

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

4^{ÈME} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2026



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 4^{ème} trimestre ont été versés le 27 janvier.

Chers associés,

L'année 2025 a été positive pour Épargne Pierre Europe, et confirme la trajectoire dessinée depuis son lancement fin 2022 : **avec un Taux de Distribution* (TD) de 6,75% brut de fiscalité étrangère, identique à celui de 2024**, elle démontre notre capacité à reproduire un niveau de performance élevé dans un contexte de marché combinant opportunités et risques. Précisons que **la Performance Globale Annuelle* (PGA) est de 6,75%**, ce qui correspond à un prix de part stable (je vous invite à lire l'encart dédié en page 3 pour découvrir ce qu'est la PGA). Ce prix est lui-même adossé à une valeur de reconstitution favorable à la protection du capital investi. **Les performances passées ne préjugent pas des performances futures ; la distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.** Rappelons que notre objectif de Taux de Rendement Interne* cible sur 10 ans de 5,50%, non garanti mais qui guide notre politique d'investissement et de gestion. Cet horizon à long terme reste au cœur de notre démarche, dans l'intérêt de nos associés qui font le choix d'un placement immobilier pérenne.

Le profil rendement-risque de votre SCPI trouve son origine dans la qualité des investissements réalisés depuis trois ans, et dans notre capacité à saisir des opportunités sur différents marchés en zone euro. Le quatrième trimestre 2025 en témoigne, avec **trois acquisitions signées en Espagne pour un montant de près de 47 M€ acte en main**, portant sur des actifs de logistique situés à Riudellots de la Selva (près de Gérone), Bràfim (aire de Tarragone), et un retail park à Ciudad Real.

Ces opérations illustrent notre approche sélective, avec **des emplacements établis, des locataires reconnus, et un risque locatif maîtrisé à deux niveaux** : soit ces sites jouent un rôle déterminant dans l'activité des locataires, soit les loyers sont inférieurs aux valeurs de marché. Dans un cas comme dans l'autre, cela contribue à fidéliser les locataires en place. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Au 31 décembre 2025, **Épargne Pierre Europe affiche une capitalisation de 559 M€ pour le compte de plus de 15 000 associés.** Son patrimoine, constitué de 27 actifs loués à 54 entreprises, est diversifié géographiquement (Espagne, Irlande, Allemagne, Pays-Bas) et sectoriellement (bureaux, commerces, hôtellerie, santé, logistique). Cette diversification, un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 6,7 années contribuent à la visibilité sur les revenus futurs potentiels.

Pour 2026, nous maintiendrons cette ligne directrice : investir de manière sélective sur des marchés européens offrant des fondamentaux solides, en privilégiant des actifs générant des revenus réguliers tout en présentant un potentiel de valorisation à long terme (objectifs non garantis). Le dynamisme de la collecte nous permettra de saisir les opportunités qui se présenteront dans les prochains mois.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

* Voir définitions du Taux de distribution, TRI et de la Performance Globale Annuelle en page 5

Distribution des revenus

AVRIL 2026

Date de la prochaine distribution

T4	3,68 €*
T3	2,46 €*
T2	2,40 €*
T1	2,53 €*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

* Voir le détail en page 5.

Les chiffres clés du trimestre au 31/12/2025



559 M€
CAPITALISATION



15 801
ASSOCIÉS



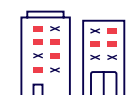
291,7 M€
COLLECTE NETTE
SUR 2025



291,9 M€
COLLECTE BRUTE
SUR 2025



200 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION

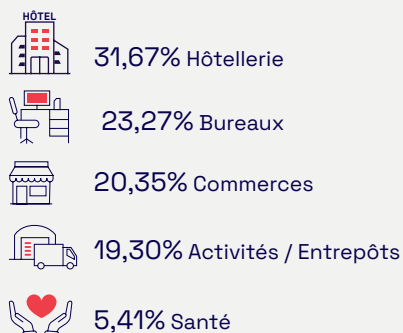


100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

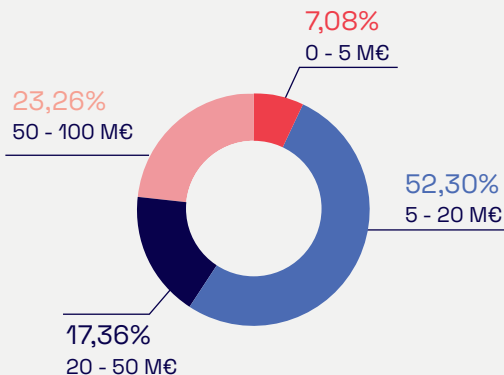
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/12/2025

