

ÉPARGNE / PIERRE EUROPE

# La SCPI des métropoles européennes



ATLAND  
VOISIN



## Avertissements

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

- en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;

- enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

- Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.



## Message du Président

“ 2023 fut une année réussie pour Épargne Pierre Europe : elle a dépassé ses objectifs de rendement et confirmé son décollage. ”

Jean-Christophe ANTOINE,  
Président d'ATLAND Voisin

Épargne Pierre Europe repose sur des fondamentaux solides qui lui ont permis de poursuivre son lancement réussi. À noter que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En détail, cela se traduit par :

- Un taux de distribution de 6,26% (brut de fiscalité), significativement supérieur à l'objectif visé (entre 5,50% et 6,00%) et nettement supérieur à la moyenne attendue du marché ;
- Un résultat net de 14,32€ par part et un revenu distribué de 12,52€ par part, ce qui permet de constituer un report à nouveau représentant 64 jours de distribution ;
- Une capitalisation de 75 M€ grâce à une collecte brute de 60 M€ et en croissance régulière, répartie entre 2 000 associés environ ;
- Un patrimoine constitué de 7 actifs loués à 10 entreprises, avec un taux d'occupation financier de 100% et une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 4,5 ans ;
- Une diversification sectorielle et géographique avec un patrimoine constitué de bureaux à 47,91%, de commerces à 36,43%, et activités à 15,66%, en Espagne à 49% et aux Pays-Bas à 51% ;
- Une valeur de reconstitution qui est en phase avec le prix de part, signe de notre capacité à réaliser des acquisitions au juste prix.

Je vois un motif de satisfaction dans ces résultats, après une année 2023 à haut risque. Une satisfaction partagée par nos clients et partenaires, comme révélée par notre enquête annuelle auprès de nos clients pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive (avec 64%\* de nos clients qui nous donnent une note entre 9 et 10), et le trophée de Gestion de Fortune (qui nous place dans le trio des sociétés de gestion de SCPI préférées des Conseillers en Gestion de Patrimoine pour la 7<sup>ème</sup>

année consécutive). Satisfaction donc, mais mêlée d'humilité face à un contexte économique exigeant.

Avec cet esprit, je me tourne vers 2024 et partage, en plus de mes bons vœux, deux perspectives pour 2024 pour votre SCPI :

- Notre ligne directrice : tirer parti des opportunités qui se présentent sur des marchés immobiliers européens où la correction des prix est favorable aux acquéreurs. Tout en faisant preuve de prudence dans nos choix de gestion pour allier performance à court et à long terme comme nous avons su le faire avec nos autres SCPI ;
- Nos objectifs (non garantis) : offrir un taux de distribution brut de fiscalité supérieur à 6,00%, tout en renforçant la marge de protection entre prix de part et valeur de reconstitution ; ceci en intégrant dès à présent les enjeux de décarbonation et ESG au sens large, et attesté par notre label ISR.

Pour mener cette politique, je souligne qu'Épargne Pierre Europe dispose de 34 M€ à investir. Enfin, je réitère une conviction basée sur 40 années de parcours professionnel : les SCPI constituent un outil patrimonial pertinent pour se constituer une épargne à long terme, à même de générer des revenus non garantis complémentaires tout en valorisant son capital et en diversifiant son risque. Les épargnants qui sauront garder cette longueur de vue, dans le cadre d'une stratégie patrimoniale adaptée à leurs besoins sont ceux qui devraient le plus bénéficier du développement d'Épargne Pierre Europe.

Ce qui m'amène à conclure sur un vœu en forme d'invitation : ne reportez pas à demain un investissement que vous pourriez faire dès aujourd'hui, car le temps est votre allié !

\*Sur la base de 4 102 répondants  
Données chiffrées au 31/12/2023

# Une SCPI, comment ça marche ?

Une SCPI est une Société Civile de Placement Immobilier. C'est un fonds qui a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Concrètement, en achetant des parts, vous devenez associé de la SCPI, et donc propriétaire indirectement d'une quote-part du patrimoine immobilier de la SCPI. En contrepartie, vous versez une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La SCPI vous permet de diversifier votre patrimoine tout en déléguant notamment la gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location) à la Société de Gestion. En contrepartie, la Société de Gestion facture une commission de gestion annuelle à la SCPI (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



Immeuble de bureaux acquis en juin 2023  
loué à MARSHOEK - Utrecht, Pays-Bas

## Le saviez-vous ?

### La SCPI, un outil patrimonial et complet.

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

**Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.**

## LA FISCALITÉ D'UNE SCPI EUROPÉENNE pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu

Une des principales différences entre les revenus fonciers générés en France et ceux générés en zone Euro vient de la possibilité d'être exonéré de 17,20% de prélèvements sociaux appliqués en France.

Le traitement de l'impôt sur les revenus est un autre aspect important, qui dépend des conventions fiscales établies entre les pays afin d'éviter toute double imposition.

### EN EUROPE : DEUX MÉTHODES

#### ➤ **Crédit d'impôt** (ex : Allemagne, Espagne)

Les revenus étrangers sont intégrés dans les revenus imposables et sont taxés au taux marginal d'imposition. Le surplus d'impôt généré par les revenus étrangers fait l'objet d'un crédit d'impôt, ce qui revient à être exempté d'imposition française sur ces revenus.

#### ➤ **Taux effectif** (ex : Pays-Bas, Portugal)

Les revenus étrangers sont sortis de la base imposable mais sont pris en compte dans le calcul du taux marginal d'imposition.



