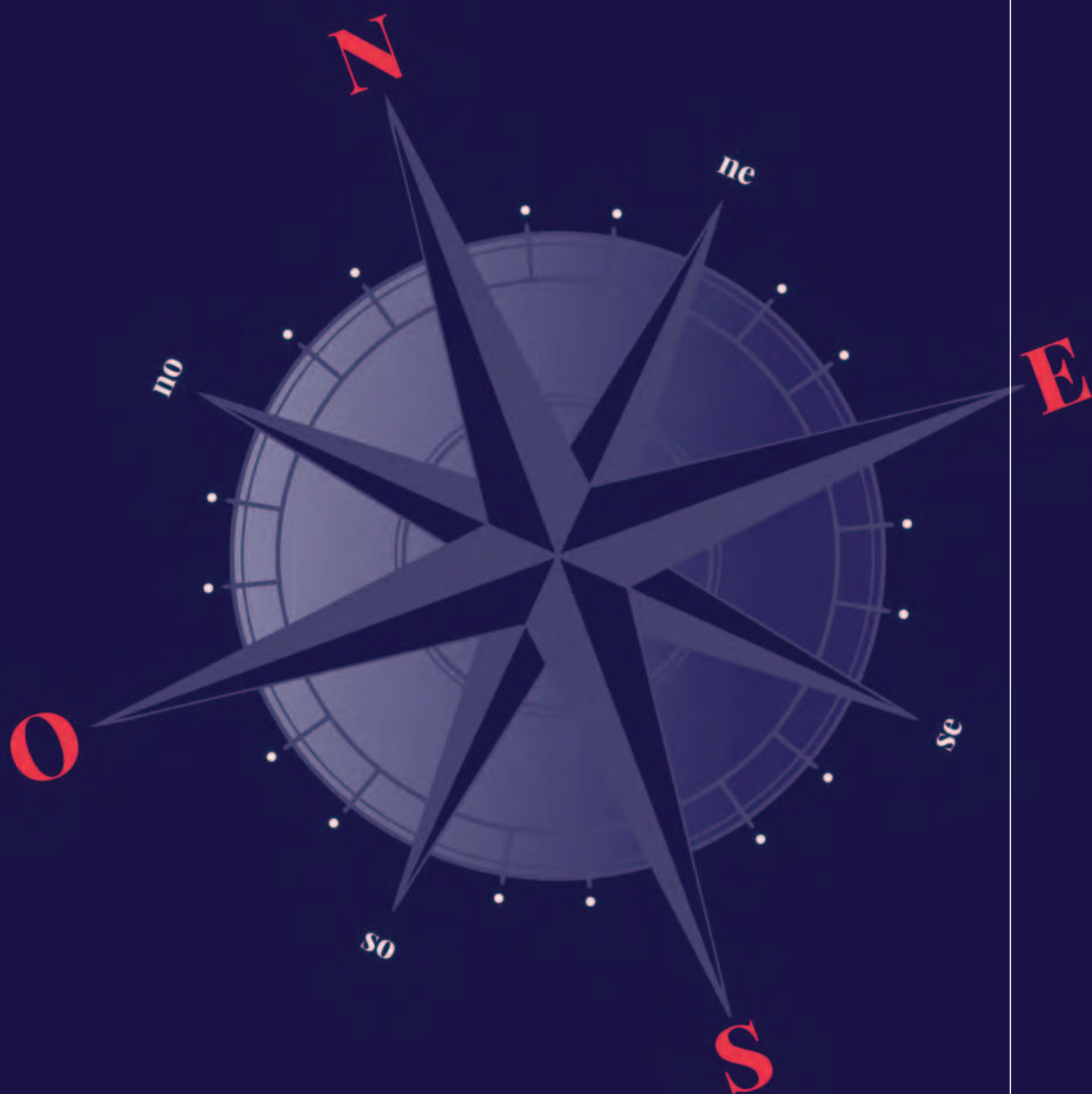


ÉPARGNE / **PIERRE EUROPE**

La SCPI des métropoles
européennes



Rapport
annuel

2025

Retour sur 2025

DES SCPI ATLAND VOISIN PLUS DIVERSIFIÉES, DANS UN MARCHÉ SÉLECTIF OÙ NOUS CONSOLIDONS NOTRE POSITION PARMIS LES LEADERS

Si 2024 avait confirmé la polarisation du marché des SCPI, 2025 fut celle de la concentration et de la sélection. La collecte du marché des SCPI a renoué avec la croissance : plus de 5,5 milliards d'euros collectés sur l'année, soit une hausse de +17%. Mais cette reprise s'est concentrée : 80% des souscriptions se sont dirigées vers les SCPI investissant en Europe, avec une préférence marquée pour les véhicules diversifiés capables de capter simultanément plusieurs cycles sectoriels. En parallèle, les difficultés sont restées circonscrites à quelques acteurs exposés aux bureaux franciliens et fragilisés par des leviers importants. Il apparaît que le marché semble avoir fini sa recomposition autour de deux groupes d'acteurs ou produits : ceux lancés à partir de 2022 d'un côté, et ceux qui existent depuis 10 ans ou plus et qui ont su s'adapter à l'ouverture d'un nouveau cycle immobilier.

Atland Voisin fait partie de ces acteurs historiques qui ont su traverser les cycles, et **2025 a conforté notre place dans le top 5 des gérants de SCPI avec 415 M€ de collecte brute (source : ASPIM/IEIF).**

S'agissant de l'environnement macro-économique, la baisse des taux directeurs de la BCE (de 3,0% à 2,0% en six mois) a redonné de la visibilité aux investisseurs et contribué à soutenir la reprise des investissements immobiliers en Europe. Les marchés les plus dynamiques (par exemple l'Espagne ou l'Irlande) ont offert des rendements d'acquisition attractifs, à condition de disposer des équipes locales et des expertises sectorielles pour les identifier et les saisir. C'est notamment sur ce point que les gérants se différencient ; et plus encore dans la capacité à diversifier le patrimoine de leurs SCPI, en investissant dans des secteurs à forte expertise métier, comme l'hôtellerie ou l'immobilier de santé, et ceci dans plusieurs pays. C'est le cas d'Atland Voisin : **en 2025 nous avons investi 139 M€ (acte en main) en hôtellerie et 24 M€ (acte en main) en santé, soit près de 50 % du montant total investi pour le compte de nos différents fonds, en France et en Europe. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Chiffres clés

ATLAND Voisin 2025

> **+71 000**

ASSOCIÉS

> **4 MDS€**

SOUS GESTION (SCPI)

> **+400**

IMMEUBLES

> **90 %**

DU PATRIMOINE IMMOBILIER
DANS UNE DÉMARCHE ISR

Vision 2026

NOUS DÉVELOPONS NOS SCPI, DANS UN CONTEXTE QUI RENFORCE L'INTÉRÊT DE NOTRE STYLE DE GESTION

Depuis début 2026, l'environnement géopolitique et économique s'est dégradé avec la survenance de la crise au Moyen-Orient. Les prix de l'énergie ont bondi brutalement, les taux longs se sont à nouveau orientés à la hausse, dégradant les perspectives de croissance européenne. Dans ce contexte d'incertitude accrue, les fondamentaux des SCPI diversifiées trouvent toute leur force. Et notamment l'importance de revenus mutualisés qui reposent quasi-exclusivement sur des loyers perçus. Cet environnement devrait également donner une prime aux gérants ayant une politique tournée vers une relative prudence : un endettement faible ou nul, pour ne pas dépendre des conditions de refinancement ; une communication transparente sur la liquidité des véhicules et sur la répartition entre investisseurs particuliers et investisseurs institutionnels. **C'est précisément le modèle qu'Atland Voisin a construit depuis l'origine, et que les résultats 2025 confirment : une gestion ancrée dans la durée, adossée à une présence locale en Europe et à des expertises métiers sur les classes d'actifs les plus exigeantes.**

Nous appréhendons cette nouvelle phase d'incertitude avec sérieux, en particulier l'évolution de l'inflation et des taux directeurs, tant dans nos missions d'investissement que de gestion. Cela nous conduit à renforcer nos standards de communication, afin de vous apporter la clarté nécessaire au suivi de vos investissements. Nous nous efforçons de distinguer le conjoncturel du structurel, en gardant à l'esprit que l'intérêt des associés de SCPI se mesure à long terme. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Malgré ces défis, nous restons persuadés de l'intérêt des SCPI comme placements à long terme de diversification et de génération de revenus pour les épargnants. Dans cette perspective, **nous poursuivons notre travail de modernisation, à travers une mesure phare pour Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia : la division du prix de parts, sous réserve de validation lors des assemblées générales, vous permettra d'instaurer facilement des (ré)investissements récurrents à partir de quelques dizaines d'euros par mois.**

> 4 SCPI

ÉPARGNE PIERRE

- > La SCPI des métropoles régionales

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

- > La SCPI diversifiée 100 % européenne

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

- > La SCPI de l'Europe de la santé

IMMO PLACEMENT

- > Notre SCPI historique qui traverse les générations

Ils nous font confiance



J'ai connu ATLAND Voisin en 2014 en investissant dans la SCPI Immo Placement, et j'ai continué d'investir régulièrement dans les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe. La gestion rigoureuse, les lettres d'informations régulières et les dividendes supérieurs au marché me confortent dans mon choix.



Bernard F.
Associé depuis 2014
(Épargne Pierre, Épargne
Pierre Europe, Immo
Placement)



Devenue associée par une donation, je suis aujourd'hui très satisfaite de ces placements qui me rémunèrent chaque trimestre. J'en ai d'ailleurs autour de moi.



Claude B.
Associée depuis 2009
(Immo Placement)



J'ai choisi ATLAND Voisin car j'ai été convaincu par les chiffres, le sérieux, la stratégie d'investissement et le contact humain. J'ai le sentiment d'avoir fait le bon choix de par une information pertinente, des réponses rapides et claires. C'est un investissement à la fois simple et rentable.



Georges V.
Associé depuis 2017
(Épargne Pierre)



J'ai souscrit chez ATLAND Voisin suite aux analyses pertinentes et convaincantes [...]. Les résultats et objectifs de rendement affichés m'ont motivé pour investir. Je ne regrette pas mon investissement : la communication est claire et transparente, et les résultats ont été en accord avec les objectifs prévus.



Christian S.
Associé depuis 2022
(Épargne Pierre Europe)

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE

PAR LES PROFESSIONNELS

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par Périclès Group.



PAR LA PRESSE

ATLAND Voisin se hisse à la 2^{ème} place des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025. Une distinction renouvelée pour la 8^{ème} année consécutive.



DES SCPI RECONNUES

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Épargne Pierre Europe a obtenu la Victoire de bronze décernée par Le Particulier dans la catégorie des « SCPI les plus prometteuses », lors des Victoires des SCPI 2025.



ÉPARGNE PIERRE

Épargne Pierre a obtenu la Victoire d'argent pour la 3^{ème} année consécutive décernée par Le Particulier dans la catégorie « Meilleures SCPI diversifiées ».



⁽¹⁾ ATLAND Voisin se classe 3^{ème} dans la catégorie « Immobilier Financier ». Les trophées sont décernés par des organismes indépendants d'ATLAND Voisin, sur la base de critères librement fixés par les organismes en question. L'éventuelle existence, directe ou indirecte, d'une relation d'affaires avec ATLAND Voisin ne fait jamais partie des critères de sélection. Pour en savoir plus sur les conditions d'octroi des trophées en question, nous vous invitons à consulter les sites ou articles publiés par les organismes en question.

Engagements d'ATLAND Voisin



INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR)

90 % du patrimoine de nos SCPI s'inscrit dans une démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) au travers de la labellisation ISR de nos SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia. Ce périmètre représente près de 700 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire français, aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande et en Allemagne, et loués à plus de 1 500 entreprises (données au 31/12/2025).

D'ANNÉE EN ANNÉE, LES ENJEUX ESG ET ISR REDESSINENT PROGRESSIVEMENT NOTRE MANIÈRE D'INVESTIR ET DE GÉRER LES ACTIFS IMMOBILIERS. PLUS QU'UN CADRE, ILS ORIENTENT NOS CHOIX AU QUOTIDIEN ET NOURRISSENT UNE APPROCHE EXIGEANTE, TOURNÉE VERS LA QUALITÉ DES PATRIMOINES DANS LA DURÉE. CETTE VISION S'INSCRIT NATURELLEMENT DANS CELLE DE NOS ASSOCIÉS, DONT LES HORIZONS D'INVESTISSEMENT APPELLENT CONSTANCE ET COHÉRENCE, AU SERVICE D'UNE VALORISATION DURABLE ET D'OBJECTIFS PARTAGÉS.

