

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

1^{ER} TRIMESTRE 2026 - VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2026



À la une chez ATLAND Voisin

Fiscalité : les relevés de revenus 2025 ont été envoyés le 24 mars (impôt sur les sociétés) et 20 avril (impôt sur les revenus)

Assemblée générale 2026 : les convocations seront envoyées le 28 mai

Chers associés,

Les premiers mois de 2026 et les événements au Moyen-Orient ont accru les incertitudes pour les investisseurs. Pour une société de gestion responsable d'investir et de gérer des actifs réels de long terme pour le compte de près de 80 000 clients, cela requiert de prêter une grande attention à l'évolution de paramètres financiers clés comme notamment les taux des obligations d'Etat, l'inflation et le taux de défaut des entreprises. Ceci afin d'adapter notre gestion, nos politiques d'investissement et de cession, pour préserver vos intérêts dans la durée.

Ce contexte rappelle une constante et renforce une conviction personnelle : la diversification et l'expertise de la société de gestion constituent des atouts déterminants. C'est précisément le socle du positionnement de la SCPI Épargne Pierre Europe, qui, depuis sa création, construit une diversification sectorielle et géographique exigeante, en s'appuyant sur l'expertise reconnue et la présence active d'Atland Voisin sur les principaux marchés européens.

Le premier trimestre 2026 illustre cette dynamique avec deux acquisitions réalisées en mars, marquant l'entrée de votre SCPI au Royaume-Uni et renforçant la diversification de votre épargne : un immeuble de bureaux intégralement loué à Reading, ainsi qu'un supermarché à Ipswich exploité par l'enseigne de premier plan Waitrose. Cette stratégie se poursuivra au deuxième trimestre, avec l'annonce prochaine d'un investissement dans un sixième pays.

Par ailleurs, l'ensemble des indicateurs du 1^{er} trimestre demeurent favorables : taux d'occupation financier (près de 100%) permettant de bénéficier pleinement de l'indexation des loyers, collecte brute (76 M€) permettant de saisir les opportunités du marché et un niveau d'acompte trimestriel confortant la trajectoire 2026. Nous rappelons que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Afin d'offrir de nouveaux services à nos investisseurs, nous poursuivons activement la modernisation de la SCPI Épargne Pierre Europe. Des évolutions statutaires seront proposées au vote lors de l'assemblée générale de juin, avec deux axes :

- Simplifier la constitution progressive et automatique d'une épargne immobilière sur le long terme. Cette amélioration s'inscrit dans notre travail d'adaptation aux attentes des épargnants,
- Ouvrir votre SCPI à de nouveaux territoires d'investissement qui présentent des opportunités. Car les fondamentaux de l'immobilier européen demeurent attractifs, et nous entendons vous en faire bénéficier.

Au-delà de ces évolutions spécifiques, l'année 2026 se caractérisera par des exigences opérationnelles très concrètes : rester proches de nos locataires, saisir les opportunités d'investissement avec discipline, moderniser intelligemment notre patrimoine et poursuivre une communication claire.

Avec une conviction : la constance dans l'exigence demeure notre meilleur levier dans la durée.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JUILLET 2026
Date de la prochaine distribution

Distribution fin janvier 2027

Distribution fin octobre 2026

Distribution fin juillet 2026

2,44 €*
REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

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

Les chiffres clés du trimestre au 31/03/2026



635 M€
CAPITALISATION



17 816
ASSOCIÉS



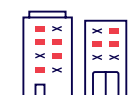
75,6 M€
COLLECTE NETTE



76,1 M€
COLLECTE BRUTE



200 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION

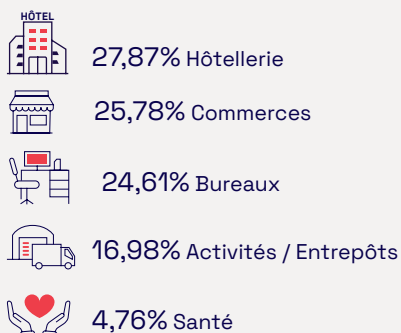


99,88 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

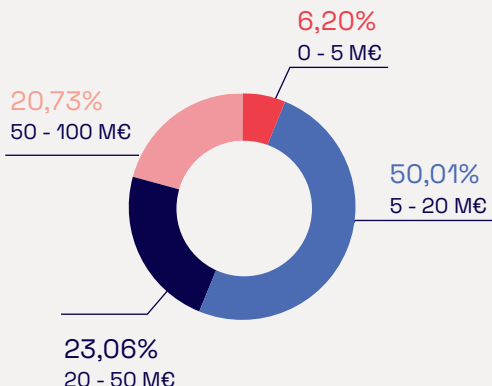
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/03/2026

