



# Chers associés,

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

## À la une chez ATLAND Voisin

- ATLAND Voisin se place dans le trio de tête des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive selon Gestion de Fortune
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 avril 2024

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 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 ce bulletin 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 !

Sincèrement,

\* Sur la base de 4 102 répondants



Jean-Christophe ANTOINE  
Président



Lawrence DELAHAYE  
Directeur Général Investissements



# 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 <sup>(1)</sup>	N/A	6,26%
Nombre d'actifs	2	7
Nombre de baux	2	10

	31/12/2022	31/12/2023
Valeur vénale*	71,00€	ND**
Valeur de réalisation*	174,82€	173,02€**
Valeur de reconstitution*	204,09€	202,66€**
Prix de souscription	200,00€	200,00€
Prix de retrait	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	N/A	0%
Résultat*	N/A	14,32€
Revenu distribué*	N/A	12,52€

\* Par part

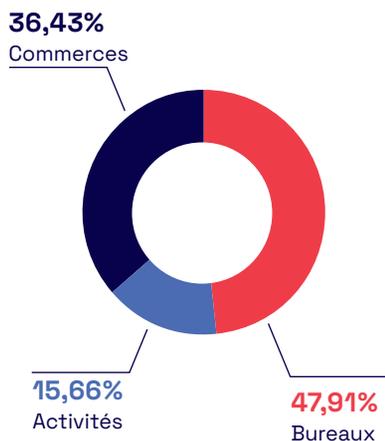
\*\* Les valeurs au 31/12/2023 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale seront communiquées dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024

<sup>(1)</sup> **TRI : Taux de rendement interne** annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts. **Taux de distribution** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (soit 200€ au 1<sup>er</sup> janvier 2023).

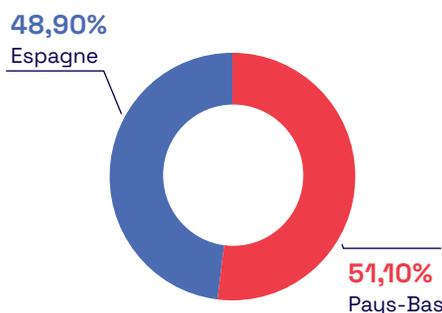
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Le profil du patrimoine au 31/12/2023

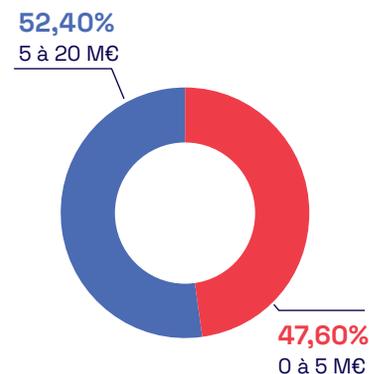
### RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)\*



### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)\*



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



\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'Achèvement)

## Activité locative du trimestre

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



#### 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 mouvements locatifs ce trimestre, exclusion faite des acquisitions du trimestre

AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 648 245€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

# Acquisitions / Cessions du trimestre

Aucune acquisition et cession au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

## 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 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	25/04/2023	2,50€
2 <sup>ème</sup> trimestre	24/07/2023	2,50€
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2023	2,50€
4 <sup>ème</sup> trimestre	25/01/2024	5,02€
<b>TOTAL</b>		<b>12,52€</b>

Taux de distribution 2023 brut de fiscalité étrangère 6,26%\*

Les revenus 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

\* 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 31/12/2022	80 287	12 845 920€	15 254 530€*	15 198 570€	0	0€	0
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

\* La capitalisation au 31/12/2022 est calculée sur la base du prix de souscription au 31/12/2022 soit 190 € par part.

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2023 : 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	Au 1 <sup>er</sup> jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. <b>Exemples :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Parts souscrites et réglées en juillet 2023 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024</li><li>• Parts souscrites à crédit en juillet 2023 et fonds issus du crédit versés en août 2023 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> février 2024.</li></ul>
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 120,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire parts

## 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 titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.atland-voisin.com](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 17,20%.

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

### PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

**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 31/12/2023  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation  
totale de 3 Milliards d'€ (3 007 930 588 €)

