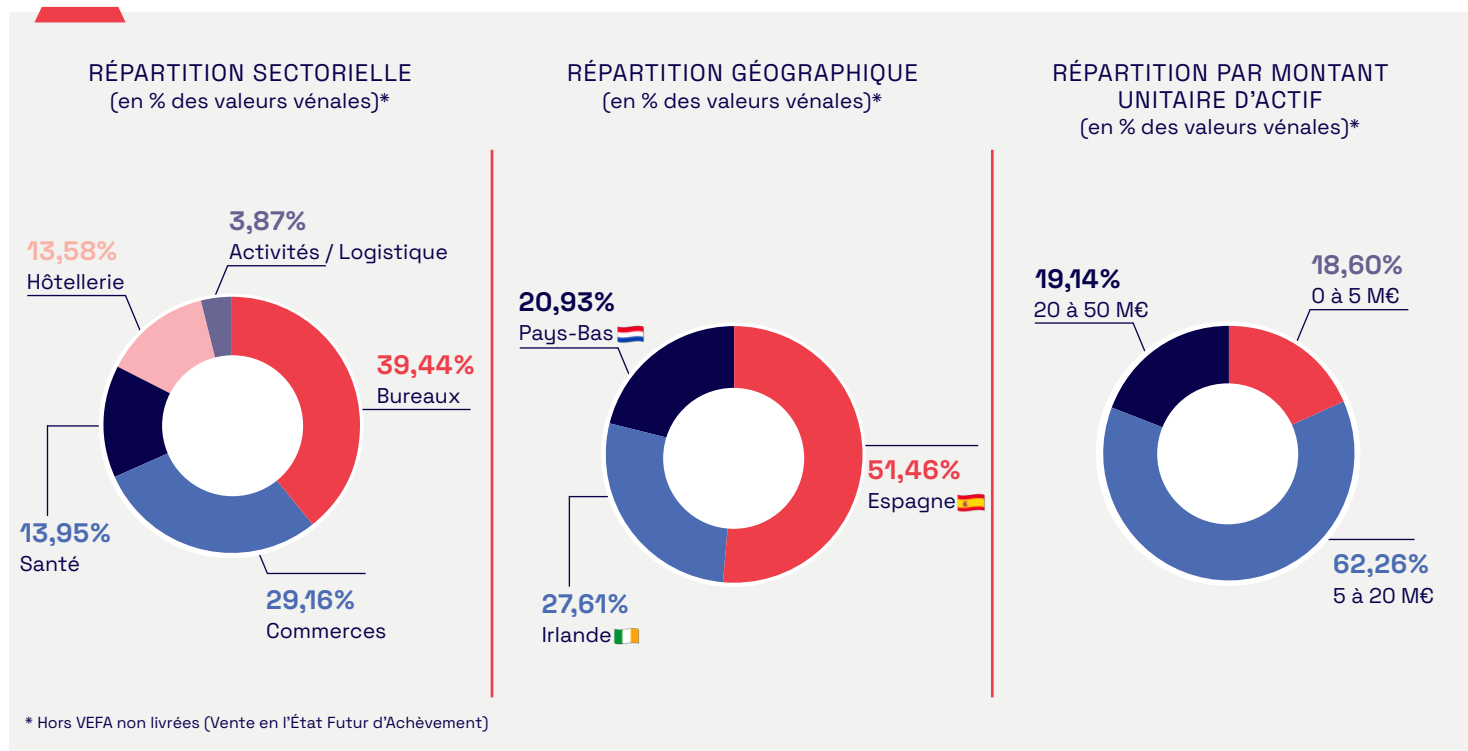
Pour conclure ce bulletin, nous partageons deux informations :

- **Le premier rapport extra-financier d'Épargne Pierre Europe est disponible en ligne**. Rendez-vous sur notre site pour y découvrir nos engagements, actions, et résultats. Nous reproduisons deux pages en annexe du présent document (version digitale)
- Le cabinet Périclès a dévoilé son classement 2024 des sociétés de gestion de SCPI : **ATLAND Voisin se place 2^{ème} pour la deuxième année de suite par la qualité de service aux CGP**. Espérons que cette satisfaction reflète également la vôtre !