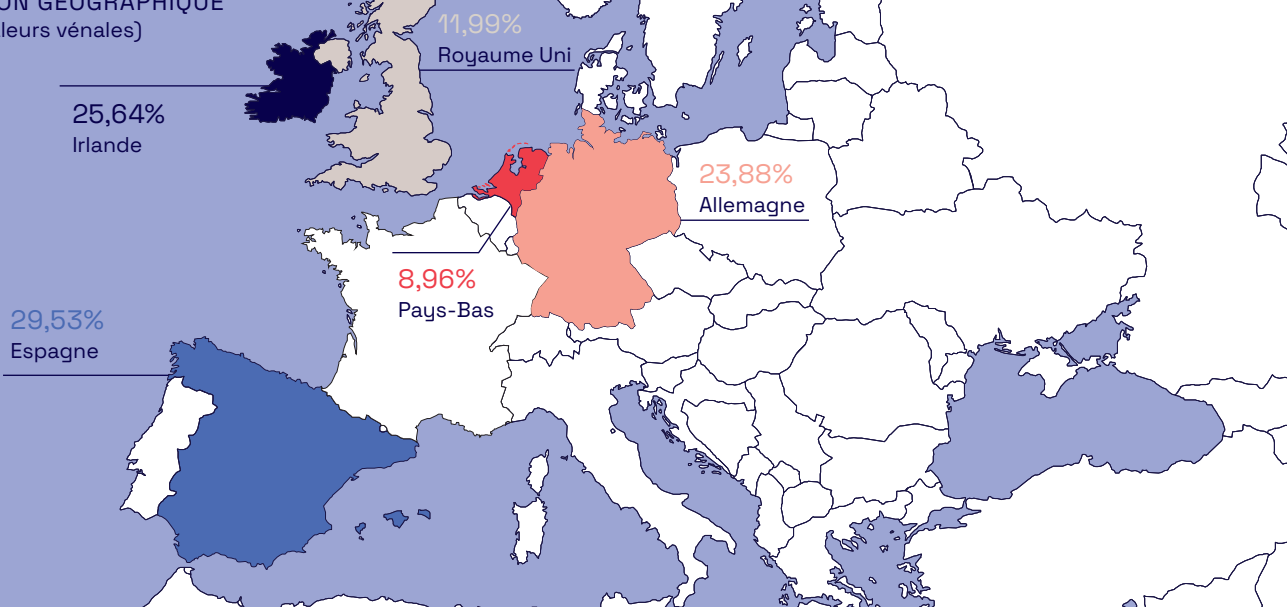
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)



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

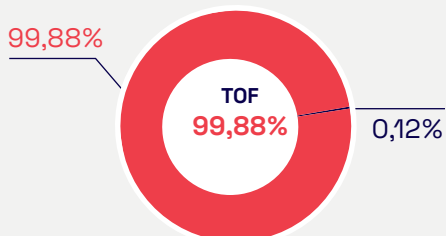


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)



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.

8 142 003€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
ROYAUME UNI Reading	Multilocataires (6 locataires)	Bureaux	3 379m ²	18 518 727€	100%	<i>Best-in-Progress</i>
ROYAUME UNI Ipswich	JOHN LEWIS PROPERTIES	Commerces	6 503m ²	34 772 342€	100%	<i>Best-in-Progress</i>
TOTAL	7		9 882m²	53 291 069€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Reading



Ipswich

Il s'agit du premier investissement de la SCPI au Royaume-Uni avec l'acquisition de l'immeuble One Forbury Square à Reading, une ville avec un marché tertiaire établi et situé à 25 minutes de Londres en train. L'opération s'appuie sur :

- **L'emplacement** : l'actif est situé en plein coeur du quartier des affaires de la ville, et se trouve à 5 minutes de la gare et du centre-ville, avec tous les services à proximité
- **L'immeuble** : il a été entièrement rénové en 2020 et affiche des certifications environnementales exigeantes : EPC B et Fitwell 1 Star.
- **Les revenus locatifs** : le bâtiment est entièrement loué avec 6 locataires diversifiés (dont Savills, Lloyds Bank, Secure Trust Bank), engagés en moyenne pour une durée ferme de 7 ans sans garantie de maintien du taux d'occupation.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la SCPI visant à construire un portefeuille européen équilibré, contribuant à l'objectif de rendement - risque poursuivi.

