

N°04 - 2024

# Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE EUROPE

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

### À la une chez ATLAND Voisin

ATLAND Voisin a lancé Epargne Pierre Sophia, une nouvelle SCPI dédiée à l'immobilier de santé et des sciences de la vie en Zone Euro, Suisse et Royaume-Uni.

Pour en savoir plus, consultez notre page dédiée sur notre site internet : <https://atland-voisin.com/scpi/epargne-pierre-sophia/>

### Le profil de la SCPI Épargne Pierre Europe

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	75 M€	268 M€
Endettement	0 €	0 €
Taux d'endettement	0%	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	2 133	7 811
Taux de rendement interne cible sur 10 ans <sup>(1)</sup>	5,50%	5,50%
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère <sup>(1)</sup>	6,26%	6,75%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère <sup>(2)</sup>	5,69%	5,63%
Nombre d'immeubles	7	16
Nombre de baux	10	23
Valeur vénale*	79,21€	ND**
Valeur de réalisation*	173,02€	176,30€**
Valeur de reconstitution*	202,66€	206,51€**
Prix de souscription*	200,00€	200,00€
Prix de retrait*	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	14,32€	ND**
Distribution*	12,52€	13,50€
Valeur IFI (résidents de France)*	78,09€	ND**
Valeur IFI (résidents hors France)*	0,00€	ND**

\* Par part

\*\*Les données au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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 2024).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### Chers associés,

Épargne Pierre Europe 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 loué 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**.

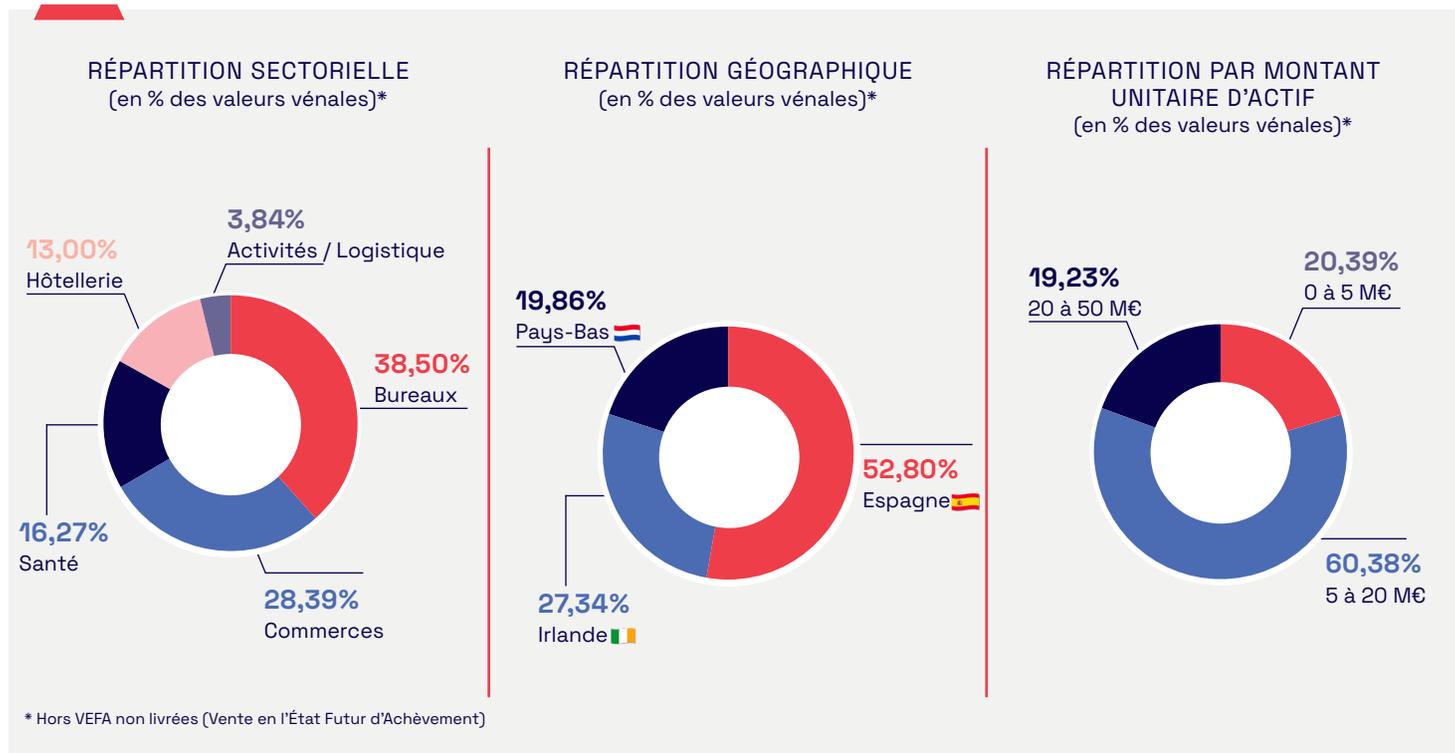
C'est sur cette base que j'invite les épargnants à décider de leurs investissements en SCPI en 2025. **Le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant**, dans un marché qui a révélé les faiblesses de plusieurs acteurs établis ; et qui attire de nouveaux 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 Jacqueson 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.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 31/12/2024