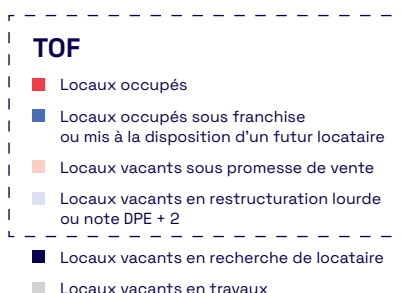
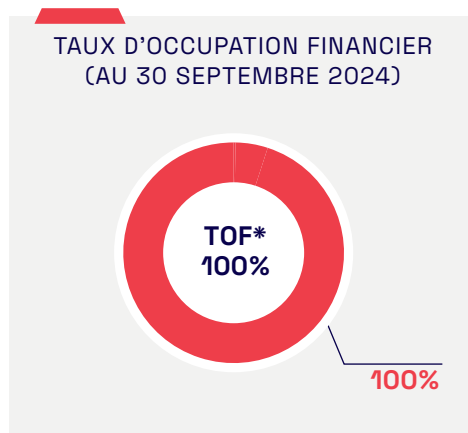
Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE - Président d'ATLAND Voisin
Lawrence DELAHAYE - Directeur Général Investissements

Le profil du patrimoine au 30/09/2024



Activité locative du trimestre



* 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.

Pas de mouvement locatifs ce trimestre, exclusion faite des acquisitions du trimestre

AU 3^{ÈME} TRIMESTRE, 2 475 447€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Acquisitions du trimestre

ACQUISITIONS						
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue	Classement ISR
PAYS-BAS (Purmerend)	DE MANDEMAKERS GROEP B.V	Commerces	8 877 m ²	11 150 400€	100%	Best-in-progress
IRLANDE (Dublin - Quartier Central des Affaires)	THE MEDICAL COUNCIL	Bureaux	1 493 m ²	11 073 340€	100%	Best-in-progress
IRLANDE (Dublin)	Multilocataires (4 locataires)	Bureaux	4 176 m ²	24 994 590€	100%	Best-in-progress
ESPAGNE (Canet De Mar)	ITA CLINIC BCN	Santé	2 994 m ²	8 846 150€	100%	Best-in-progress
ESPAGNE (Alpedrete)	GRUPO 5	Santé	900 m ²	2 910 440€	100%	Best-in-progress
TOTAL	8		18 440 m²	58 974 920€		

Cessions du trimestre

CESSIONS

Aucune cession au 3^{ème} trimestre 2024

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 Épargne Pierre Europe. La documentation sera bientôt disponible sur notre site internet rubrique documentation.

Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,79€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0€</i>
2 ^{ème} trimestre	23/07/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 1,45€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,79€</i>
3 ^{ème} trimestre	23/10/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 1,01€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,32€</i>
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2025		5,02€ <i>dont revenus financiers : 0,75€</i>
TOTAL			12,52€

Taux de distribution	 objectif 2024 (non garanti) brut de fiscalité* : entre 6,50% et 7,00%	2023 : 6,26%
----------------------	---	--------------

Les revenus 2024 distribués proviennent exclusivement des loyers ou produits financiers, sans recours aux réserves ni aux plus values.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette*	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2023	257 261	41 161 760€	51 452 200€	10 761 200€	0	27 600€	138
Au 31/12/2023	378 745	60 599 220€	75 749 000€	24 296 800€	0	0	0
Au 31/03/2024	559 298	89 487 680€	111 859 600€	36 110 600€	0	0	0
Au 30/06/2024	805 663	128 906 080€	161 132 600€	49 273 000€	0	0	0
Au 30/09/2024	1 052 409	168 385 440€	210 481 800€	49 349 200€	0	5 000€	25

* Calcul avec prix de souscription

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2024 : 0

ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES : ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

EN CAS DE CHANGEMENT de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet «Mon Compte».