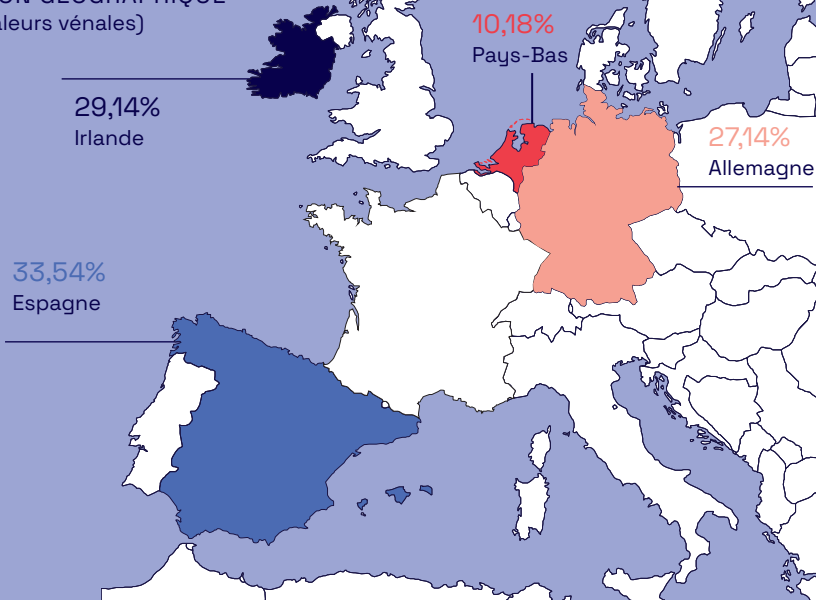
RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)



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

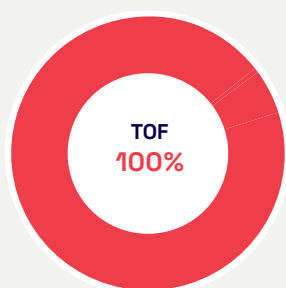


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénale)



Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TOF)



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.

6 107 980€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
ESPAGNE Ciudad Real	Multilocataires (10 locataires)	Retail Park	8 081m²	12 180 000€	100%	Best-in-Progress
ESPAGNE Bràfim	TRANSPORTES GDL	Logistique	22 034m²	15 853 095€	100%	Best-in-Progress
ESPAGNE Ruidellots de la Selva	VICHY CATALAN BTEXT-2T GROUP	Logistique	28 189m²	18 273 381€	100%	Best-in-Progress
TOTAL	13		58 304m²	46 306 476€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Ciudad Real



Bràfim



Ruidellots de la Selva

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cession au 4 ^{ème} trimestre 2025.					

Zoom sur un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle

Comprendre les nouveaux indicateurs de performance des SCPI : ce qui change en 2025

L'Aspim, l'association professionnelle des sociétés de gestion, a récemment actualisé sa note méthodologique sur les indicateurs de performance de SCPI, en lien avec l'Autorité des Marchés Financiers. Objectif : harmoniser les pratiques, éviter les raccourcis trompeurs, et fournir aux investisseurs une lecture plus juste de la performance dans le temps.

Trois indicateurs sont désormais mis en avant, chacun ayant une temporalité et une utilité distincte.

Sur 1 an : Le Taux de Distribution (TD) et la Performance Globale Annuelle (PGA)

Le TD mesure le revenu distribué aux associés au cours d'un exercice rapporté au prix de part au 1^{er} janvier.

Il doit être calculé sur la base des revenus effectivement distribués sur un exercice complet.

Les SCPI lancées en cours d'année n'ont pas le droit de publier un TD annualisé. Il est désormais obligatoirement accompagné de la Performance Globale Annuelle (PGA).

La PGA inclut le taux de distribution, auquel on ajoute l'évolution du prix de part. Elle offre donc une photo globale de la performance d'une SCPI sur une année pleine, intégrant les revenus et l'éventuelle plus ou moins-value.