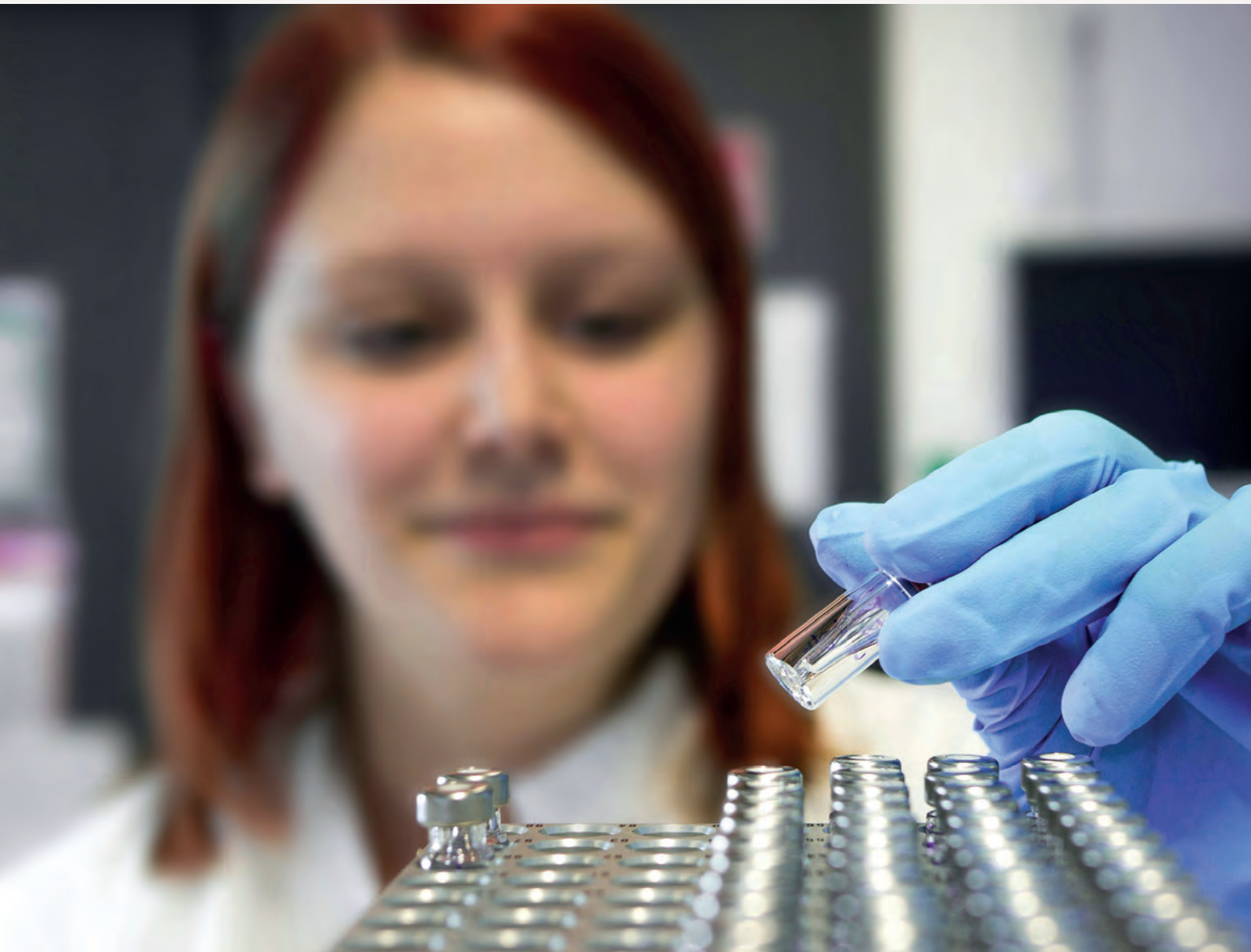


Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE








ZOOM SUR L'INSTITUT CURIE ET ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

En 2024, nous avons lancé la SCPI Épargne Pierre Sophia, dédiée à la santé et aux sciences de la vie. En raison de la dimension sociale de ce secteur d'activité, ATLAND Voisin a décidé de soutenir l'Institut Curie, en dotant la SCPI d'un fonds de partage. À travers ce mécanisme, ATLAND Voisin reverse 0,02% des montants collectés, pris sur les frais de souscription. Ce soutien ne donne droit à aucun avantage fiscal, ni pour ATLAND Voisin ni pour Épargne Pierre Sophia ou ses associés, et est sans incidence sur le rendement versé aux associés.



Chiffres clés 2025* et évolution par rapport à 2024**

	Capitalisation	560 M€ en 2025 268 M€ en 2024
	Collecte nette	291,7 M€ en 2025 192 M€ en 2024
	Nombre d'actifs	27 en 2025 16 en 2024
	Nombre de baux	54 en 2025 23 en 2024
	Résultat net	13,56 €/part en 2025 14,31 €/part en 2024
	Revenus distribués	13,50 €/part en 2025 13,50 €/part en 2024
	Performance globale annuelle ⁽¹⁾	6,75 % en 2025 6,75 % en 2024
	Taux de distribution ⁽²⁾	6,75 % en 2025 6,75 % en 2024
	Prix de souscription	200 €/part en 2025 200 €/part en 2024
	Valeur de reconstitution	205,40 €/part en 2025 206,51 €/part en 2024

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Données au 31/12/2025

** Données au 31/12/2024

(1) Performance Globale Annuelle (PGA) : 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.

(2) Taux de distribution brut de fiscalité étrangère : division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 0% des montants versés au titre de 2025) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Le mot du **Président**



TROIS ANS, QUATRE PAYS, UNE MÊME BOUSSOLE : LA DIVERSIFICATION SÉLECTIVE AU SERVICE D'UN COUPLE RENDEMENT-RISQUE ÉQUILIBRÉ

Chers associés,

J'écris mes premiers rapports annuels en qualité de Président d'Atland Voisin. C'est à ce titre que je vous rends compte de l'exercice 2025 d'Épargne Pierre Europe ; troisième exercice complet d'une SCPI qui a tenu les engagements annoncés depuis sa création. Mais avant de me lancer dans cet exercice avec ses passages obligés, permettez-moi de situer ce propos dans une vision nourrie de ma première année à la tête de la société :

- › En 10 ans, Atland Voisin est devenu un des acteurs majeurs des SCPI, et Épargne Pierre Europe fait partie des SCPI les plus dynamiques du marché, avec une collecte brute de plus de 290 M€ en 2025 et un patrimoine situé dans quatre pays ;
- › En 2025 encore, nous avons renforcé la diversification géographique de votre SCPI avec des acquisitions en Allemagne, après avoir déjà investi aux Pays-Bas, en Irlande, et en Espagne. Cette diversification a également été renforcée sur le plan sectoriel, avec des acquisitions marquantes en hôtellerie ;
- › En 2025 toujours, nous avons renforcé l'attractivité de nos SCPI en mettant en place le réinvestissement automatique des revenus sur nos fonds à capital variable, et nous poursuivrons dans ce sens 2026 avec votre accord.

Pour les années à venir j'œuvrerai pour renforcer les fondamentaux ayant permis ce développement au service de votre patrimoine. J'en viens désormais à mon analyse personnelle du contexte macroéconomique, de l'évolution des marchés immobiliers, et des perspectives offertes à nos SCPI.



“ *Pour son 3^{ème} exercice complet, Épargne Pierre Europe a tenu les engagements annoncés depuis sa création* ”

LE MOT DU PRÉSIDENT

Un environnement économique qui s'est progressivement éclairci en 2025

L'économie européenne a avancé en 2025 à un rythme modeste mais plus lisible que lors des deux exercices précédents. Le PIB de la zone euro a progressé de 1,5% en volume en 2025, dans un paysage qui demeure contrasté. L'Espagne s'est imposée comme le moteur de la zone avec +2,8% de croissance, portée par la consommation intérieure et le tourisme. L'Allemagne a renoué avec une croissance positive à +0,2%, après deux exercices consécutifs de récession, en dépit d'un secteur industriel toujours en berne, moteur économique historique de l'économie allemande. Les Pays-Bas, quant à eux, ont affiché une croissance solide de +1,8%, portée par la consommation et les exportations (source des chiffres : Eurostat, janvier 2026).

Au cours de cette période, la Banque Central Européenne (BCE) a amorcé un cycle de baisse de ses taux directeurs de 100 points de base entre janvier et juin 2025, avant de les maintenir stables. Cette évolution a contribué à réduire le coût du capital pour les investisseurs et a soutenu le volume des transactions immobilières à l'échelle du continent en redonnant de la visibilité aux investisseurs sur les niveaux de prime de risque adéquates.

Des marchés immobiliers en reprise sélective et un marché des SCPI plus concentré

Les volumes d'investissement immobilier ont progressé en Europe de 17% en 2025 (source : CBRE), traduisant un retour progressif des investisseurs institutionnels sur des classes d'actifs à revenus lisibles et dont l'environnement de taux permet une relative rencontre entre vendeurs et acquéreurs. Cette reprise n'est pas uniforme : elle a bénéficié en priorité aux actifs disposant de baux longs, de locataires solides et de loyers cohérents avec les valeurs locatives de marché ; c'est-à-dire aux actifs qui correspondent à notre stratégie de sélection depuis le lancement d'Épargne Pierre Europe.

Parmi les classes d'actifs que nous affectionnons, l'hôtellerie européenne a confirmé en 2025 la solidité de son modèle. L'indicateur phare qu'est le « Revenu par chambre disponible » des chaînes hôtelières européennes a progressé de +2,1% (source : Savills), porté par la vigueur du tourisme européen, la résilience du voyage d'affaires et la capacité des opérateurs à monter leurs prix. Notre conviction sur l'hôtellerie repose sur une caractéristique structurelle que nous jugeons décisive : les opérateurs s'engagent via des baux fermes à long terme car l'immeuble fait partie intégrante de leur outil d'exploitation. C'est ce qui distingue l'hôtellerie d'autres classes d'immobilier d'entreprise, et ce qui explique qu'elle représente désormais 31,7% du patrimoine d'Épargne Pierre Europe au 31 décembre 2025. Cette conviction est confortée par les données de marché : l'investissement hôtelier européen a atteint un niveau record en 2025 à 27 milliards d'euros (+23%) (source : Cushman & Wakefield, *European hotels update H2 2025*).

S'agissant de la collecte des SCPI, la tendance d'une normalisation des volumes s'est confirmée : la collecte brute du marché a atteint 5,5 milliards d'euros en 2025, en hausse de 17% (source : ASPIM, février 2026). Néanmoins, cette reprise est concentrée autour de quelques acteurs et produits (cf. préambule en page 2), avec une prédominance des SCPI diversifiées, dont Épargne Pierre Europe a fait partie.

Épargne Pierre Europe en 2025 : des performances au rendez-vous et une diversification accrue

Dans ce contexte, Épargne Pierre Europe a atteint ses objectifs. Le taux de distribution 2025 s'établit à 6,75% brut de fiscalité étrangère, identique à celui de 2024 et dans la fourchette supérieure de la prévision annoncée entre 6% et 6,80%. La Performance Globale Annuelle est également de 6,75%, le prix de part demeurant stable à 200 €. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La collecte nette a atteint près de 292 millions d'euros sur l'exercice, dépassant la prévision de 250 millions d'euros annoncée lors du dernier rapport. Cette collecte a financé le développement du patrimoine, qui compte désormais 27 actifs dans quatre pays de la zone euro, avec un taux d'occupation financier maintenu à 100 % depuis le lancement de la SCPI et un endettement nul ; un choix de gestion qui renforce la visibilité sur les revenus futurs et notre réactivité à l'acquisition. La capitalisation de la SCPI a doublé en un an, passant de 268 millions d'euros à 559 millions d'euros au 31 décembre 2025.

L'année fut également active en matière d'investissement et ceci jusqu'à la fin de l'exercice. Ainsi, au quatrième trimestre, nous avons réalisé trois acquisitions en Espagne pour un montant total de 46,3 millions d'euros acte en main : un retail park multi-enseignes à Ciudad Real et deux actifs logistiques dans les aires de Tarragone et de Gérone, loués à des logisticiens établis avec des loyers situés sous les valeurs locatives de marché. Ces acquisitions portent la logistique à environ 19 % du patrimoine, aux côtés de l'hôtellerie, des bureaux et du commerce. L'autre fait marquant fut la diversification active du portefeuille. En effet, sur le plan géographique, Épargne Pierre Europe a fait son entrée en Allemagne ; et sur le plan sectoriel, l'hôtellerie est passée de 13 % à près de 32 % de son patrimoine. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Sur le plan extra-financier, l'audit de renouvellement triennal du label ISR s'est conclu avec succès au deuxième trimestre 2025. Les conclusions détaillées figureront dans notre rapport extra-financier, qui sera publié à l'été 2026.