ÉCHÉANCIER 2024, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers ; cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent.

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site : www.atland-voisin.com

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 26/06/2023)

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 500 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 500 000 000€.
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)

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 17,2 0%.

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

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 ^{ère} 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 parts

REVENUS ÉTRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles imposition, 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.

Une version digitale avec les détails de nos acquisitions est disponible. Vous pouvez y accéder en scannant le QR code !



ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
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 30/09/2024
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,2 Milliards d'€ (3 213 748 826 €)



Acquisition d'un magasin aux Pays-Bas pour 11 M€, avec un bail ferme de 8 ans

Einsteinstraat 2-6, Newstonstraat 4-16, 1446 VG, Purmerend, Pays-Bas

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Il s'agit de la 1ère acquisition dans un retail park aux Pays-Bas, qui nous permet de diversifier le patrimoine de la SCPI dans le pays.

L'actif est situé dans une zone commerciale dynamique de la ville de Purmerend qui se trouve à proximité d'Amsterdam.

Le magasin est intégralement loué pour une durée ferme résiduelle de 8 ans à De Mandemakers Groep B.V., un groupe spécialisé dans le secteur de l'ameublement, la cuisine et sanitaires.

Cette acquisition affiche un profil rendement-risque intéressant qui contribue favorablement à la performance de la SCPI, avec un rendement acte en main à l'acquisition de 6,70%, un taux attractif pour du commerce aux Pays-Bas.



Caractéristiques de l'opération



Juillet 2024

Années d'acquisition



11 M€

Prix d'acquisition acte en mains



Commerces

Type d'immeuble



8 877 m²

Surface



8 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



DE MANDEMAKERS GROEP B.V

Locataire



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR

Premières acquisitions en Irlande avec deux actifs de bureaux dans le quartier central des affaires de Dublin pour 35 M€

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



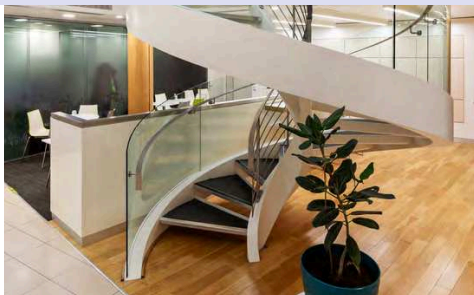
Pourquoi avoir choisi ces actifs ?

ATLAND Voisin fait son entrée en Irlande, avec l'acquisition de deux immeubles de bureaux dans le quartier central des affaires de Dublin, 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 aux retail park, à l'hôtellerie, à la santé, aux locaux d'activités et aux bureaux.



Caractéristiques de l'opération



Août

2024

Années d'acquisition



25 M€ (Hatch)

11 M€ (Kingram Place)

Prix d'acquisition
acte en mains



Bureaux

Type d'immeuble



Deux immeubles

4 100 m² (Hatch)

1 465 m² (Kingram Place)



5,3 ans (Hatch)

9 ans (Kingram Place)

Durée résiduelle ferme des
baux (à l'acquisition)



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

Locataires



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR

Épargne Pierre Europe poursuit sa stratégie de diversification (1/2) : acquisition d'un centre de santé dans la région de Madrid

Avenida de Vigo 21, Alpedrete 28430, région de Madrid, Espagne

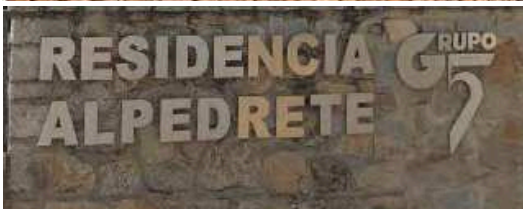
Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition renforce la diversification et la pérennité des revenus d'Épargne Pierre Europe, car :

- Elle accroît la part de l'immobilier de santé dans le patrimoine ;
- Elle s'accompagne d'un bail ferme de 15 ans.