Il s'agit de la deuxième opération au Royaume-Uni avec un retail park situé dans la principale zone commerciale d'Ipswich. L'ensemble, livré en 2012, bénéficie d'une excellente visibilité et d'une accessibilité directe depuis les grands axes de la ville.

- **L'emplacement** : Ipswich est une ville dynamique du Suffolk, bien reliée à Londres et au corridor technologique de l'Est anglais. Futura Park constitue l'un des pôles commerciaux les plus fréquentés de la région, accueillant de grandes enseignes et bénéficiant d'un flux régulier de clientèle.
- **L'immeuble** : un actif commercial récent (livré en 2012), de grande surface (6 618 m²), bien entretenu et implanté dans un environnement commercial établi.
- **Les revenus locatifs** : un site entièrement loué à un locataire de premier plan, offrant une visibilité forte sur les loyers, avec une durée ferme résiduelle d'environ 11,3 ans au moment de l'acquisition (mars 2026).

Des caractéristiques qui répondent aux critères d'investissement pour développer un portefeuille équilibré.

Ces éléments ne préjugent pas de la performance future des actifs

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
---------	------------	-----------	---------	-------------------	-------------------------

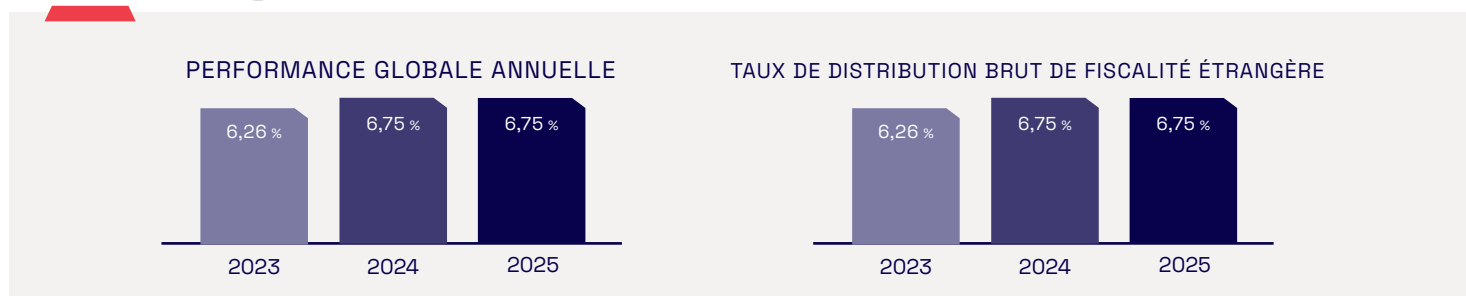
Pas de cession au 1^{er} trimestre 2026

Revenus 2026

Période	Date de distribution	Montant 2026 brut (par part)	Montant 2026 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2026	3,00€ dont revenus financiers : 0,27€	2,44€ dont revenus financiers : 0,56€
2 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 juillet 2026		
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 octobre 2026		
4 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		
TOTAL			

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

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 31/03/2025	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
Au 31/03/2026	3 176 089	508 174 240€	635 217 800€	75 614 000€	76 121 400€	507 400€	2537

**Parts en attente de retrait
sur le marché primaire au 31/03/2026 : 0**

Information aux associés

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE 2026

Les convocations vous seront envoyées le 28 mai. Vous y trouverez l'ordre du jour, les résolutions soumises au vote et les modalités de participation.

Investissement Socialement Responsable (ISR)



« Best-in-class »

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 de la SCPI Épargne Pierre Europe). Pour ces actifs, la SCPI 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.



« Best-in-progress »

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, la SCPI 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

la SCPI 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.



278 avis au 31/03/2026

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 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^{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

la SCPI 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 ^{ère} 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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 31,4% en tenant compte des 18,6% 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 18,6%.

(i) 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.