Perspectives 2026 pour Épargne Pierre Europe (non garanties)

Les perspectives 2026 de votre SCPI se résument ainsi : nous visons, pour la quatrième année consécutive, un taux de distribution supérieur à 6 % brut de fiscalité étrangère (objectif non garanti). Le prix de part devrait rester stable à 200 € (objectif non garanti). Cette perspective nous semble être un atout dans un contexte économique et politique mondial qui entraîne des incertitudes.

Notre stratégie d'investissement demeure inchangée : des marchés économiquement dynamiques, des actifs à revenus récurrents portés par des locataires solides et des loyers maîtrisés, et une expertise immobilière reconnue. En 2026, nous approfondirons notre présence dans les pays où nous sommes actifs, et ouvrirons de nouveaux marchés ; le Royaume-Uni est acté à la date d'achèvement de ces lignes et nous proposons une résolution en assemblée générale afin de poursuivre notre ouverture sur l'ensemble du continent européen.

Enfin, l'assemblée générale de juin 2026 permettra, je l'espère, d'avaliser la résolution visant à renforcer son attractivité. Je pense ici au projet de résolution prévoyant la division du prix de part de la SCPI par dix. Cette mesure sera sans impact pour les associés existants (qui verront corrélativement leur nombre de parts multiplié par 10), tout en venant répondre aux attentes des investisseurs engagés dans une stratégie de constitution d'un patrimoine à long terme. En effet, elle facilite les investissements programmés ou le réinvestissement automatique des revenus, en abaissant substantiellement le seuil à partir duquel ces modalités d'investissement peuvent être mises en place.

Pour en savoir plus sur les perspectives de votre SCPI, je vous invite à consulter la page dédiée, en cœur de rapport.

Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON

Président d'Atland Voisin

(Texte achevé de rédiger le 16 avril 2026)

ici, photo de l'actif commercial situé à Purmerend aux Pays-Bas, dans une zone commerciale établie à proximité immédiate d'Amsterdam, et loué à une enseigne d'aménagement de la maison dans le cadre d'un bail ferme résiduel de 8 ans (à la date de l'acquisition, juillet 2024). Les acquisitions passées ne préjugent ni des acquisitions futures ni des performances du fonds.



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	14
Évolution du capital & marché des parts	15
Investissements	16
Financement des investissements	17
Arbitrages	17
Composition du patrimoine	18
Gestion locative & immobilière	18
Résultat / revenus distribués	19
Valeurs de la société	20
Fiscalité	21
Perspectives 2026	24
État du patrimoine	26
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	27
Engagements hors bilan	28
Compte de résultat de l'exercice	29
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
Annexe aux comptes annuels	33
État du patrimoine	35
Variation des capitaux propres	39
Compte de résultat	39

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	43
---	-----------

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	44
---	-----------

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	46
--	-----------

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	48
---------------------------------	-----------

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN	59
-----------------------------------	-----------

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE	61
---	-----------

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2025	200,00 €
Prix de retrait au 31/12/2025	180,00 €
Performance Globale Annuelle ⁽¹⁾ au 31/12/2025	6,75 %
Taux de distribution ⁽²⁾ 2025	6,75 %
Ratio dettes et autres engagements ⁽³⁾ au 31/12/2025	0,00 %
Taux d'endettement ⁽⁴⁾ au 31/12/2025	0,00 %

Bilan au 31/12/2025

Capital social (valeur nominale)	447 683 040 €
Total des capitaux propres	482 220 322 €
Immobilisations locatives	371 899 354 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	19 289 559 €	13,56 €
Dividende distribué	19 202 443 €	13,50 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	370 874 231 €	132,55 €
Valeur comptable	482 220 322 €	172,34 €
Valeur de réalisation	481 637 419 €	172,14 €
Valeur de reconstitution	574 708 189 €	205,40 €

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

(1) La Performance Globale Annuelle (PGA) est 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.

(2) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées, soit 0% des montants versés au titre de 2025) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

(3) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(4) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

1 428 228 parts ont été souscrites (nettes des retraits) au cours de l'année 2025, représentant une collecte nette de 291 739 060 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 447 683 040 € représentant 2 798 019 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 15 801 associés.

Retraits

38 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2025 représentant 4 673 parts pour un montant de 841 140 €.

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits*)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2022	12 845 920 €	15 198 570 €	80 287	597	709 005 €	200 €
2023	60 599 200 €	59 694 360 €	378 745	2 133	5 971 920 €	200 €
2024	214 366 560 €	192 213 660 €	1 339 791	7 811	19 225 380 €	200 €
2025	447 683 040 €	291 739 060 €	2 798 019	15 801	29 258 020 €	200 €

(1) calcul avec la valeur de retrait

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2025	2024	2023
Dividende versé au titre de l'année	13,50 €	13,50 €	12,52 €
dont dividende pris sur le report à nouveau	-	-	-
dont dividende pris sur les plus-values	-	-	-
Prix de souscription (si augmentation de capital)	200 €	200 €	200 €
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	-	-	-
Prix de la part au 1 ^{er} janvier	200 €	200 €	200 €
➤ Taux de distribution ⁽¹⁾	6,75 %	6,75 %	6,26 %

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

RAPPORT DE GESTION

Investissements

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2025 (principaux)
04/03/2025	Duisbourg (Allemagne)	Unterstraße 24, 47501 Duisburg, Allemagne	4 757 m ²	Hotel	14 484 440 €	Invest Hotels Bielefeld GmbH (Campanile)
24/01/2025	Drachten (Pays-Bas)	Pascallaan 3, 9207 JS Drachten, Pays-Bas	19 393 m ²	Logistique	13 456 599 €	Megahout Holding B.V.
31/03/2025	Dublin 2 (Irlande)	Block B, Central Quay, Riverside IV, Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2	5 572 m ²	Bureaux	45 675 880 €	DAE Ireland Ltd ;Millenium Operations Ltd ; Merative; Peninsula Petroleum; Europ Assistance ;Fragomen
03/04/2025	Paterna (Espagne)	Paterna - Calle Ciudad de Barcelona, 18, Espagne	18 456 m ²	Logistique	11 279 748 €	Hofmann S.L
09/07/2025	Dublin 24 (Irlande)	Whitestown Way, Tallaght, Dublin 24, Irlande	6 073 m ²	Commerces	15 594 317 €	Woody's
18/07/2025	Galway (Irlande)	Parkmore West Business Park, Parkmore Rd, Ballybrit, Eircode:, Co. Galway, H91 X668, Irlande	5 616 m ²	Logistique	7 830 960 €	Celestica
16/09/2025	Medebach (Allemagne)	Sonnenallee 1, 59964 Medebach, Allemagne	62 880 m ²	Hotel	91 300 346 €	Center Parcs
17/09/2025	Dublin 14 (Irlande)	Nutgrove Retail Centre, Nutgrove Avenue Rathfarnham, Dublin 14	4 273 m ²	Commerces	13 031 043 €	Oglas Limited ; Poundland Limited t/a Dealz; Pat McDonnell Paint Sales; Horkan's Pet World Limited
21/10/2025	Ciudad Real (Espagne)	Retail Park Puerta del Ave, Ciudad Real, Espagne	8 081 m ²	Commerces	12 409 261 €	Jysk; Joma ;Action ;Sprinter ;Kiwoko ;Kik; Juguetilandia ;Casa Luis; Max Colchon ;Visionlab
29/12/2025	Brafim (Espagne)	Carrer B Poligon Industrial, 43812 Bràfim, Tarragona, Espagne	22 034 m ²	Logistique	16 034 874 €	Transportes DGL
22/12/2025	Riudellots de la Salva (Espagne)	17457 Riudellots de la Selva, Girona, Espagne	28 189 m ²	Logistique	18 320 750€	BTEXT-2T Group ;Vichy Catalan

Synthèse des investissements 2025

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	11	0	11
Prix d'acquisition AEM	259 418 219	0 €	259 418 219 €

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

Rapport sur les prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'ATLAND IM

Au titre de l'exercice 2025, ATLAND VOISIN a eu recours à des prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'opportunités d'investissement immobilier en France et en Europe à travers les sociétés ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT, ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT SPAIN, S.L.U et ATLAND IM GERMANY, GmbH. Ces opérations ont généré les frais suivants, à la charge d'ATLAND VOISIN :

Pays	Prestataire	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Rémunération HT
Allemagne	Atland IM GERMANY	DUISBURG	Unterstraße 24, 47501 Duisburg, Allemagne	04/03/2025	106 400 €
Irlande	Atland IM	DUBLIN	Block B, Central Quay, Riverside IV, Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2	31/03/2025	336 000 €
Espagne	Atland IM SPAIN	PATERNA	Paterna - Calle Ciudad de Barcelona, 18, Espagne	03/04/2025	88 000 €
Irlande	Atland IM	DUBLIN	Whitestown Way, Tallaght, Dublin 24, Irlande	09/07/2025	115 400 €
Irlande	Atland IM	GALWAY	Parkmore West Business Park, Parkmore Rd, Ballybrit, Eircode:, Co. Galway, H91 X668, Irlande	18/07/2025	57 600 €
Allemagne	Atland IM GERMANY	MEDEBACH - CENTER PARCS	Sonnenallee 1, 59964 Medebach, Allemagne	16/09/2025	684 800 €
Irlande	Atland IM	DUBLIN	Nutgrove Retail Centre, Nutgrove Avenue Rathfarnham, Dublin 14	17/09/2025	95 200 €
Espagne	Atland IM SPAIN	CIUDAD REAL	Retail Park Puerta del Ave, Ciudad Real, Espagne	21/10/2025	97 807 €
Espagne	Atland IM SPAIN	RIUDELLOTS DE LA SELVA	17457 Riudellots de la Selva, Girona, Espagne	22/12/2025	144 800 €
Espagne	Atland IM SPAIN	BRÀFIM	Carrer B Poligon Industrial, 43812 Bràfim, Tarragona, Espagne	29/12/2025	123 234 €
TOTAL :					1 849 241 €

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont été financées intégralement en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage sur l'exercice.

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

RAPPORT DE GESTION

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/25)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités/ Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0,00%	10,46%	13,14%	4,53%	5,41%	0,00%	0,00%	33,54%
Pays-Bas	3,23%	2,75%	4,21%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,19%
Irlande	20,05%	7,15%	1,94%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	29,14%
Allemagne	0,00%	0,00%	0,00%	27,13%	0,00%	0,00%	0,00%	27,13%
TOTAL	23,28%	20,36%	19,29%	31,66%	5,41%	0,00%	0,00%	100,00%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités/ Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0 m ²	30 045 m ²	79 566 m ²	4 165 m ²	5 673 m ²	0 m ²	0 m ²	119 449 m ²
Pays-Bas	7 524 m ²	8 556 m ²	21 491 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	37 571 m ²
Irlande	11 183 m ²	10 345 m ²	5 616 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	27 144 m ²
Allemagne	0 m ²	0 m ²	0 m ²	67 637 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	67 637 m ²
TOTAL	18 707 M²	48 946 M²	106 673 M²	71 802 M²	5 673 M²	0 M²	0 M²	251 801 M²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier⁽¹⁾ (TOF) pour l'exercice 2025 s'établit à 100%.

Historique du Taux d'occupation Financier (TOF) de la SCPI

TOF moyen 2024	100%
TOF moyen 2023	100%
TOF moyen 2022	100%

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés effectués en 2025 sont de 547 848 €.