# Pourquoi investir dans Épargne Pierre Europe ?

## Choisissez une SCPI performante

Épargne Pierre Europe affiche un taux de distribution 2023 de 6,26% (brut de fiscalité), significativement supérieur à la moyenne du marché (4,52%, source : IEIF). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte notamment un risque de perte en capital et de liquidité.

## Renforcez la diversification et la mutualisation de vos revenus fonciers

La SCPI acquiert différents types d'actifs en ciblant les métropoles et villes intermédiaires de la zone euro dont le dynamisme, la profondeur et les rendements sont porteurs.

## Tirez parti des différents cycles entre les pays européens

Pour accéder à ces opportunités, vous pourrez compter sur notre équipe de professionnels expérimentés et spécialistes des différents marchés pour constituer un patrimoine immobilier de qualité.

## Profitez, éventuellement d'une fiscalité allégée

Les revenus fonciers générés seront soumis aux régimes fiscaux en vigueur dans les pays où se trouveront les immeubles détenus, ce qui pourrait s'avérer plus favorable selon votre situation fiscale.

## Épargnez durable et responsable



Épargne Pierre Europe est labélisée ISR depuis avril 2023. Ce label d'État atteste que la gestion du patrimoine est en ligne avec les enjeux climatiques à long terme.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au document d'informations du FIA et au document d'information clé avant de prendre toute décision d'investissement.

## Chiffres clés 2023

### Taux de distribution 2023

6,26% (brut de fiscalité)

### Capitalisation

75 M€ (AU 31/12/2023)

## Conditions de souscription

### Prix de souscription

200 € prix de part, 6 000 € (30 parts minimum) pour un nouvel associé

### Délai de jouissance

1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois suivant validation des parts

### Distribution des revenus (non garantie)

Trimestrielle

### Orientation d'investissement

Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en zone Euro

### Frais de souscription

Commission de 10% HT (12% TTC) prélevée sur le montant de la souscription

### Frais de gestion

Commission annuelle de 10% HT (12% TTC) sur les produits locatifs pris en charge par la SCPI (hors taxes encaissés et des produits financiers nets)

### Frais de cession de parts

Forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014) par bénéficiaire



## Qu'est-ce-que le label Investissement Socialement Responsable (ISR) ?

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en œuvre une méthodologie robuste d'Investissement Socialement Responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCV). Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi.

### Nos convictions & nos objectifs

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire Épargne Pierre Europe dans une démarche ISR. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR est un label d'État officialisé par un décret ministériel sous la supervision du Trésor Public. Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre Europe repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Sociale et de Gouvernance). La pondération des piliers décidée par ATLAND Voisin traite à égalité les enjeux E et S, à 40% chacun, et l'enjeu G à hauteur de 20%. Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères.



“ Les critères ESG contribueront à la valorisation du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre Europe à long terme. Pour une raison simple : notre travail permet d'adapter le patrimoine de la SCPI aux besoins de demain. ”

Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE d'ATLAND Voisin.



ENVIRONNEMENT

40%

RÉDUIRE LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES ENVIRONNEMENTALES DES INVESTISSEMENTS DU FONDS

- Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Maîtriser les émissions de GES, en suivant l'empreinte carbone des actifs ;
- Améliorer le processus de gestion et de tri des déchets sur les actifs ;
- Mettre en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité.



SOCIAL

40%

PROMOUVOIR DES ACTIFS RÉPONDANT AUX ENJEUX SOCIÉTAUX ET SOCIAUX DANS LES GRANDES MÉTROPOLIS EUROPÉENNES

- Investir dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ;
- Favoriser la mise en place d'équipement incitant à la mobilité douce et électrique ;
- Mesurer la qualité de l'eau et la qualité de l'air.



GOVERNANCE

20%

METTRE EN PLACE DES ACTIONS VISANT À CONTRIBUER À LA DURABILITÉ DES ACTIFS

- Sensibiliser les locataires ou les gestionnaires d'immeubles et fournisseurs ;
- Sensibiliser les occupants / utilisateurs des locaux de la SCPI dans des démarches vertueuses, notamment par la mise en place de livrets d'accueil et de guides de gestes éco-responsables ;
- Analyser la résilience du dérèglement climatique des bâtiments aux risques physiques et mettre en place des mesures d'adaptation.

# ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

## Étapes clés



## Chiffres clés au 31/12/2023

### 3 SCPI en immobilier d'entreprise

**+600** actifs / **+3 Mds €** d'actifs sous-gestion / **+55 500** investisseurs / **+1 500** locataires

### 3 OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels

**14** actifs / **573 M€** de patrimoine\*

\*valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part.

## Une Société de Gestion reconnue

### Par les professionnels

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par l'APECI et Périclès Group



### Par la presse

ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2024, pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive.



### Par ses clients

★★★★★ **4,6 / 5**  
251 avis au 31/12/2023

## ATLAND Voisin

**Siège :** 15 place Grangier  
21000 Dijon  
03 80 59 90 90

**Paris :** 40 avenue George V  
75008 Paris  
01 40 72 20 20

**contact@atland-voisin.com**  
**[atland-voisin.com](http://atland-voisin.com)**

**ATLAND**  
VOISIN

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier - 21000 Dijon, RCS DIJON 921 073 763. La note d'information a reçu le visa SCPI n° 22-18 en date du 4 novembre 2022. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille et a été publiée au BALO le 14 novembre 2022. Société de Gestion de portefeuille Atland Voisin au capital social de 349 400 €. Siège social Dijon RCS 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en mars 2024.