Sur 5 ou 10 ans : Le Taux de Rentabilité Interne (TRI). Il calcule la performance annuelle moyenne

Il intègre l'ensemble des revenus perçus, ainsi que la différence entre prix de souscription et prix de revente des parts, frais inclus. Il permet donc de se faire une idée du rendement global d'une SCPI sur la période visée. Si la SCPI a moins de 5 ans, il doit être calculé depuis la date de création.

-- Un élément clé : les pénalités de sortie sont désormais intégrées dans le calcul du TRI si la SCPI applique des frais de sortie au lieu de frais d'entrée. Cela permet une représentation plus fidèle de la rentabilité réelle pour l'associé --

Pièges à éviter pour les jeunes SCPI

Lors de leur lancement, les SCPI peuvent afficher un taux de distribution peu représentatif (notamment à cause du délai de jouissance).

La réglementation impose désormais une mention obligatoire de prudence : « Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un taux de distribution annuel cible de [X]% (non garanti). »

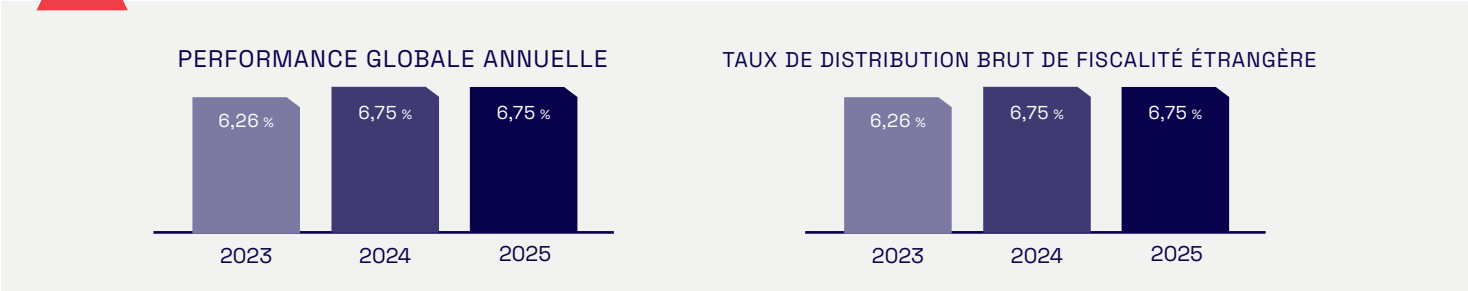
Ces changements visent à favoriser une approche de long terme, cohérente avec la nature même de l'investissement en SCPI. Ils permettent aussi de comparer les SCPI sur des bases homogènes, avec une meilleure transparence sur la réalité économique touchant l'investisseur.

Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 brut (par part)	Montant 2025 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,71€	2,53€ dont revenus financiers : 0,71€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,47€	2,40€ dont revenus financiers : 0,47€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,39€	2,46€ dont revenus financiers : 0,39€
4 ^{ème} trimestre	27/01/2026	4,50€ ⁽¹⁾ dont revenus financiers : 0,25€	3,68€ ⁽²⁾ dont revenus financiers : 0,25€
TOTAL		13,50€	11,07€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse
* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères
(1) Acompte majoré d'un solde de 1,50€ par part en pleine jouissance, sous déduction des impôts prélevés sur les loyers de source étrangère pour 0,82€ par part.
(2) Acompte majoré d'un solde de 1,23€ par part en pleine jouissance

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures
Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.
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.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2024	1 339 791	214 366 560€	267 958 200€	57 471 800€	57 505 400€	33 600€	168
Au 31/03/2025	1 668 650	266 984 000€	333 730 000€	65 771 800€	65 899 200€	127 400€	637
Au 30/06/2025	2 041 030	326 564 800€	408 206 000€	74 476 000€	74 598 200€	122 200€	611
Au 30/09/2025	2 396 520	383 443 200€	479 304 000€	71 098 000€	71 255 800€	157 800€	789
Au 31/12/2025	2 798 019	447 683 040€	559 603 800€	80 299 800€	80 827 000€	527 200€	2636

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2025 : 0

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2026 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
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

Investissement Socialement Responsable (ISR)



Actifs "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 Europe). Pour ces actifs, Épargne Pierre Europe s'engage, a minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.



Actifs "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.



22 CRITÈRES "Environnement"

10 CRITÈRES "Social"

13 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis mars 2023

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 Europe, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, *property managers* et prestataires de maintenance).