Travaux d'entretien & de réparations

Les travaux d'entretien et de réparations s'élèvent à 23 709 € sur l'exercice 2025.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	13,80	89,06 %	13,73	76,89 %	16,51	85,45 %
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	1,70	10,94 %	4,13	23,11 %	2,81	14,55 %
Produits financiers des participations contrôlées						
Produits divers						
TOTAL PRODUITS	15,49	100,00 %	17,85	100,00 %	19,32	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾						
Commission de gestion	1,26	8,14 %	1,79	10,00 %	1,93	10,00 %
Autres frais de gestion	0,49	3,19 %	1,05	5,90 %	1,54	7,95 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,11 %	0,08	0,43 %	0,12	0,60 %
Charges locatives non récupérées	0,03	0,22 %	0,33	1,82 %	0,02	0,11 %
Charges financières						
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	1,81	11,65 %	3,24	18,16 %	3,60	18,66 %
AMORTISSEMENTS NETS						
patrimoine						
autres						
PROVISIONS NETTES ⁽²⁾						
pour travaux	0,10	0,64 %	0,31	1,76 %	1,34	6,94 %
autres	0,03	0,18 %	- 0,01	- 0,07 %	0,05	0,28 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,13	0,82 %	0,30	1,69 %	1,40	7,22 %
TOTAL CHARGES	1,93	12,47 %	3,54	19,85 %	5,00	25,88 %
RÉSULTAT BRUT ⁽³⁾	13,56	87,53 %	14,31	80,15 %	14,32	74,12 %
Variation report à nouveau et autres réserves	0,06	0,40 %	0,81	4,53 %	1,80	9,32 %
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	13,50	87,13 %	13,50	75,61 %	12,52	64,81 %
Revenus distribués après prélèvement non libératoire						

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

(3) Avant imputation des plus ou moins-values sur cessions d'actif.

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2024	Durant l'année 2025	Total au 31 décembre 2025
Fonds collectés	267 106 590	291 739 060	558 845 650
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
+ emprunts	0	0	0
- commission de souscription	- 25 906 305	-29 258 020	- 55 164 325
- achat d'immeubles	- 139 920 155	- 231 979 199	- 371 899 354
- frais d'acquisition	- 6 434 173	- 15 647 306	- 22 081 479
- divers prélèvements sur prime d'émission	- 465 609	-1 079 134	-1 544 743
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	94 380 348	13 775 401	108 155 749

(1) Somme prélevée sur la trésorerie.

RAPPORT DE GESTION

Valeurs de la société

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
482 220 322 €	481 637 419 €	574 708 189 €
172,34 € / PART	172,14 € / PART	205,40 € / PART

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

Décomposition de la valeur de reconstitution

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	481 637 419 €	172,14 €	83,81 %
Frais d'acquisition estimés par les experts	24 105 787 €	8,62 €	4,19 %
Frais de souscription TTC	68 964 983 €	24,65 €	12,00 %
Valeur de reconstitution	574 708 189 €	205,40 €	100,00 %

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

Fiscalité des revenus

L'essentiel des revenus d'Épargne Pierre Europe est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Les revenus fonciers des immeubles situés à l'étranger sont imposés localement en fonction de la fiscalité de chaque pays et l'impôt est payé directement par la SCPI pour le compte de l'associé.

Les conventions fiscales internationales entre la France et les pays dans lesquels Épargne Pierre Europe investit permettent d'éviter les doubles impositions des associés à travers deux mécanismes : celui du crédit d'impôt et celui du taux effectif.

Les revenus financiers sont imposés au niveau de chaque associé selon le régime du prélèvement forfaitaire unique (PFU), au taux global de 30 %, comprenant 12,8 % au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2 % 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 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû 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 ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com/>. La société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles en France réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %).

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'État de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'État de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette valeur à déclarer est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code général des impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les

intérêts versés dans État ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75 %, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège fiscal.

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'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé 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 fonciers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

Ici, photo de l'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 (acquisition signée en décembre 2025). Les acquisitions passées ne préjugent ni des acquisitions futures ni des performances du fonds.





Perspectives 2026

UN OBJECTIF DE REVENU 2026 SIMILAIRE À CELUI DE 2025 (NON GARANTI)

Rappelons tout d'abord que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, que les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse, et ne sont pas garantis. Les prévisions de performance ne constituent pas des indicateurs fiables des performances futures.

En 2026, nous visons un revenu proche de celui de 2025. Cette trajectoire s'inscrit dans la durée : depuis son lancement, la SCPI a tenu les engagements annoncés chaque année, et le taux de rendement interne cible sur dix ans demeure fixé à 5,50 % ; un objectif de long terme qui guide nos décisions de gestion au-delà de la seule optimisation du revenu annuel.

La perspective de revenu 2026 repose sur des fondamentaux locatifs construits avec discipline : un taux d'occupation financier supérieur à 95 %, un endettement nul qui préserve l'intégralité des revenus locatifs au bénéfice des associés, une durée résiduelle moyenne ferme des baux qui offre une visibilité sur les flux futurs, et une diversification croissante. Nos acquisitions du premier trimestre 2026 (deux actifs en Grande-Bretagne) en sont une bonne illustration.

UNE POLITIQUE PRUDENTE DE SUIVI DU PRIX DE PART, DANS UN CONTEXTE D'INCERTITUDES ACCRUES

Le prix de part devrait rester stable à 200 € en 2026 (objectif non garanti). Ce niveau est cohérent avec notre approche de valorisation : nous ne transcrivons pas mécaniquement les mouvements de marché dans le prix de part, à la hausse comme à la baisse. Cette prudence nous semble pertinente dans un contexte de remontée des incertitudes et de mouvements imprévisibles des marchés.

En effet, le premier trimestre 2026 a vu la survenance d'une crise au Moyen-Orient qui pourrait avoir des impacts économiques à différents niveaux. Pour autant, 2025 avait montré des signaux favorables : la politique monétaire de la BCE avait eu un impact positif sur la reprise des volumes d'investissement immobilier européens (+17 % en 2025, source CBRE) sur les classes d'actifs à revenus lisibles notamment.

DIVERSIFICATION DE L'ACTIF + PRUDENCE AU PASSIF = GESTION DES RISQUES

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Le capital investi n'est pas garanti.

La gestion des risques d'Épargne Pierre Europe repose sur des choix de gestion précis, à l'actif et au passif.

À l'actif, la diversification est à la fois géographique (quatre pays de la zone euro à fin 2025, avec une présence affirmée en Espagne, en Irlande, aux Pays-Bas et en Allemagne) et sectorielle (hôtellerie, bureaux, logistique et commerces). Cette combinaison réduit la concentration sur un seul cycle immobilier national ou sectoriel, et nous poursuivons dans cette voie en 2026. Ainsi, nous continuerons d'approfondir notre présence dans les marchés où nous sommes actifs (Espagne, Irlande, Allemagne, Pays-Bas, et Royaume-Uni depuis mars 2026), tout en étudiant l'ouverture de nouveaux pays européens. Ceci en appliquant nos critères de sélection : des baux longs présentant des loyers pérennes, des zones affichant un fort taux d'occupation et des locataires bien établis dans leur marché. À cela s'ajoute une exposition à des secteurs immobiliers où les locataires ont un intérêt fort à garder leur emplacement : hôtellerie, plateformes logistiques, commerces. Ce profil locatif offre une visibilité sur les revenus qui est précieuse dans l'environnement actuel.

Au passif, l'endettement faible ou nul est également un choix de gestion structurant : il permet de réduire le risque de refinancement contraint, préserve notre réactivité à l'acquisition, et implique que les revenus locatifs ne sont pas amputés par des charges financières.

UNE LIQUIDITÉ PORTÉE PAR LE DYNAMISME D'UNE COLLECTE FAVORABLE AUX SCPI EUROPÉENNES

L'investissement en SCPI comporte un risque de liquidité, le retrait des parts n'étant pas garanti.

Épargne Pierre Europe a enregistré une collecte nette de près de 292 millions d'euros en 2025, dépassant la prévision annoncée de 250 millions d'euros. Cette dynamique de collecte, portée par l'intérêt des épargnants pour les SCPI investissant en Europe constitue un facteur de liquidité structurellement favorable. Cette bonne dynamique s'est poursuivie au premier trimestre 2026 avec plus de 76 M€ de collecte brute.

Ajoutons qu'Épargne Pierre Europe est détenue par des particuliers à plus de 99,5 % au 31 mars 2026, date à laquelle elle réunissait près de 18 000 associés. Le solde est détenu par un investisseur institutionnel pour compte propre, qui a investi dans une optique de long terme.

POURQUOI (RÉ)INVESTIR DANS ÉPARGNE PIERRE EUROPE EN 2026

Une SCPI attractive avec des fondamentaux solides

Le couple rendement-risque d'Épargne Pierre Europe s'appuie sur des fondamentaux solides, et répond aux attentes des épargnants qui souhaitent ancrer une part de leur allocation patrimoniale dans l'immobilier d'entreprise européen, avec une gestion déléguée active et une visibilité sur les revenus. Sa stratégie repose sur un profil locatif robuste, une diversification géographique et sectorielle affirmée (Allemagne, Espagne, Irlande, Pays-Bas et Royaume-Uni à date), un endettement maîtrisé et une faible présence d'institutionnels au capital ; autant d'atouts pour traverser les cycles sans rupture de revenu (non garanti).

Un avantage fiscal à ne pas négliger

Selon leur situation personnelle, certains associés pourraient bénéficier d'un traitement fiscal favorable sur les revenus de source étrangère perçu via Épargne Pierre Europe dans le cadre de leur impôt sur le revenu en France. Un avantage concret, qui mérite d'être étudié au cas par cas avec votre conseiller.

2026, une année d'expansion et de modernisation

L'assemblée générale de juin 2026 permettra d'avaliser les résolutions visant à poursuivre le développement de votre SCPI. Premièrement à l'actif, pour étendre son territoire d'investissement à des pays hors zone euro qui offrent des opportunités. Deuxièmement, au passif, pour diviser le prix de part par dix. Cette mesure sera sans impact direct pour les associés existants (qui verront corrélativement leur nombre de parts multiplié par dix), tout en répondant aux attentes des investisseurs engagés dans une stratégie de constitution d'un patrimoine à long terme. En effet, elle facilite les investissements programmés ou le réinvestissement automatique des revenus, en abaissant substantiellement le seuil pour déployer cette stratégie patrimoniale.

La division du prix de part en pratique

	Avant division	Après division
Prix d'une part	200 €	20 €
Nombre de parts (pour 6 000 € investis)	30 parts	300 parts
Valeur totale de l'investissement	6 000 €	6 000 €
Revenu annuel par part (base 2025 - non garanti)	13,50 €	1,35 €
Revenu annuel total	405 €	405 €

La division du prix de part ne modifie ni la valeur de l'investissement, ni les revenus perçus, ni les droits de vote des associés existants. Elle abaisse uniquement la valeur unitaire de chaque part.

Martin Jacquesson

Président d'Atland Voisin

Texte achevé de rédiger le 23 avril 2026

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements des constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 371 875 333	+ 370 874 231	+ 126 265 887	+ 126 900 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 24 020	+ 24 020	+ 13 654 268	+ 13 654 268
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 418 200		- 278 200	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	371 481 154	370 898 251	139 641 955	140 554 268
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	+ 1 621 222	+ 1 621 222	+ 481 758	+ 481 758
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 285 675	+ 1 285 675	+ 160 111	+ 160 111
Autres créances	+ 5 691 215	+ 5 691 215	+ 1 725 677	+ 1 725 677
Provisions pour dépréciation des créances	- 39 972	- 39 972		
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 124 197 219	+ 124 197 219	+ 102 963 908	+ 102 963 908
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	132 755 359	132 755 359	105 331 455	105 331 455

(en euros)	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 3 751 775	- 3 751 775	- 1 297 510	- 1 297 510
Dettes d'exploitation	- 5 566 164	- 5 566 164	- 2 864 934	- 2 864 934
Dettes diverses	- 12 041 822	- 12 041 822	- 4 641 735	- 4 641 735
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 21 359 761	- 21 359 761	- 8 804 180	- 8 804 180
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 656 430	- 656 430	- 869 760	- 869 760
Autres comptes de régularisation				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 656 430	- 656 430	- 869 760	- 869 760
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	482 220 322		235 299 471	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		481 637 419		236 211 784

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	214 366 560		233 316 480	447 683 040
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	52 740 030		58 422 580	111 162 610
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-32 798 606		- 45 984 460	- 78 783 066
Prélèvement sur prime de fusion				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	631 598	359 890	1 079 134	2 070 621
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6 364 036	- 6 364 036	19 289 559	19 289 559
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 6 004 146	6 004 146	- 19 202 443	- 19 202 443
TOTAL GÉNÉRAL	235 299 471	0	246 920 851	482 220 322

RAPPORT DE GESTION
Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	0	0
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	65 923 850	25 488 696
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paiement de prix à terme (VEFA)	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
GARANTIES DONNÉES		
Diverses garanties données	0	0
GARANTIES REÇUES		
Diverses garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

Dettes garanties

Aucun financement n'a été réalisé sur cet exercice.