Ce centre accueille des patients touchés par des troubles mentaux, et contribue à répondre à un besoin croissant. Il est relié à Madrid par les principaux axes routiers (autoroute à 500 m) et les transports en commun (gare à 300 m).

Grupo 5 est un acteur majeur dans les domaines de la santé mentale, la neurohabilitation, l'urgence sociale, la déficience intellectuelle et la protection de l'enfance. Il gère plus de 150 centres répartis sur 15 communautés autonomes en Espagne et accueille quotidiennement plus de 5 000 personnes.



Caractéristiques de l'opération



**Septembre
2024**

Mois d'acquisition



2,9 M€

Prix d'acquisition
acte en mains (1)



Santé (clinique)

Type d'immeuble



m²

900 m²

Surface



15 ans

Durée résiduelle ferme du
bail (à l'acquisition)



**GRUPO 5 ACCIÓN Y
GESTIÓN SOCIAL, S.A**

Locataire



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR

Épargne Pierre Europe poursuit sa stratégie de diversification (2/2) : acquisition d'un centre de santé en Catalogne

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.



Caractéristiques de l'opération



**Septembre
2024**
Mois d'acquisition



8,8 M€
Prix d'acquisition
acte en mains (1)



Santé (clinique)
Type d'immeuble



2 994 m²
Surface



15 ans
Durée résiduelle ferme du
bail (à l'acquisition)



**ITA CLINIC BCN,
S.L.U**
Locataire



"Best-in-Progress"
Catégorisation ISIRI

90%

En 2023, 90% du patrimoine des SCPI
gérées par ATLAND Voisin est
embarqué dans une démarche ISR.



Téléchargez le Rapport extra-financier
d'Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe

Le mot du Président

90% du patrimoine de nos SCPI est embarqué dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable.

Ce chiffre est le reflet du travail réalisé par nos équipes pour labéliser Épargne Pierre Europe, et pour obtenir la reconduction du label d'Épargne Pierre à l'issue du cycle 2021-2024. Soit plus de 400 immeubles répartis partout en France mais aussi aux Pays-Bas et en Espagne, et loués à plus de 1 000 entreprises.

Cette nouvelle édition de notre rapport extra-financier marque une étape car il couvre les deux SCPI labélisées, et permet de mesurer le chemin parcouru sur Épargne Pierre en trois ans. Ce cycle qui a donné lieu à un audit approfondi devant conclure à la reconduction ou au retrait du label.

Et l'organisme certificateur a conclu à la reconduction pour trois années de plus. C'est une preuve de la réalité du travail entrepris depuis 2021.

Au-delà de ce signe extérieur de sérieux, je souligne l'intérêt des chiffres clés qui figurent ci-contre car, je l'espère, ils vous donneront la mesure du travail effectué et de l'impact produit. Mais je reste conscient que ce travail ne constitue jamais que la première marche d'une longue ascension pour mettre le patrimoine immobilier de vos SCPI en phase avec les enjeux environnementaux et sociaux à horizon 2050.

2050 peut paraître bien lointain, mais l'expérience me fait dire que c'est demain. Pour vous en convaincre, je vous invite à faire un rapide exercice de pensée en trois étapes :

1/ Rappelez-vous où vous étiez en 2000

Visualisez vous en train de jouer à Snake sur Nokia 3310 ; ou en train de consulter vos emails Wanadoo en entendant votre modem ADSL grésiller. Remémorez vous les moments passés à fredonner J'ai demandé à la Lune d'Indochine, I kissed a girl de Katy Perry, ou Mon amour de Saint-Jean de Patrick Bruel. Ou tout autre événement marquant de votre vie ayant eu lieu cette année-là ; oserai-je mentionner la peur du « bug de l'an 2000 » ?

2/ Demandez-vous si cela vous semble loin ?

Si vous êtes comme moi, alors vous répondrez « C'était hier ».

3/ Prenez conscience que vous êtes (presque) à égale distance de 2050 que de l'an 2000.