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation », ou sur demande et le rapport extra-financier 2024 est publié sur notre site internet.

Le profil

Présentation

La SCPI diversifiée 100% européenne

Lancée en novembre 2022, Épargne Pierre Europe est une SCPI à capital variable investie dans l'immobilier d'entreprise en zone euro. Elle vise à conjuguer distribution de revenus et valorisation du capital, en s'appuyant sur une stratégie de diversification géographique et sectorielle (objectifs non garantis).

Une stratégie d'investissement fondée sur la diversification et la sélectivité

Épargne Pierre Europe investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise diversifiés : *retail park*, hôtellerie, santé, logistique, bureaux. Cette diversification sectorielle et géographique vise à mutualiser les risques tout en captant les opportunités offertes par différents marchés européens.

La stratégie privilégie des emplacements établis, des locataires reconnus, et un risque locatif maîtrisé. Chaque acquisition est sélectionnée selon des critères stricts : qualité de l'emplacement, solidité du locataire, durée des baux, et rendement cohérent avec l'objectif de performance à long terme.

Objectifs de performance

La SCPI se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,50 % (objectif non garanti). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et cet horizon à long terme guide la politique d'investissement dans l'intérêt des associés qui font le choix d'un placement immobilier pérenne.



276 avis au 31/12/2025

**Vous aussi, partagez
votre expérience en
scannant le QR code**



	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	268 M€	559 M€
Endettement	0 €	0€
Taux d'endettement	0%	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	7 811	15 801
Taux de rendement interne cible à 10 ans	5,50%	5,50%
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère	6,75%	6,75%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère	5,63%	5,54%
Performance Globale Annuelle	6,75%	6,75%
Nombre d'immeubles	16	27
Nombre de baux	23	54
Valeur vénale*	94,72€	132,55€
Valeur de réalisation*	176,30€	172,14€
Valeur de reconstitution*	206,51€	205,40€
Prix de souscription*	200,00€	200,00€
Prix de retrait*	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	14,31€	13,56€
Distribution*	13,50€	13,50€
Valeur IFI (résidents de France)*	92,90€	ND
Valeur IFI (résidents hors France)*	0,00€	ND

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

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.

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.

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

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 fixées par les statuts. 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.

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 24/06/2025)

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 800 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 800 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 200€ au 1 ^{er} janvier 2023 se décomposant comme suit : • Valeur nominale 160,00€ • Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)

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	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Exemples : • Parts souscrites et réglées en janvier 2026 : jouissance à compter du 1 ^{er} juillet 2026 • Parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1 ^{er} août 2026.
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 180,00€ 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 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 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) Pour 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.

Épargne Pierre Europe acquiert un retail park pour 12,2 M€ acte en mains, situé en Espagne à Ciudad Real et loué 10 enseignes