Engagements donnés et reçus

La SCPI reçoit différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	19 051 872	6 105 386
Charges facturées	274 533	55 529
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	574 565	9
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 336	19 400
Reprises de provisions pour gros entretien	-	1 800
Transferts de charges immobilières	-	4 348 246
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	19 917 306	10 530 369
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	274 533	55 529
Travaux de gros entretiens	-	1 800
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 709	34 374
Dotations aux provisions pour créances douteuses	56 308	13 764
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	140 000
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	166 429	4 609 745
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière		0
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	660 978	4 855 212
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	19 256 328	5 675 158
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	-	19 225 380
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	-	19 225 380
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 794 025	794 042
Charges d'exploitation de la société	584 305	19 577 492
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 378 330	20 371 534
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 2 378 330	- 1 146 154

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	2 411 562	1 835 035
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	2 411 562	1 835 035
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	2 411 562	1 835 035
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	-	0
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	-	3
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	3
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	- 3
RÉSULTAT NET	19 289 559	6 364 036

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
déc-22	Zoetermeer (Pays-Bas)	Signaalrood 55 - 2718 SG, Zoetermeer	2 098	Bureaux / Activités	3,712 M€	DENTSPLY
déc-22	Barcelone (Espagne)	Carrer de Francesc Layret, 39 08950 Esplugues de Llobregat	1 789	Commerces	2,212 M€	DIA
janv-23	Oviedo (Espagne)	Colloto 127 ST. 33199 Siero Oviedo	10 887	Entrepôt	3,747 M€	DIA
mai-23	Delft (Pays-Bas)	Delftechpark 17-19, 2628 XJ, Delft	1 691	Bureaux	3,175 M€	ENGIE / ZEPCAM / EVOKE
juin-23	Utrecht (Pays-Bas)	Kobaltweg 44, 3542 CE, Utrecht	3 197	Bureaux	7,133 M€	MARSHOEK
juil-23	Almere (Pays-Bas)	Oplagestraat 1-3, 1321 NK, Almere	2 636	Bureaux	2,705 M€	MAIN ENERGIE
août-23	Santiago de Compostela (Espagne)	Rua do Pais Vasco 6, Saint-Jacques-de-Compostelle	8 903	Commerce	8,866 M€	OBRAMAT
mars-24	Oiartzun (Espagne)	Calle Elbarren 1, Parue Lanbarren, Oiartzun, Gipuzkoa, Espagne	11 272	Commerce	14,413 M€	BRICO DEPOT/MERCADONA
avril-24	Bilbao (Espagne)	Calle Zankoeta 9 N°Reg H.Bi.01272, 48013 Bilbao, Bizkaia, Espagne	4 165	Hôtellerie	16,509 M€	CONTINUUM (Ibis Hôtel)
mai-24	Cobena (Espagne)	Camino de Madrid	870	Santé	3,798 M€	GRUPO 5
mai-24	Sevilla La Nueva (Espagne)	C. de la Cuerda del Sol	1 056	Santé	4,733 M€	GRUPO 5
juillet-24	Purmerend (Pays-Bas)	Einsteinstraat 2-6, Newtonstaat 4-16	8 556	Commerce	10,328 M€	DE MANDEMAKERS GROEP
aout-24	Dublin (Irlande)	Kingram Place Dublin 2	1 493	Bureaux	10,485 M€	THE MEDICAL COUNCIL
aout-24	Dublin (Irlande)	20 on Hatch, Hatch Street Lower, Dublin 2	4 176	Bureaux	23,569 M€	MET LIFE EUROPE/ATLAS TS IRELAND/MEDTRONICS PLC
sept-24	Alpedrete (Espagne)	Avenida de Vigo, 21	900	Santé	2,870 M€	GRUPO 5
sept-24	Canet de Mar (Espagne)	Ronda Sant Elm 2	2 994	Santé	8,626 M€	ITA CLINIC
janv-25	Drachten (Pays-Bas)	Pascallaan 3, 9207 JS Drachten, Pays-Bas	19 393 m ²	Entrepôt	12,385 M€	Megahout Holding B.V.
mars-25	Duisbourg (Allemagne)	Unterstraße 24, 47501 Duisburg, Allemagne	4 757 m ²	Hotel	13,630 M€	Invest Hotels Bielefeld GmbH (Campanile)
mars-25	Dublin 2 (Irlande)	Block B, Central Quay, Riverside IV, Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2	5 572 m ²	Bureaux	42,552 M€	DAE Ireland Ltd ;Millenium Operations Ltd ;Merative; Peninsula Petroleum; Europ Assistace ;Fragomen
avril-25	Paterna (Espagne)	Paterna - Calle Ciudad de Barcelona, 18, Espagne	18 456 m ²	Activités	11,017 M€	Hofmann S.L
juil-25	Dublin 24 (Irlande)	Whitestown Way, Tallaght, Dublin 24, Irlande	6 073 m ²	Retail	14,528 M€	Woody's
juil-25	Galway (Irlande)	Parkmore West Business Park, Parkmore Rd, Ballybrit, Eircode:, Co. Galway, H91 X668, Irlande	5 616 m ²	Activités	7,317 M€	Celestica
sept-25	Medebach (Allemagne)	Sonnenallee 1, 59964 Medebach, Allemagne	62 880 m ²	Hotel	85,650 M€	Center Parcs
sept-25	Dublin 14 (Irlande)	Nutgrove Retail Centre, Nutgrove Avenue Rathfarnham, Dublin 14	4 273 m ²	Commerces	12,095 M€	Oglas Limited ; Poundland Limited t/a Dealz; Pat McDonnell Paint Sales; Horkan's Pet World Limited

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
oct-25	Ciudad Real (Espagne)	Retail Park Puerta del Ave, Ciudad Real, Espagne	8 081 m ²	Commerces	12,226 M€	Jysk; Joma ;Action ; Sprinter ; Kiwoko ; Kik; Juguetilandia ; Casa Luis; Max Colchon ;Visionlab
déc-25	Brafim (Espagne)	Carrer B Poligon Industrial, 43812 Bràfim, Tarragona, Espagne	22 034 m ²	Entrepôt	15,486 M€	Transportes DGL
déc-25	Riudellots de la Salva (Espagne)	17457 Riudellots de la Selva, Girona, Espagne	28 189 m ²	Activités	18,108 M€	BTEXT-2T Group ;Vichy Catalan

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	27	371,876 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2024
VEFA	0	0 €
	Nombre Immeubles	Valeur comptable (imm. livrés) + Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	27	371,876 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	89 618 899 €	86 320 000 €	46 637 000 €	46 730 000 €
Commerces	74 668 089 €	75 480 000 €	35 792 000 €	36 030 000 €
Entrepôts	71 771 468 €	71 534 231 €	7 318 000 €	6 990 000 €
Hôtellerie	115 789 390 €	117 460 000 €	16 509 000 €	16 500 000 €
Santé	20 027 487 €	20 080 000 €	20 011 000 €	20 650 000 €
TOTAL	371 875 333 €	370 874 231 €	126 267 000 €	126 900 000 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit en Ukraine semblent à ce stade limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ce conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises.

La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2025 n'a pas conduit à une modification sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- › aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général et modifié par le règlement ANC 2022-06, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- › aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n°2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Changement de méthodes comptables

Les dispositions du règlement ANC 2022-06 sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025 sans reporter de conséquences sur les résultats antérieurs autre que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Désormais, les frais d'acquisition d'immeubles et les commissions de souscription sont comptabilisées directement en prélèvement sur la prime d'émission et non plus en transferts de charges.

De même, suite à la nouvelle définition du résultat exceptionnel, les produits et charges sont comptabilisées en produits annexes et/ou en charges immobilières selon la nature.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée deux fois par an (au 30 juin et au 31 décembre).

RAPPORT DE GESTION

Annexe aux comptes annuels

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- › méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- › méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- › méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (*Discounted Cash Flows*), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- › méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2024	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2025
Terrains nus					
Terrains et constructions Espagne	65 707 791	56 888 545	-	13 450	122 609 786
Terrains et constructions Pays-Bas	26 547 920	- 749 747	-	13 640 819	39 438 992
Terrains et constructions Irlande	34 010 176	76 535 540	-		110 545 716
Terrains et constructions Allemagne		99 280 840	-		99 280 840
Constructions sur sol d'autrui					
Acomptes sur acquisitions	13 654 268	24 020	-	- 13 654 268	24 020
Immobilisation VEFA (1)					
Agencements bruts					
Immobilisations financières contrôlées					
TOTAL	139 920 155	231 979 199	-	0	371 899 354

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2024	Dotations	Reprises	Exercice 2025
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
Bail à construction				
TOTAL	-	-	-	-

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2025	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2025
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	142 100		0			142 100
N +2	8 000		54 000			62 000
N +3	44 100		0			44 100
N +4	69 600		0			69 600
N +5	14 400		86 000			100 400
TOTAL	278 200		140 000		-	418 200
TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			140 000		-	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			140 000			
TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT			140 000		-	
TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE			140 000			

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

Immobilisations Financières

Aucune immobilisation financière au 31 décembre 2025.

Actifs immobilisés

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Dépôts et cautionnements étrangers	1 621 222	481 758
<i>Dont à moins d'1 an</i>	-	-
<i>Dont à plus d'1 an</i>	1 621 222	481 758

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Créances locataires	1 228 385	160 111
Créances douteuses	57 290	0
TOTAL	1 285 675	160 111
Dépréciation des créances locataires	39 972	0

Les créances locataires sont toutes à échéance - 1 an.

Évolution des dépréciations	Exercice 2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2025
Dépréciation des créances locataires	0	56 308	16 336	39 972

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
État et autres collectivités	4 901 403	1 523 557
Syndics	711 208	200 920
Autres débiteurs	21 593	1 200
Avoirs à recevoir		
Avances Fournisseurs	57 011	
Produits à recevoir		
TOTAL	5 691 215	1 725 677

Les autres créances sont toutes à échéance - 1 an.

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	124 197 219	102 963 908

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dépôts de garantie à moins d'1 an	3 751 775	1 297 510
Dépôts de garantie à plus d'1 an	-	-
Total des dépôts de garantie reçus	3 751 775	1 297 510
TOTAL	3 751 775	1 297 510

État des emprunts

Aucun financement au 31 décembre 2025.

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Honoraires dus à la société de gestion	3 196 424	2 676 623
Fournisseurs et comptes rattachés	1 388 485	143 448
Locataires créditeurs	981 255	44 863
TOTAL	5 566 164	2 864 934
<i>Dont à moins d'1 an</i>	5 566 164	2 864 934
<i>Dont à plus d'1 an</i>	-	-

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
État et autres collectivités	2 540 831	818 975
Associés dividendes bloqués	4 852	75
Dividendes du 4e trimestre	6 349 039	2 224 307
Associés souscriptions en attente	2 635 535	1 331 473
Dettes diverses	50 000	
Divers - charges à payer	461 565	266 905
TOTAL	12 041 822	4 641 735
<i>Dont à moins d'1 an</i>	12 041 822	4 641 735
<i>Dont à plus d'1 an</i>	-	-

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance	- 656 430	- 869 760
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)		
TOTAL	- 656 430	- 869 760
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>- 21 680</i>	<i>- 669 760</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>- 634 750</i>	<i>- 200 000</i>

Le poste Produits constatés d'avance comprend les franchises pour loyers et travaux reçues lors de l'acquisition d'actifs, et non encore imputées en produits en raison de leur rattachement à des exercices ultérieurs.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2025
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	234 064 160
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 747 680
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2025	447 683 040

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2025
Sur les souscriptions en 2025	58 516 040
Sur les retraits en 2025	- 93 460
Prélèvements sur la prime d'émission	-45 984 460
Dont prélèvements au titre des honoraires de souscriptions	- 29 258 020
Dont prélèvements au titre des frais d'acquisitions des immeubles	- 15 647 306
Dont prélèvements au titre de la reconstitution du report à nouveau	- 1 079 134

Résultat de l'exercice	Exercice 2025
Le résultat de l'exercice 2025	19 289 559
Distribution 2025 ⁽¹⁾	19 202 443

(1) Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2026 (première convocation) et du 23 juin 2026 (seconde convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers facturés Espagne	5 694 348	3 265 581
Loyers facturés Pays-Bas	3 098 525	1 749 203
Loyers facturés Irlande	6 823 774	1 090 602
Loyers facturés Allemagne	3 435 226	-
Charges et taxes refacturées aux locataires	274 533	55 529
Produits annexes	574 565	9
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 336	19 400
Reprises de provisions pour gros entretien	-	1 800
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	-	4 348 246
Produits financiers liés à l'activité immobilière*		
TOTAL	19 917 306	10 530 369

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Le poste Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2025	Exercice 2024
DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT		
Charges ayant leur contrepartie en produits	274 533	55 529
Gros entretien	0	1 800
Charges d'entretien du patrimoine locatif	23 709	34 374
Dotations aux provisions pour créances douteuses	56 308	13 764
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	140 000
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements des baux à construction		
Autres amortissements		
Autres charges immobilières	166 429	4 609 745
Charges financières liées à l'activité immobilière	0	0
TOTAL	660 978	4 855 212
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		
Charges locatives récupérables	186 563	17 745
Impôts et taxes récupérables	87 969	37 783
TOTAL	274 533	55 529
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges locatives non récupérables	47 694	144 829
Impôts et taxes non récupérables	98 481	76 670
Frais sur acquisitions	-	4 348 246
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Autres charges	20 254	40 000
TOTAL	166 429	4 609 745

Le poste Frais sur acquisitions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts		
Frais de recouvrement		
TOTAL	0	0

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Commissions de la société de gestion	1 794 025	794 042
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	584 305	19 577 492
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	2 378 830	20 371 534
Commissions de souscriptions	-	19 225 380
Honoraires des commissaires aux comptes afférents à la certification des comptes	4 837	3 707
Honoraires des commissaires aux comptes afférents aux services autres que la certification des comptes	5 911	4 531
Honoraires property management	221 382	102 244
Honoraires de dépositaire	113 560	26 301
Honoraires d'expertises immobilières	107 802	45 529
Honoraires divers	- 4 009	145 818
Frais d'actes et contentieux	3 276	2 644
Autre frais	58 916	21 338
TOTAL	584 305	19 577 492

(1) Charges d'exploitation de la société

Le poste Commissions de souscriptions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2025	Exercice 2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	2 411 562	1 835 035
TOTAL	2 411 562	1 835 035

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL	0	0

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les produits exceptionnels.