Tout d'un coup, le long terme ne semble plus si lointain, n'est-ce pas ? À partir de là, agir dès à présent trouve tout son sens. D'autant plus que, dussé-je le rappeler, **la durée moyenne de détention de parts de SCPI est supérieure à 20 ans ; ce qui montre bien la convergence entre vos intérêts à long terme et notre travail sur le patrimoine.**

“ Notre engagement ESG est le moteur de la transformation de notre patrimoine immobilier ”

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin



Chiffres clés

État des lieux :

90% du patrimoine de nos SCPI est embarqué dans une démarche ISR, soit plus de **400** actifs, plus de **1000** locataires, dans **3** pays.

Méthode et moyens :

37 critères Environnementaux
19 critères Sociaux
24 critères de Gouvernance

Impact et résultats :

337 actifs dont la note ESG* s'est améliorée depuis leur acquisition

291 actifs dont la note 2023 atteint B ou A (sur une échelle de A à E)

Le mot de la Responsable RSE

Chers associés,

Ce rapport extra-financier me donne l'occasion de revenir sur deux éléments importants :

Premièrement, Épargne Pierre a passé avec succès son audit de renouvellement. La SCPI conserve ainsi son label et entame un nouveau cycle de trois ans. Un jalon qui atteste de la réalité des actions engagées, de leur impact sur le patrimoine de la SCPI, et qui permet de se projeter plus loin.

Je souligne que ces trois ans nous ont permis de mettre en place des procédures fiables, de déployer nos plans d'action sur le plan Environnemental, Social, et de Gouvernance, et de mobiliser l'ensemble des parties prenantes.

Il en résulte notamment une progression des notes ESG de 20 points en moyenne pour les 205 actifs que la SCPI détenait au moment de sa labélisation en 2021.

Une amélioration qui permet de contribuer à l'atteinte des objectifs ESG, et de dépasser la note seuil ; cette dernière ayant été réévaluée à la hausse, ce qui illustre le renforcement des exigences de notre démarche basée sur l'amélioration continue.

Deuxièmement, ce rapport est la première édition pour Épargne Pierre Europe, suite à l'obtention du label au printemps 2023 (quelques mois seulement après la création de la SCPI).

Ce document vous présente le cadre de référence qui nous guide dans nos actions et nous sert à mesurer les progrès sur trois ans.

J'ajoute que le retour d'expérience de labélisation d'Épargne Pierre nous permet de déployer une méthodologie éprouvée sur Épargne Pierre Europe, et de nous concentrer sur les défis posés par la détention d'un patrimoine en Espagne et aux Pays-Bas.

Je vous invite à parcourir ce document pour mieux appréhender notre travail et son impact, et vous souhaite bonne lecture.

“ Nos actions sur l'Environnement, le Social et la Gouvernance posent les bases d'un avenir durable ”

Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE
du Groupe ATLAND



Éléments clés

Énergie :

Près de **90%**⁽¹⁾ du patrimoine d'Épargne Pierre dispose de la remontée des consommations (y compris pour les parties privatives), **l'objectif est rempli ;**

Méthode et moyens :

95% du patrimoine d'Épargne Pierre a fait l'objet d'une analyse d'exposition au risque climatique, l'objectif était de 90% du patrimoine, **l'objectif est donc dépassé ;**

Santé des occupants :

Un grand chantier a été mené pour la réalisation de mesures de la qualité de l'eau et de l'air. À ce titre, 57% du patrimoine a fait l'objet d'une mesure de qualité de l'air et/ou de qualité de l'eau. Certaines mesures non conformes ont fait ou feront l'objet d'une communication aux locataires. **L'objectif a été quasiment atteint (il était de 60%)**

(1) au 31 décembre 2023, et basé sur la valeur vénale du patrimoine

3^{ème}

acteur du marché
des SCPI au 3^{ème}
trimestre 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché des SCPI par la collecte brute au 30 septembre 2024, avec 279 M€ collectés sur l'année 2024.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, octobre 2024)

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

