

N°01 - 2024

# Bulletin d'information

## ÉPARGNE PIERRE EUROPE

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024



## À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre seront distribués entre le 18 et le 25 juillet 2024

Distinction : Épargne Pierre Europe a reçu la Victoire de la meilleure SCPI internationale, décernée par un jury de professionnels dans le cadre des Victoires de la Pierre Papier organisées par Gestion de Fortune

## Le profil de la SCPI Épargne Pierre Europe

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

\* Par part

<sup>(1)</sup> **Taux de distribution** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 200€ au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

**TRI** : **Taux de rendement interne** annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

<sup>(2)</sup> Les valeurs au 31/12/2023 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Chers associés,

Épargne Pierre Europe a distribué un premier acompte égal à celui de 2023 et en phase avec l'objectif 2024 de distribuer un revenu entre 12 et 13 euros par part, **ce qui se traduirait par un taux de distribution brut de fiscalité étrangère entre 6,00% et 6,50% (objectif non garanti)**. Nous rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Cette perspective repose sur les projections de taux d'occupation financier qui devrait rester à un niveau très élevé pendant les premières années de vie de votre SCPI, sur l'impact positif d'une collecte nette croissante qui s'établit à plus de 45 M€ à l'heure de publier ce document (et qui devrait atteindre 150 à 180 M€ en 2024), sur le timing de marché qui est favorable aux acquéreurs, et sur la pertinence de notre stratégie d'investissement.

L'acquisition signée en mars pour un montant de 14,5 M€ illustre bien : un retail park en Espagne situé dans la deuxième région la plus riche du pays, le Pays Basque, sur un axe autoroutier majeur qui draine une consommation locale et transfrontalière. Les magasins sont loués à deux enseignes de premier plan avec des baux longs : Brico Dépôt (5 ans fermes résiduels) et Mercadona (17 ans fermes résiduels), qui est le n°1 de la grande distribution en Espagne avec une part de marché de 25%. Avec un rendement acte-en-mains de 6,61%, cette opération affiche un couple rendement-risque compétitif et protecteur. En effet, soulignons que le rendement de référence des retail park en Espagne était de 5,50% en 2023<sup>1</sup>. **Cette acquisition démontre notre capacité à i) se positionner sur des marchés porteurs ii) réaliser des acquisitions dans des conditions favorables par rapport au marché.**

Au-delà de cette acquisition, en 2024, Épargne Pierre Europe renforcera sa diversification géographique et sectorielle. Géographique en investissant dans de nouveaux pays de la zone euro ; nous regardons tout particulièrement l'Irlande, l'Allemagne, et le Portugal. Sectoriellement, en s'ouvrant à la santé et à l'hôtellerie. Cela permettra de tirer parti des ressorts de ces secteurs d'activité, dont les fondamentaux économiques et immobiliers sont porteurs :

- En santé, les besoins sont structurellement orientés à la hausse en Europe, ce qui alimente la demande immobilière face à une offre rare du fait des spécificités techniques et des mécanismes réglementaires ;
- En hôtellerie, les revenus des exploitants progressent régulièrement sous l'effet d'une demande croissante, face à une offre immobilière limitée et qui requiert des capitaux importants pour s'adapter à l'évolution des attentes.

Ajoutons que dans les deux cas l'immobilier joue un rôle clé dans la réussite des exploitants, ce qui contribue favorablement à la visibilité et à la régularité (non garantie) des loyers.