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges exceptionnelles	0	3
TOTAL	0	3

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les charges exceptionnelles.

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
ATLAND Voisin	Honoraires de gestion	1 794 025 €	Honoraires et commissions conformes aux dispositions statutaires
ATLAND Voisin	Commissions de souscriptions	29 258 020 €	
MyShareSCPI	Acquisition de l'actif Center Parcs Park Hochsauerland de Medebach (Allemagne) en indivision	85 650 400 €	Quote-part de détention de la SCPI Epargne Pierre Europe de 80 %

Événements post-clôture

Le contexte économique et géopolitique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers Associés, chers Investisseurs,

Alors que nous clôturons l'exercice 2025, il me tient à cœur de partager avec vous une analyse de la performance de notre SCPI Épargne Pierre Europe au cours de l'année écoulée, ainsi que les perspectives qui se dessinent pour 2026. Dans un environnement économique en mutation, marqué par une normalisation progressive des conditions de financement et une stabilisation des marchés immobiliers européens, notre SCPI a su confirmer la pertinence de son positionnement et la solidité de sa gestion.

L'année 2025 s'inscrit dans un contexte de reprise progressive du marché des SCPI, avec une collecte brute globale de 5,5 milliards d'euros et un taux de distribution moyen de 4,91 %, traduisant une sélectivité accrue des investisseurs et une concentration des flux sur les véhicules les plus performants. Parallèlement, le marché immobilier européen a montré des signes de résilience, soutenu par une croissance modérée de la zone euro et une reprise des volumes d'investissement, en particulier sur les actifs de qualité.

Dans ce cadre, Épargne Pierre Europe a poursuivi son développement avec rigueur et constance. La SCPI affiche un résultat de 13,56 euros par part et une distribution de 13,50 euros par part, correspondant à un taux de distribution brut de fiscalité étrangère de 6,75 %, confirmant ainsi sa capacité à délivrer une performance attractive et régulière.

La dynamique de collecte s'est maintenue à un niveau élevé, avec 292 millions d'euros collectés en 2025, témoignant de la confiance renouvelée de nos investisseurs. Cette collecte a été accompagnée d'une gestion disciplinée des investissements, permettant de préserver un équilibre sain entre capitaux levés et déploiement des fonds, tout en conservant une trésorerie disponible de 90 millions d'euros en fin d'exercice. Il convient également de souligner que la SCPI ne recourt toujours pas à l'endettement, conservant ainsi une structure financière particulièrement prudente.

L'activité d'investissement a été soutenue, avec un volume total de 260 millions d'euros répartis sur onze acquisitions, offrant un rendement moyen à l'acquisition de 7,02 %. Cette stratégie d'investissement s'inscrit dans une logique de diversification sectorielle et géographique, avec une présence renforcée sur les principaux marchés européens et une attention particulière portée à la qualité des locataires ainsi qu'à la durée des engagements locatifs.

Le patrimoine de la SCPI continue de démontrer sa robustesse, avec une surface totale occupée supérieure à 114 000 m² et un taux d'occupation financier maintenu à 100 %. Les revenus locatifs atteignent près de 16 millions d'euros, pour un rendement net immobilier de 7,25 %, traduisant la qualité des actifs détenus et l'efficacité de la gestion locative. La durée moyenne des baux, avec un WALB de 6,7 ans et un WALT de 9,9 ans, contribue à protéger les flux de revenus sur le long terme.

L'année 2025 a également été marquée par la poursuite de la stratégie de diversification européenne, avec une présence significative en Espagne, aux Pays-Bas, en Irlande et en Allemagne. Dans cette continuité, la société de gestion envisage d'élargir le périmètre d'investissement à de nouveaux marchés, notamment la Pologne, afin de bénéficier de perspectives économiques dynamiques et de niveaux de rendement attractifs, tout en renforçant la diversification du portefeuille.

Les perspectives pour 2026 s'inscrivent dans une logique de continuité et d'adaptation. L'objectif est de maintenir un niveau de distribution compris entre 6,25 % et 6,75 %, tout en accompagnant la croissance de la SCPI. Cette dynamique devra s'accompagner d'une discipline d'investissement renforcée, dans un environnement où les opportunités restent sélectives mais porteuses de valeur à long terme.

Dans un marché en phase de recomposition, notre SCPI dispose d'atouts solides pour poursuivre son développement, fondés sur une gestion prudente, une diversification maîtrisée et une capacité à saisir des opportunités d'investissement à rendement intéressant ajusté du risque.

Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des associés pour leur confiance, ainsi que la société de gestion et les équipes mobilisées pour leur engagement constant. Grâce à cette collaboration, Épargne Pierre Europe poursuit son développement avec exigence, transparence et ambition, au service de la performance durable.

Christophe Aubineau
Président du Conseil de Surveillance
SCPI Épargne Pierre Europe

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures et les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre Europe,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre Europe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode »

de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

V. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

VI. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VII. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

› il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- › il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- › il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- › il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 12 mai 2026
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

À l'Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre Europe.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Atland Voisin

Mission générale de gestion de la SCPI Epargne Pierre Europe et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

> *Commission de gestion :*

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratées à sa quote-part de détention capitalistique).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2025 s'élève à 1 794 025 euros hors taxes.

> *Commission de souscription :*

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) du prix de souscription des parts, prime d'émission incluse. Cette commission rémunère la prospection des capitaux, les frais d'étude et d'exécution des programmes d'investissement.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 29 258 020 euros hors taxes au cours de l'exercice 2025.

> *Commission de cession :*

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit un forfait de 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la société de gestion perçoit une rémunération forfaitaire de 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

› Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :

→ Commission de cession

En cas de cession d'un immeuble, la société de gestion percevra une commission de cession d'actifs immobiliers uniquement en cas de réalisation d'une plus-value nette fiscale. Cette commission a pour objet de rémunérer la constitution d'un dossier de vente en intégrant le régime juridique de détention notamment propriété indépendante ou copropriété, l'établissement de la documentation juridique relative aux actifs cédés, la commande et l'analyse des différents diagnostics réglementaires, la recherche d'un acquéreur, la négociation et la signature des promesses et actes notariés, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la cession d'un immeuble dépendant du patrimoine immobilier de la société.

Cette commission est prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif. Elle est égale à :

- 1% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5 % et 10 % ;
- 1,25 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

→ Commission d'acquisition

Une commission d'acquisition est perçue par la société de gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission est égale à 1% hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant de l'acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

› Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes commissions lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2026

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LÉGAL

Céline BATAILLARD

Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre ordinaire

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du vendredi 19 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) et vendredi 26 juin 2026 (sur 2nde convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et reconstitution du report à nouveau.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève :

à	19 289 559,48 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	2 070 621,27 €
soit un total de	21 360 180,75 €
sera affecté de la façon suivante :	
distribution aux associés :	19 202 442,95 €
correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	2 157 737,80 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 2 157 737,80 €.

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 22 (Conseil de surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

- Constate d'une part l'échéance de deux mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : la société SC TONNERRE DE BREST représentée par Monsieur Sébastien LE LANN (810 069 310 RCS Quimper) et Monsieur François-Xavier TRIVIERE ;

- Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale ;
- Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les 2 candidats suivants choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix,

Nom - Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité / profession
AD INFINITUM SASU, représentée par M. CLAVEL Benjamin	1983	GRENOBLE (38)	158		Professionnel de la gestion du patrimoine
AISSA EL BEY Abdeldjalil	1981	PLOUZANE (29)	383		Enseignant-chercheur à l'école d'ingénieurs IMT Atlantique
Congrégation des Soeurs de St Joseph de Chambery, représentée par M. AIMARD Renaud	1957	CHAMBERY (73)	500		Directeur Administratif et Financier de la Congrégation
DE JUVIGNY Jacques	1964	STRASBOURG (67)	125		Directeur Général d'un organisme de prévention et de santé au travail
FAGEOLLE Stefan	1981	LYON (69)	150		Auditeur Due Diligence
JACQUEMIN Valérie	1968	PARIS (75)	150		Directrice de projets
TONNERRE DE BREST SC	1973	PLOMELIN (29)	400	Membre sortant	Président d'une Société de Marchand de Biens
TRIVIERE François-Xavier	1965	TOULON (83)	526	Membre sortant	Commissaire des Armées retraité

A l'issue des votes les deux candidats suivants sont élus :

- (A compléter au regard des votes exprimés)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre ordinaire

Sixième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Septième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

Modification de la Note d'informations pour la politique d'investissement et modification corrélative de l'article 2 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de la volonté de la Société de Gestion de faire évoluer le périmètre géographique d'investissement de la Société,

Décide de modifier l'article 2 des statuts afin d'élargir la zone géographique définie dans l'objet social de la Société,

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts de la Société comme suit :

Article 2 – OBJET

ANCIENNE VERSION

« La Société a pour objet, en Europe dans les pays de la zone euro et au Royaume Uni [...] »

NOUVELLE VERSION

« La Société a pour objet, au sein de l'Union Européenne, en Suisse, en Norvège et au Royaume Uni [...] »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution :

Suppression des quorums et des secondes convocations en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire et modification corrélative des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif modifiant notamment les articles L. 214-103, L. 214-105 et L. 214-107 du Code monétaire et financier,

Décide de modifier les statuts de la Société afin de supprimer toute référence aux conditions de quorum ainsi qu'à une seconde convocation des associés pour toute Assemblée Générale et consultation écrite des associés, de sorte que les assemblées générales et les consultations écrites se tiendront désormais sans condition de quorum et sur convocation unique.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 26 (paragraphe 2 et 4), 27, 28 et 29 des statuts de la Société comme suit :

Article 26.2 – Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours sur première convocation et six (6) jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième et le cinquième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum. »

Article 26.4 – Assemblée Générale ; Participation des associés aux assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

[...]

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard trois (3) jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

NOUVELLE VERSION

Le sixième et le huitième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Article 27 – Assemblée Générale Ordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart (1/4) du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE VERSION

Le neuvième paragraphe est supprimé et le huitième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 28 – Assemblée Générale Extraordinaire

ANCIENNE VERSION

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société. L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié (1/2) du capital social.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de quorum, la deuxième assemblée est convoquée à six (6) jours d'intervalle au moins. Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis. »

NOUVELLE VERSION

Le premier et le deuxième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 29 - Consultations par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

NOUVELLE VERSION

Le dernier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Onzième résolution :

Modification de la composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, fixant désormais le nombre minimal d'associés composant le conseil de surveillance à trois (3) membres (contre sept (7) auparavant) et instaurant un nombre maximum de douze (12) membres (contre un nombre illimité auparavant, limité statutairement à neuf (9) membres dans la Société),

Décide de modifier l'article 22 des statuts relatif à la composition du Conseil de Surveillance afin de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

Article 22.2 – Conseil de Surveillance ; Nomination

ANCIENNE VERSION

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans. Ils doivent être âgés de moins de soixante-dix (70) ans au moment de leur élection ou de leur renouvellement.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à sept (7), la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

NOUVELLE VERSION

Le premier et le huitième paragraphe sont désormais rédigés ainsi :

« Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de neuf (9) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

[...] Lorsque le nombre des membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur à trois (3), la Société de gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance. »

Le reste de l'article reste inchangé.