Retail park "Puerta del Ave", Calle Marconi 7, Ciudad Real



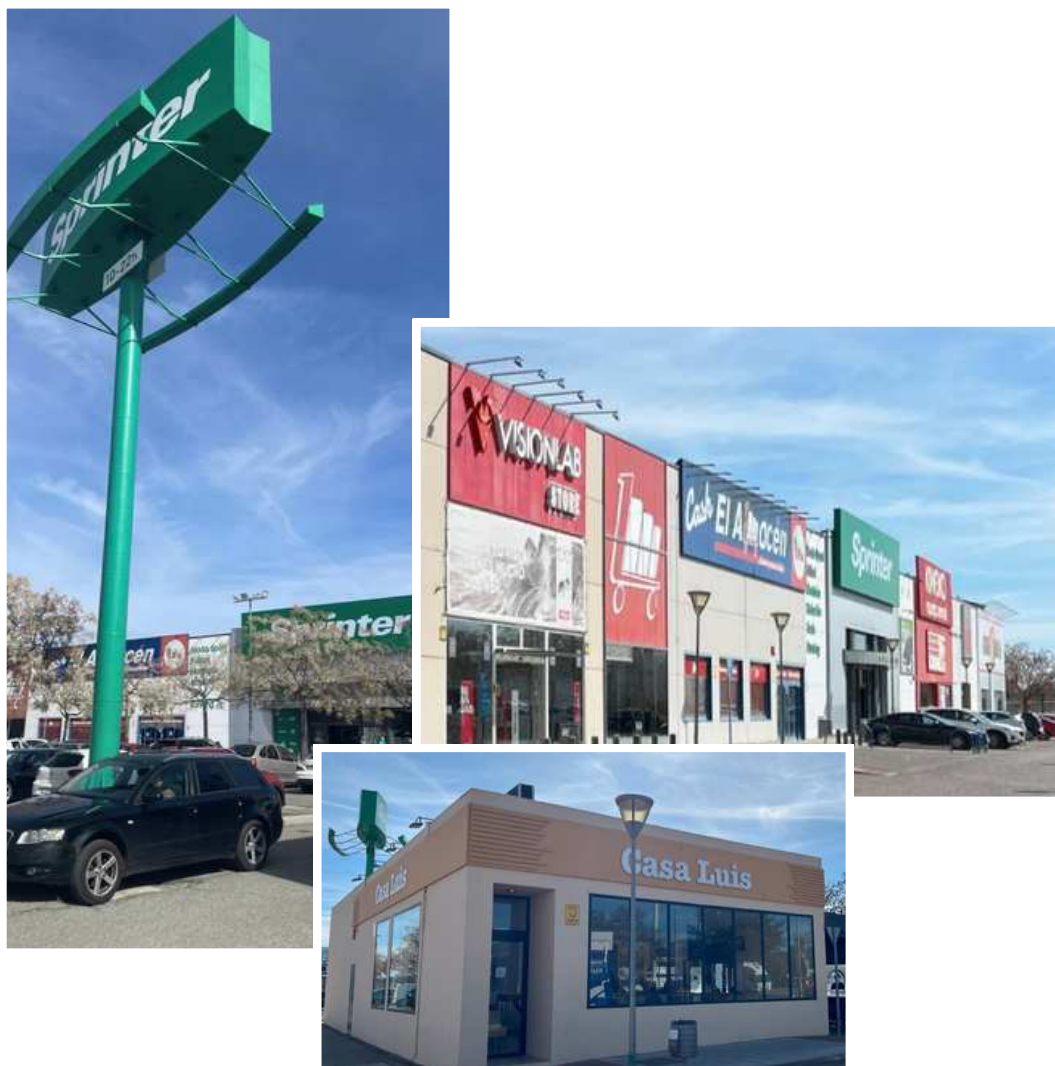
Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette zone commerciale couvre un bassin d'environ 340 000 consommateurs, attirés par i) la densité de l'offre commerciale environnante ii) sa capacité de stationnement (300 places) iii) sa localisation sur des axes qui la connectent au centre-ville et aux zones d'habitation périphériques. De plus, sa proximité immédiate avec la gare ferroviaire lui confère un flux pendulaire important et régulier, grâce aux mouvements vers et depuis Madrid.

Ce retail park affiche un taux d'occupation de 100% et une forte diversification locative avec 10 enseignes installées : Action pour l'équipement de la maison au quotidien, Kiwoko pour l'animalerie, Max Colchon pour la literie, Jysk pour l'ameublement et la décoration, et six autres enseignes (sportswear, opticien, restauration, etc.). Par ailleurs, d'autres enseignes "locomotives" (ex: Aldi, Decathlon) sont installées à proximité immédiate et contribuent à l'attractivité du site.

Enfin, les loyers pratiqués sont inférieurs aux valeurs locatives de marché, ce qui contribue à la fidélisation des locataires et donc à la visibilité sur les revenus locatifs. Bien que la durée ferme résiduelle moyenne des baux soit de 3 ans seulement, ce critère est à relativiser dans la mesure où les enseignes tiennent à conserver leur emplacement dans la durée.

- Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI -



Caractéristiques de l'opération



Octobre 2025

Mois d'acquisition



12,2 M€

Prix d'acquisition acte en mains ⁽¹⁾



Retail park

Type d'immeuble



8 081 m²

Surface



3 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



ACTION, +9 AUTRES ENSEIGNES

Locataire



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISFR

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre Europe

Épargne Pierre Europe acquiert un actif de logistique entièrement rénové dans l'aire de Tarragone et dont le bail vient d'être reconduit

Bràfim – Carrer B Poligon Industrial



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette opération porte sur un actif de logistique entièrement rénové et situé à une trentaine de kilomètres de Tarragone. Directement connecté à l'échangeur de l'autoroute AP-2 (Tarragone-Barcelone-Madrid) l'actif est idéalement situé dans une zone logistique secondaire établie.