## Activité locative du trimestre



## Acquisitions / Cessions du trimestre



Une acquisition a été signée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2024. Située dans un 4<sup>ème</sup> pays de la zone euro, cette acquisition renforce la diversification sectorielle et géographique de votre SCPI.

Toutefois, en raison de délais incompressibles dus à l'exécution de formalités administratives, cette acquisition ne saurait être prise en compte dans les données présentées au 31/12/2024. Nous vous la présenterons dans le bulletin du premier trimestre 2025.



## Investissement Socialement Responsable « ISR »

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 mars 2023 pour la SCPI Épargne Pierre Europe. La documentation est disponible sur notre site internet rubrique documentation.

**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 d'Épargne Pierre). Pour ces actifs, 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 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.

## Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	23/04/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,79€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0€</i>
2 <sup>ème</sup> trimestre	23/07/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 1,45€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,79€</i>
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2024	2,50€ <i>dont revenus financiers : 1,01€</i>	2,50€ <i>dont revenus financiers : 0,32€</i>
4 <sup>ème</sup> trimestre	27/01/2025	6,00€* <i>dont revenus financiers : 0,79€</i>	5,02€ <i>dont revenus financiers : 0,75€</i>
<b>TOTAL</b>		<b>13,50€**</b>	<b>12,52€</b>

<b>Taux de rendement interne cible sur 10 ans</b>	<b>2024 : 5,50%</b>	<b>2023 : 5,50%</b>
<b>Taux de distribution brut de fiscalité</b>	<b>2024 : 6,75%</b>	<b>2023 : 6,26%</b>

\*Acompte de 2,50 € par part en pleine jouissance, majoré d'un solde de 3,50 € par part en pleine jouissance, soit un versement après impôts prélevés sur les loyers de source étrangère de 1,2586 € par part

\*\*pour une part en pleine jouissance (part ayant eu une jouissance intégrale sur l'année)

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'objectif (non garanti) de taux de rendement interne est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

**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 vente 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<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 200€ au 1<sup>er</sup> janvier 2024).

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette*	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
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
Au 31/12/2024	1 339 791	214 366 560€	267 958 200€	57 476 400€	0	33 600€	168

\* Calcul avec prix de souscription

**Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2024 : 0**

## CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

# 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 <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>

## Fiscalité

### REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE 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 dispensés 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 17,2 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 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. <b>Exemples :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parts souscrites et réglées en janvier 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025</li> <li>• Parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> août 2025.</li> </ul>
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 180,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

### 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. ÉPARGNE 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.