Douzième résolution :

Désignation d'un liquidateur administratif à titre subsidiaire et modification corrélative de l'article 35 des statuts ;

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 16, 7° de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant intégré un nouvel article L. 214-92-1 au sein du Code monétaire et financier, instaurant une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des marchés financiers de désigner un liquidateur lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer cette fonction,

Décide de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur en intégrant cette procédure de liquidation administrative à titre subsidiaire, l'intervention de l'Autorité des marchés financiers n'étant susceptible de s'exercer qu'en l'absence ou en l'impossibilité de la Société de Gestion d'assurer elle-même les fonctions de liquidateur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 35 des statuts de la Société comme suit :

Article 35 – Liquidation

Il est ajouté le paragraphe suivant ainsi rédigé :

« La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des marchés financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution :

Modification de la fréquence d'évaluation des immeubles par l'expert externe en évaluation et modification corrélative de l'article 24 des statuts ;

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 26 novembre 2025,

Décide de modifier l'article 24 des statuts afin de mettre les modalités d'évaluation du patrimoine en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier à capital variable.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 24 des statuts de la Société comme suit :

Article 24 – Expert Externe en Evaluation

ANCIENNE VERSION

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire du premier semestre, sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant, ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans. Cette expertise est actualisée chaque semestre par l'expert externe en évaluation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Quatorzième résolution :

Assouplissement des modalités d'envoi des convocations et modification corrélative de l'article 26.2 des statuts

L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives aux modalités d'envoi des convocations aux assemblées générales, notamment s'agissant de la prise en charge des frais d'envoi par lettre recommandée et du mécanisme d'envoi des convocations par voie électronique,

Décide de modifier l'article 26.2 des statuts afin de le mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 26.2 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 26.2 – Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée, sauf pour les associés qui auraient donné leur accord préalable pour une convocation par voie électronique. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation. »

NOUVELLE VERSION

Le troisième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception. Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution :

Assouplissement des modalités d'envoi des communications et modification corrélative de l'article 30 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 3 du Décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif ayant notamment modifié les dispositions des articles R. 214-138 et R. 214-144 du Code monétaire et financier relatif aux modalités d'envoi des communications, et précisant désormais que les convocations des assemblées générales ne seront plus automatiquement accompagnées des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, qu'ils seront désormais mis à dispositions des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion mais que tout associé pourra dans un délai et selon des modalités définies en demander la communication,

Décide de modifier l'article 30 des Statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 30 des statuts de la Société comme suit :

Article 30 – Communications

ANCIENNE VERSION

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de quarante-cinq (45) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

NOUVELLE VERSION

L'article 30 est désormais rédigé ainsi :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procurations par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

Seizième résolution :

Modification des dispositions relatives aux « US Person » et modification corrélative de l'article 11 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

Décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société relatif aux « US Person », afin d'ajouter une référence à la réglementation américaine Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act du 21 juillet 2010 (« **Dodd-Frank Act** »).

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 11 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 11 – Transmission de parts sociales

ANCIENNE VERSION

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne ou une société considérée comme une US Person (telle que définie par la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, tel que modifié par la suite.) Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes. (Règlement UE N° 833/2014). »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième paragraphe de la sous-partie « Agrément » est désormais rédigé ainsi :

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « US Person » (au sens de la réglementation américaine « Régulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifié par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Dix-septième résolution :

Division de la valeur nominale des parts sociales et modification corrélative de l'article 6 et de l'article 8 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises, après avoir pris connaissance du rapport de la société de gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance et de la proposition de la Société de Gestion,

Décide :

(i) de procéder à la réduction de la valeur nominale de la part sociale de la SCPI en la divisant par dix (10) entraînant la réduction de la valeur nominale de chaque part de cent soixante (160) euros à seize (16) euros et la multiplication corrélative du nombre de parts sociales de la SCPI en circulation par création et émission de dix (10) parts nouvelles pour la détention d'une (1) part ancienne, sans modification du montant total du capital social effectif ni des droits attachés à chaque associé au prorata de sa participation ; et

(ii) de réduire à due proportion le montant de la prime d'émission par part sociale.

Cette division prendra effet à compter du 1^{er} juillet 2026, la Société de Gestion étant autorisée à procéder à toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre, notamment la mise à jour du registre des associés.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 6 et l'article 8 des statuts de la Société comme suit :

Article 6 – Capital Social

ANCIENNE VERSION

« 1 – Capital Social d'origine

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés est de un million cent dix-neuf mille deux cent (1.119.200) euros. Il est divisé en six mille neuf cent quatre-vingt-quinze (6.995) parts sociales nominatives d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, numérotées de 1 à 6.995 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports [...] »

NOUVELLE VERSION

« 1 – Capital Social d'origine

Le capital social initial, constitué par des apports en numéraire effectués par les associés et entièrement libérés était d'un million cent dix-neuf mille deux cents (1.119.200) euros. Il était divisé en six mille neuf cent quatre-vingt-quinze (6.995) parts sociales nominatives d'une valeur nominale de cent soixante (160) euros, numérotées de 1 à 6.995 attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports.

L'Assemblée générale extraordinaire du [...] juin 2026 a décidé de réduire la valeur nominale de la part sociale qui a été ramenée de cent soixante (160) euros à seize (16) euros. Chaque part sociale émise jusqu'au 30 juin 2026 a ainsi donné lieu, à la date du 1^{er} juillet 2026, à l'attribution de dix (10) parts sociales de seize (16) euros de valeur nominale.

Le capital social est divisé en parts sociales d'une valeur nominale de 16 euros. »

Le paragraphe 4 « Inaliénabilité temporaire » est supprimé et le reste de l'article demeure inchangé.

Article 8 – Capital Social

ANCIENNE VERSION

« Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de 30 parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. »

NOUVELLE VERSION

Le septième paragraphe est désormais ainsi rédigé :

[...] « Toute personne étrangère à la Société est tenue de souscrire un minimum de trois cents (300) parts, sous réserve qu'elle ait été préalablement agréée par la Société de Gestion, ledit agrément étant acquis si la Société de Gestion ne signifie pas son refus dans les dix jours qui suivent la réception du bulletin de souscription. La Société de Gestion n'entend pas exercer cette clause d'agrément sauf situation exceptionnelle. » [...]

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dix-huitième résolution :

Modification des dispositions relatives au fonds de remboursement et modification corrélative de l'article 10 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, et statuant conformément aux dispositions des articles 422-231 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tel que modifié par l'arrêté du 12 mars 2024,

Décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société relatif au fonds de remboursement, afin de préciser que la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts relèvent de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et de prévoir que la reprise des sommes disponibles sur ce fonds interviennent sur la base d'un rapport motivé de la Société de Gestion, porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers et non plus avec autorisation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 10 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolutions proposées à titre extraordinaire

Article 10 – Fonds de Remboursement

ANCIENNE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale des Associés, la création d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité des parts.

Ce fonds sera alimenté par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés. La reprise des sommes disponibles sur ce fonds doit être autorisée par décision d'une Assemblée Générale des associés, après production d'un

rapport de la Société de Gestion et information préalable de l'Autorité des Marchés Financiers.»

NOUVELLE VERSION

« La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale fixant les limites et critères d'utilisation et déléguant à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'Autorité des Marchés Financiers.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier devront comporter deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- › La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (assimilée à des frais de rachat acquis à la société, dont le montant sera fixé par la Société de Gestion dans les limites prévues par la réglementation ;
- › Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, (assimilé à un plafonnement en montant) fixé par l'Assemblée Générale de la société sur proposition de la Société de Gestion.

L'activation des deux outils de gestion de la liquidité précités relève de l'appréciation de la Société de Gestion, agissant dans le meilleur intérêt de la Société.

En tout état de cause, les remboursements seront plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et dans les limites fixées par l'article 7 des statuts. »

Dix-neuvième résolution :

Augmentation du capital social statutaire maximum et modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'article 6 des statuts de la Société,

Décide d'augmenter le capital social statutaire maximum d'un montant de huit cents millions (800.000.000) d'euros à un montant d'un milliard trois cents millions (1.300.000.000) d'euros.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 6 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 6.2 - Capital social – Capital social statutaire

ANCIENNE VERSION

« Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à huit cents millions d'euros (800 000 000 €). »

NOUVELLE VERSION

Le paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues.

Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à un milliard trois cents millions d'euros (1 300 000 000 €). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Résolution proposée à titre ordinaire

Vingtième résolution :

Modification de la rémunération forfaitaire de la Société de Gestion en cas de transmission à titre gratuit et modification corrélatrice de l'article 20 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'article 20 des statuts de la Société,

Décide de réduire la rémunération forfaitaire en cas de transmission à titre gratuit, de cent cinquante (150) euros à cent (100) euros,

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 20 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 20 – Rémunération de la Société de Gestion ; Commission de cession

ANCIENNE VERSION

« En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), la Société de Gestion perçoit une rémunération forfaitaire de cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire. »

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Vingt-et-unième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- › à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

- › au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin est une filiale d'ATLAND (société cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. ATLAND Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, ATLAND Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, trois OPPCI ont été agréés. Enfin, ATLAND Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par ATLAND Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2025, enregistré 29 258 020 € au titre des commissions de souscription et 1 794 025 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). ATLAND Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'ATLAND Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'ATLAND Voisin et d'ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société BEAM & SAGALINK effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- › garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- › promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- › produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- › « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- › « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en avril 2026 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'ATLAND, actionnaire d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. ATLAND VOISIN communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :
 - Rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 4 647 227,61 €;
 - Rémunérations variables acquises au titre de 2025 pour l'ensemble des collaborateurs : 1 133 794,28 €.

L'effectif total en 2025 était de 108 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'Atland Voisin et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ». Le personnel identifié à ce titre en 2025 correspond à 16 collaborateurs. La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 pour cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- 1 002 849,99 € de rémunération pour les gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés;
- 1 227 111,40 € de rémunération pour les autres membres du personnel identifié.

Cela a représenté un budget de 35,68% (20,24% en rémunération fixe et 15,44% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE

CONTEXTE

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40 % de la consommation d'énergie finale) et représente l'un des secteurs le plus émetteur de GES (25 % du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement *Disclosure* » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process d'ATLAND Voisin.

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

Cadre juridique

Épargne Pierre Europe relève de l'article 8 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR". À ce titre, elle doit publier les caractéristiques sociales et/ou environnementales qu'elle promeut et la manière dont celles-ci sont respectées.

La Société prend également en compte les principales incidences négatives de sa stratégie d'investissement sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire sur les sujets environnementaux et sociaux.

Les informations précontractuelles relatives aux caractéristiques négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont environnementales et sociales promues par la Société et publiées au sein de l'Annexe sur les informations stratégie de prise en compte des principales incidences précontractuelles SFDR jointe au présent Rapport annuel.

Prise en compte des risques de durabilité

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n°2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR", la SCPI Épargne Pierre Europe a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

➤ Risques physiques :

■ Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, le fonds a retenu la méthodologie suivante : État des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

- **Risques physiques liés à la perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier. La quasi-totalité des acquisitions réalisées par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité, mais bien sa redynamisation. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Classification « Disclosure »

› Risques de transition

■ Risques de transition liés au changement climatique :

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, le fonds mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, des plateformes et prestataires ou à défaut de la Plateforme OPERAT pour les sites concernés par le décret Eco Energie Tertiaire.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut acteur de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

■ Risques de transition liés à la perte de biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend pas suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que :

- Réalisation d'une étude écologique ;
- Mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ;
- Engagement dans une certification ;
- Réduction de l'artificialisation.