Le locataire en place opère comme distributeur d'un groupe de premier rang dont le siège opérationnel se situe également dans la zone ; ce qui lui confère un rôle clé pour les activités du locataire. De plus, le bâtiment est facilement divisible et le loyer en vigueur est inférieur d'environ 15% à la valeur locative de marché. Ces deux facteurs contribuent à fidéliser le locataire et donc à renforcer la visibilité sur les revenus locatifs pour la SCPI.

Rappelons que, au 31/12/2025, le secteur "activités/ entrepôts" et l'Espagne représentent respectivement près de 19% et 34% du patrimoine de la SCPI, conformément à la stratégie d'investissement privilégiant la diversification sectorielle et géographique.

- Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI. Le rendement AEM ne constitue pas un objectif de performance et ne préjuge pas du taux de distribution futur de la SCPI -



Vue extérieure et vues intérieures de l'actif (illustratif)

Caractéristiques de l'opération



DÉCEMBRE 2025

Mois d'acquisition



15,9 M€

Prix d'acquisition
acte en mains ⁽¹⁾



LOGISTIQUE

Type d'immeuble



22 034 m²

Surface



3,4 ANS

Durée résiduelle ferme des
baux (à l'acquisition)



TRANSPORTES DGL

Locataires



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR
(Investissement
Socialement Responsable)

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre Europe

Épargne Pierre Europe investit 18,3 M€ actes en main dans l'aire de Gérone et renforce son exposition à la logistique en Espagne

Riudellots de la Selva – Avinguda del Mas Pins, 155



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Europe renforce son exposition au secteur de la logistique avec l'acquisition d'un ensemble en Espagne situé à 10 minutes de Gérone, et directement connecté

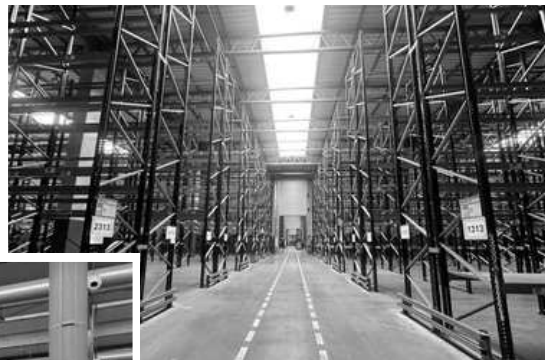
- à l'autoroute AP7 qui mène vers la France (à 80Km) et constitue l'axe Nord-Sud du pays
- à l'autoroute AP2 qui relie l'ouest et le centre du pays (vers Madrid notamment).

En plus de la qualité de l'emplacement, l'attractivité des loyers en place (qui sont inférieurs aux valeurs locatives de marché) contribue à la visibilité sur les revenus locatifs pour la SCPI. Une visibilité soutenue par la qualité des locataires :

- BTEXT-2T Group est un logisticien allemand appartenant au groupe Bleckmann
- Vichy Catalan est un groupe national très connu en Espagne pour ses eaux minérales

Enfin, cet actif bénéficie d'une réserve foncière constructible de 9 000 m² située entre les deux bâtiments. Le locataire Vichy Catalan a déjà fait part de son intérêt pour y développer ses activités, ce qui constitue un levier de valorisation à terme (non garanti).

– Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI. Le rendement AEM ne constitue pas un objectif de performance et ne préjuge pas du taux de distribution futur de la SCPI –



Légende des photos, de haut en bas :

- Vue aérienne des deux entrepôts avec à gauche celui loué à Vichy Catalan et à droite celui loué à BTEXT-2T GROUP, et au centre le terrain constructible
- Vue intérieure de l'entrepôt loué à Vichy Catalan
- Vue intérieure de l'entrepôt loué à BTEXT-2T GROUP

Caractéristiques de l'opération



DÉCEMBRE 2025

Mois d'acquisition



18,3 M€

Prix d'acquisition acte en mains ⁽¹⁾



LOGISTIQUE

Type d'immeuble



28 189 m²

Surface



3,9 ANS

Durée résiduelle ferme des baux (à l'acquisition)



VICHY CATALAN, BTEXT-2T GROUP

Locataires



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR (Investissement Socialement Responsable)

⁽¹⁾ Détenu à 100% par Épargne Pierre Europe