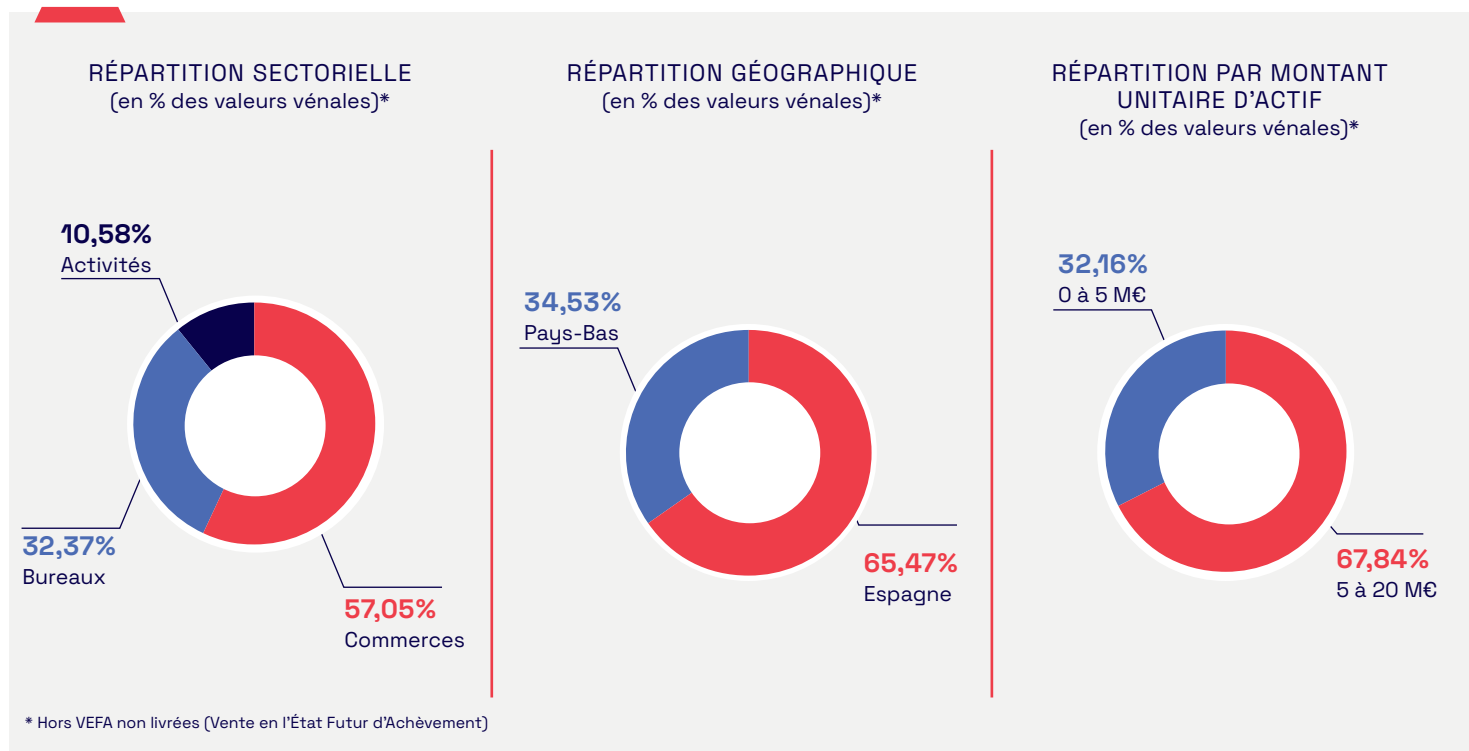
Pour conclure, **nous confirmons l'objectif annoncé en janvier dernier et vous donnons rendez-vous en juin et juillet prochain** pour l'assemblée générale et la publication du Rapport annuel, du Courrier aux investisseurs, et du Rapport extra-financier dans le cadre du label ISR. Des moments clés pour comprendre notre vision des marchés immobiliers et la trajectoire de votre SCPI.

Sincèrement,

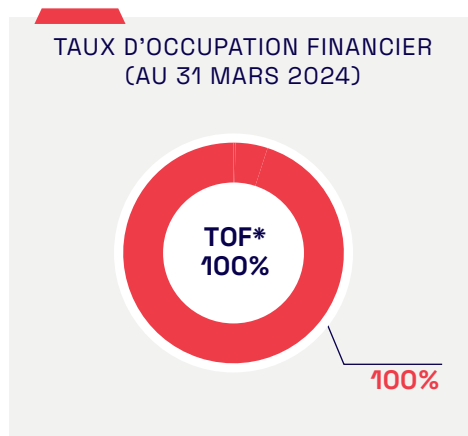
Jean-Christophe ANTOINE - **Président ATLAND Voisin**  
Lawrence DELAHAYE - **Directeur Général Investissements**

<sup>(1)</sup> Source : Retail market in Europe : a mixed picture for investment, occupiers faring better thanks to luxury and tourism. Communiqué de presse, BNPRE, 28 février 2024

# Le profil du patrimoine au 31/03/2024



## Activité locative du trimestre



- #### TOF
- Locaux occupés
  - Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
  - Locaux vacants sous promesse de vente
  - Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
  - Locaux vacants en recherche de locataire
  - Locaux vacants en travaux

\* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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

AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE, 706 067€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Acquisitions du trimestre

ACQUISITIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
ESPAGNE	Brico Dépôt Mercadona	Commerces	10 467 m <sup>2</sup>	14 472 000 €	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>10 467 m<sup>2</sup></b>	<b>14 472 000 €</b>	



## Cessions du trimestre

### CESSIONS

Aucune cession au 1<sup>er</sup> trimestre 2024

## Politique « ESG » (Environnement Social Gouvernance)

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du

bâtiment (locataires, property managers et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mars 2023 pour la SCPI Épargne Pierre Europe. La documentation sera bientôt disponible sur notre site internet rubrique documentation.

## Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	23/04/2024	2,50€	2,50€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2024		2,50€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2024		2,50€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2025		3,06€
<b>TOTAL</b>			<b>10,98€</b>
Taux de distribution	objectif 2024 (non garanti) brut de fiscalité* : entre 6,00% et 6,50%		2023 : 6,26%

Les revenus 2024 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette*	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2023	139 155	22 264 800€	27 831 000€	11 773 600€	0	0	0
Au 30/06/2023	203 455	32 552 800€	40 691 000€	12 860 000€	0	0	0
Au 30/09/2023	257 261	41 161 760€	51 452 200€	10 761 200€	0	27 600€	138
Au 31/12/2023	378 745	60 599 220€	75 749 000€	24 296 800€	0	0	0
Au 31/03/2024	559 298	89 487 680€	111 859 600€	36 110 600€	0	0	0

\* Calcul avec prix de souscription

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2024 : 0

## ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

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

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

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

## Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

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

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

# Conditions de souscription et de sortie

## PRÉSENTATION

Épargne Pierre Europe est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 4 novembre 2022 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités, santé, tourisme, résidences gérées...) en zone euro et pourra à titre exceptionnel investir en immobilier résidentiel. Les acquisitions sont localisées dans l'Union Européenne. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

## CONDITIONS DE SORTIE

Tout porteur de parts qui souhaite se retirer partiellement ou en totalité de la SCPI dispose de deux moyens :

- Le retrait demandé à la Société de Gestion dans les limites fixées par la clause de variabilité du capital, correspondant au remboursement de ses parts ;
- La cession réalisée avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixée par les statuts.

## Augmentation de capital

### (CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 26/06/2023)

Note d'information visée par l'AMF n° 22-18 du 04/11/2022

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 119 200 € au capital social statutaire de 250 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 250 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 200€ au 1 <sup>er</sup> janvier 2023 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Valeur nominale 160,00€</li><li>• Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)</li></ul>

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe sur le registre des demandes de retrait ou des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement sera effectué sur la base d'un prix de retrait déterminé selon les conditions suivantes :

- Si les demandes de souscription existent pour un montant au moins égal aux demandes de retrait, le prix de retrait correspond au prix de souscription du moment diminué de la commission de souscription hors taxe. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.
- Si le retrait n'est pas compensé et si la SCPI dispose d'un fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation, ni à un prix inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion calcule le montant de la plus value imposable éventuellement réalisée et en acquitte l'impôt directement à l'administration fiscale. Cet impôt est déduit de la somme revenant au cédant.

Commission de Souscription	24,00€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	30 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2023 : les parts porteront jouissance le premier jour du quatrième (4 <sup>ème</sup> ) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2023 : les parts porteront jouissance le premier jour du sixième (6 <sup>ème</sup> ) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 120,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

## Fiscalité

### REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,20% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 0%.

(ii) Les associés non-résidents en France : Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, (i) les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et (ii) les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

### REVENUS ÉTRANGERS

Par application des conventions fiscales bilatérales tendant à éviter les doubles imposition, les revenus fonciers perçus à l'étranger sont imposés dans le pays du lieu de situation de l'immeuble et sont neutralisés au niveau de l'impôt français selon la règle dite au crédit d'imposition (ou du taux effectif dans certains pays), la double imposition est ainsi évitée par l'octroi, en France, d'un crédit d'impôt égal à l'impôt français. EPARGNE PIERRE EUROPE collecte l'impôt payé à l'étranger pour le compte des associés. Cet impôt payé à l'étranger vient en diminution des dividendes versés. Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

 ★★★★★  
273 avis au 30/04/2024

Vous aussi, partagez  
votre expérience en  
scannant le QR code



**ATLAND**  
VOISIN

03 80 59 90 91  
[contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

15 Place Grangier, BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
RCS / DIJON 310 057 625  
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation  
totale de 3 Milliards d'€ (3 068 087 236 €)