› **Risques de contentieux ou de responsabilité** : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société de Gestion respecte la réglementation en vigueur et s'inscrit dans une démarche de mise en oeuvre des pratiques de marché reconnues ;
- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de gestion. Une telle allégation pourrait entraîner une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La SCPI est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La Société Epargne Pierre Europe intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue par le biais du label ISR, allant au-delà de la réglementation et mettant en oeuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement “disclosure”

Rapport périodique pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion minimale de ...% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ...%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

ATLAND Voisin s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI Épargne Pierre Europe, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI Épargne Pierre Europe) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et prendra ainsi en compte les incidences négatives suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

- **La consommation d'énergie** : consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m²).
- **L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux** : part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un synoptique par réseau.
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : émissions de gaz à effet de serre sur les périmètres liées aux consommations d'énergie.
- **Les combustibles fossiles** : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **Dispositifs de tri sélectif présents sur le site** : part des investissements en valeur vénale dans des biens disposant d'un système de tri des déchets d'activité sur site.
- **La biodiversité** : part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.
- **La mobilité** : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à moins de 800 mètres de transports en commun.
- **La sécurité et santé des occupants** : part des investissements dans des biens ayant fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

- **Les services rendus aux occupants** : part des investissements dans des biens disposant de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.
- **L'accessibilité** : part des investissements en valeur vénale dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- **La relation utilisateurs** : part du patrimoine en valeur vénale dont a été distribué un livret d'accueil et/ou un guide de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.
- **La résilience du bâtiment** : pourcentage des investissements dans des actifs dont la cartographie des risques physiques a été réalisé pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2025 :

- **La consommation d'énergie** : Nous avons passé un contrat avec une société de prestation pour collecter et analyser les consommations d'énergie des actifs tout fluides tout usages, parties communes comme parties privatives. Nous avons pu suivre 25% du patrimoine en m² seulement 24 % était exploitable.
- **L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux** : 32 % des actifs en valeur vénale ont au moins un synoptique des fluides.
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : En 2025, nous n'avons pas réussi à faire la correspondance en les énergies et les émissions de gaz à effet de serre, nous espérons pouvoir le faire l'année prochaine.
- **Les combustibles fossiles** : La SCPI Épargne Pierre Europe n'investit pas dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **Dispositifs de tri sélectif présents sur le site** : 96 % des actifs en valeur vénale ont un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.
- **La biodiversité** : 73 % du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Classification « Disclosure »

- › **La mobilité** : 98 % du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre Europe en valeur vénale disposent d'un transport en commun à moins de 800 mètres.
 - › **La sécurité et santé des occupants** : 56 % du patrimoine en valeur vénale a mise en œuvre des mesures de qualité de l'eau et/ou des mesures de qualité de l'air.
 - › **Les services rendus aux occupants** : 100 % du patrimoine en valeur vénale a au moins un service de proximité à moins de 800 mètres.
 - › **L'accessibilité** : 77 % du patrimoine immobilier de la SCPI Épargne Pierre Europe ne traite pas ou peu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
 - › **La relation utilisateurs** : 100 % du patrimoine en valeur vénale a fait l'objet d'un envoi de guide des gestes vert.
 - › **La résilience du bâtiment** : nous avons cartographié 100 % du patrimoine en valeur.
- Aucune donnée ne fait l'objet d'une estimation.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2023	2024	2025	Commentaires
Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m²).	/	/	88.37	Un travail de remonter des informations sur les consommations d'énergie a été fait sur Épargne Pierre Europe sur 24 % du patrimoine en m².
Part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un synoptique par réseau.	60%	48%	32%	Le nombre d'acquisitions a doublé, tout est mis en œuvre pour améliorer la connaissance des synoptiques des fluides.
Émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1, 2, 3 (kgCO ₂ eq/m²).	/	/		Nous allons poursuivre le travail fait sur les consommations pour les émissions de GES.
Pourcentage des investissements en valeur vénale dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.	0%	0%	0%	Pas de modification dans la politique d'acquisition.
Part des investissements en valeur vénale dans des biens disposant d'un système de tri des déchets d'activité sur site.	100%	93%	96%	Augmentation des acquisitions ayant des systèmes de tri plus développés.
Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagements faunistiques et/ou floristiques.	12%	19%	73%	L'augmentation est liée à un changement de méthodologie la prise en compte d'espaces de pleine terre dans les critères ainsi que par la progression des actifs de biodiversité.
Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à moins de 800 mètres de transports en commun.	62%	93%	98%	Augmentation des acquisitions ayant des transports en commun de proximité.
Part des investissements dans des biens ayant fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.	21%	29%	56%	Le pourcentage augmente grâce aux actions menées sur les actifs.
Part en valeur vénale ayant des actifs ayant des services de proximité à moins de 800m ou dans l'immeuble.	100%	100%	100%	Pourcentage reste stable
Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.	88%	80%	77%	Les nouvelles acquisitions ont fait réduire la performance sur cet indicateur.
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d'accueil et/ou de guide écogestes).	100%	100%	100%	Pourcentage reste stable
Part des actifs faisant l'objet d'une analyse d'exposition aux risques physiques.	100%	100%	100%	La part du patrimoine reste stable grâce à une étude systématique à l'acquisition.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI Épargne Pierre Europe ne poursuit pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre Europe ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre Europe ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Épargne Pierre Europe a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG⁽¹⁾ des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

- > **Combustibles fossiles** : exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
 - Indicateur de mesure : part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Résultat 2025 : 0%, ce résultat est directement lié à la typologie des investissements.
- > **Efficacité énergétique** : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
 - Indicateur de mesure : part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ; C'est à dire les actifs ayant un DPE ou EPC supérieur à la lettre C.
 - Résultat 2025 : 36,88 % avec un taux de couverture de 68 % du patrimoine en valeur vénale.

> **Émissions de GES⁽²⁾**

- Indicateurs de mesure :
 - Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
 - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

> **Consommation d'énergie** : intensité de consommation d'énergie.

- Indicateur de mesure : consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;
- Modalités de prise en compte : Après avoir passé un contrat de prestation pour la collecte et l'analyse des consommations d'énergie, nous avons un taux de couverture de 24 %.
- Résultat 2025 : 88,37 kWh par m²

> **Biodiversité** : Artificialisation des sols.

- Indicateur de mesure : part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
- Modalités de prise en compte : la Société de Gestion est partie du Coefficient de Biotopie de Surface (CBS) pour en déduire cet indicateur. Le CBS des projets moyen est calculé sur 80% du patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces extérieurs, pour le reste le CBS considéré est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure perméable. La moyenne du CBS en prenant en compte l'ensemble des actifs est de 0,18. Nous déduisons de la surface végétalisée la surface artificialisée ;
- Résultat sur 2025 : en moyenne, 82 % de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous la ventilation du portefeuille par typologie d'actif :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
86 320 000 €	Bureaux	23,39%	Pays-Bas, Irlande
75 180 000 €	Commerces	20,37%	Pays-Bas, Espagne, Irlande
71 534 231 €	Activités/ Entrepôts	19,38%	Espagne, Pays Bas, Irlande
115 940 000 €	Hôtellerie	31,42%	Espagne, Allemagne
20 080 000 €	Santé	5,44%	Espagne

(1) Environnement, Social et Gouvernance

(2) Gaz à Effet de Serre

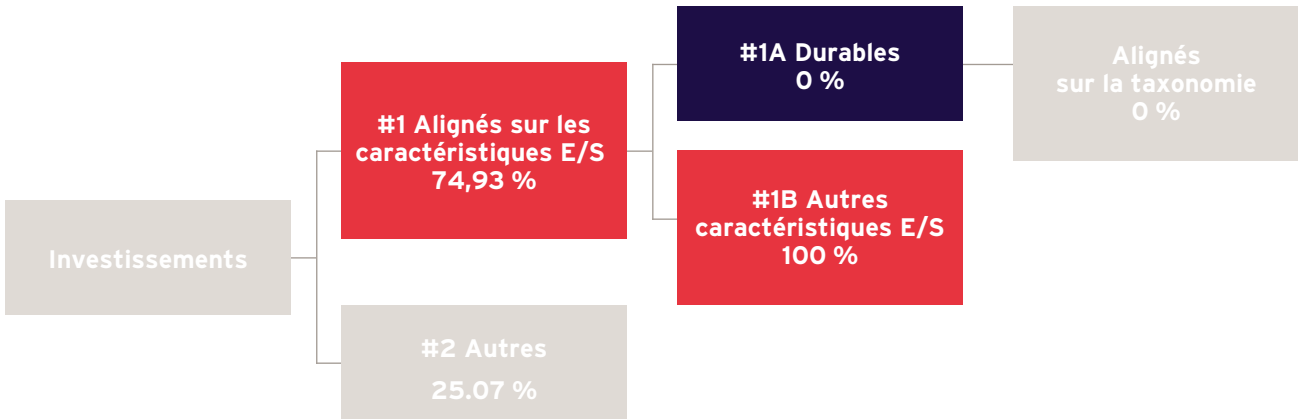
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Classification « Disclosure »

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

Le fonds étant encore en croissance, le taux d'alignement avec les caractéristiques Environnement / Social est en évolution constante. La part des actifs investis est de 74,93 % au 31/12/2025.



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2025. L'objectif des 90 % d'alignement sur les caractéristiques E/S ne sont pas atteints mais ils ont fortement progressé par rapport à l'année dernière.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

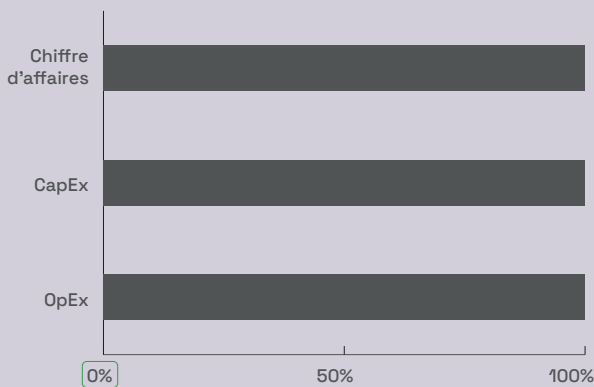
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100 %.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

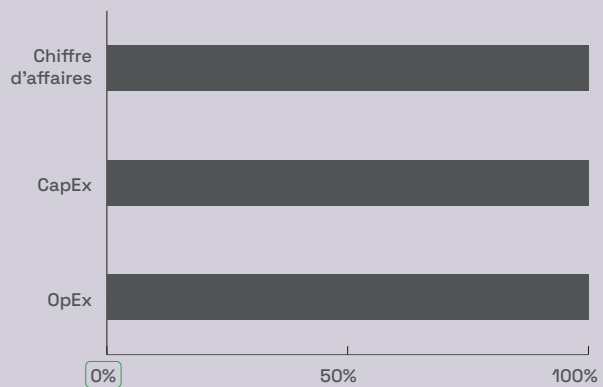
Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0 %.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

1. Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses*



2. Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines*



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Oui

Dans le nucléaire

Dans le gaz fossile

X Non, cela dépend directement de la typologie d'actifs investit dans le fonds.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0 %.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxinomie n'a pas évolué et est resté à 0 %.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élevé donc logiquement à 0 %.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme qui ont vocation à être investit dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche de 25,07 % au 31/12/24 n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par la SCPI Epargne Pierre Europe dans sa grille ESG sont les suivantes :

➤ Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :

■ Pour la performance énergétique, un contrat de collecte et d'analyse des consommations d'énergie a été passé avec un prestataire, nous avons pu récupérer 25% du patrimoine en m² seulement 24% étaient exploitables. Nous allons aller plus loin l'année prochaine avec less émissions de gaz à effet de serre.

■ Pour la protection de la biodiversité (pilier E) : Nous avons réalisé quelques études écologique qui ont permis d'identifier des actions à mettre en place.

➤ Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :

■ Pour les mesures de qualité de l'eau et de l'air, nous avons progressé sur la réalisation de mesures de qualité de l'air et de l'eau en essayant de respecter les réglementations en vigueur dans chaque pays.

➤ Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :

■ Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique et réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE ;

■ Pour la relation utilisateurs, nous avons transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;

■ Pour la résilience climatique, nous avons pu analyser l'exposition des risques climatiques avec les outils à notre disposition de tout les actifs du fonds.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2025 : 447 683 040 €
RCS 921 073 763 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310 057 625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026
en date du 22/07/2014
www.atland-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Martin JACQUESSON

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM AUDIT LEGAL – 3 B avenue de Chalon
71380 SAINT-MARCEL
Représenté par Mme Céline BATAILLARD

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
77, Esplanade du Général de Gaulle
92800 PUTEAUX

DÉPOSITAIRE

Société Générale Securities Services
29, Boulevard Haussmann - 75009 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : SAS CARS, représentée par M. Christophe AUBINEAU

Membres :

M. Philippe BROCARD
SARL DVH OPTIS GESTION, représentée par M. Damien VANHOUTTE
SARL HOLDING APG, représentée par M. Henry COUDE
SCI LA PRAIRIE, représentée par M. Jean Jacques TEISSEDE
M. Bruno MANELLI
M. Pierre SOURIE
SC TONNERRE DE BREST, représentée par M. Sébastien LE LANN
M. François-Xavier TRIVIERE

Conception et Réalisation





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