

N°01 - 2025

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

1^{ER} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2025



À la une chez ATLAND Voisin

Fiscalité : le relevé des revenus 2024 à déclarer en 2025 est disponible depuis le 17 avril

Chers associés,

J'ai le plaisir de co-écrire ce bulletin trimestriel « nouvelle formule » avec Martin Jacquesson, dont j'avais annoncé l'arrivée en qualité de Directeur général délégué. Nous œuvrons depuis janvier pour organiser une passation qui interviendra en juillet prochain. Martin et moi partageons la même vision de la responsabilité d'un dirigeant de société de gestion. L'année 2025 et les suivantes vous permettront d'en juger par vous-même.

Sur une note plus personnelle, je tiens à exprimer la satisfaction que m'ont procurée les dix années passées à la tête d'ATLAND Voisin, au service de nos clients, aux côtés de nos partenaires, et à la tête des équipes basées à Dijon, Paris, Nice, Toulouse, Rennes, Lille, La Rochelle, Reims, Lyon ; et à Barcelone et Francfort.

Venons-en à la situation de votre SCPI. **Épargne Pierre Europe poursuit son développement ; elle atteint une capitalisation de 334 M€ pour le compte de plus 9 600 associés au 31 mars 2025. Sur le premier trimestre 2025, trois acquisitions ont été signées pour 74 M€ actes en mains. Ces opérations reflètent la stratégie de diversification sur le plan géographique et sectoriel : un hôtel en Allemagne, un actif de logistique/activités aux Pays-Bas, et un immeuble de bureaux à Dublin. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Relevons que les deux premiers actifs sont loués avec des baux fermes de 15 ans, en phase avec l'importance de ces immeubles pour l'activité des locataires. Quant à l'immeuble de bureaux à Dublin, il est occupé à 100% par six entreprises. L'emplacement de premier plan et la qualité de l'immeuble contribuent à son attractivité à long terme. Par ailleurs et compte tenu des disponibilités restant à investir, nous étudions en exclusivité différents dossiers qui représentent plus de 120 M€ d'investissement et qui devraient se finaliser au cours du prochain trimestre.

En conclusion, ce bulletin « nouvelle formule » permet de partager les perspectives 2025 de votre SCPI, qui se résument ainsi : **Épargne Pierre Europe se donne un objectif (non garanti) de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,50%. Et en 2025, pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution annuel supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère et qui pourrait atteindre 6,80%.**

Sincèrement,



Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON
Directeur Général Délégué ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JUILLET 2025

Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2026
T3	Distribution fin octobre 2025
T2	Distribution fin juillet 2025
T1	2,53 €* REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

Le revenu du 1^{er} trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

* Voir le détail en page 5.

Les chiffres clés du trimestre au 31/03/2025



334 M€
CAPITALISATION



9 666
ASSOCIÉS



65,8 M€
COLLECTE NETTE



65,9 M€
COLLECTE BRUTE



200 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION

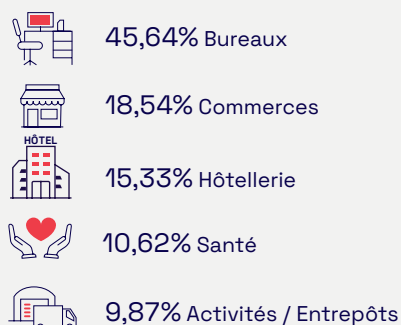


100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

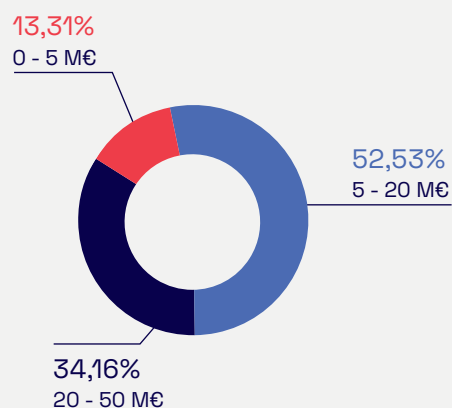
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/03/2025

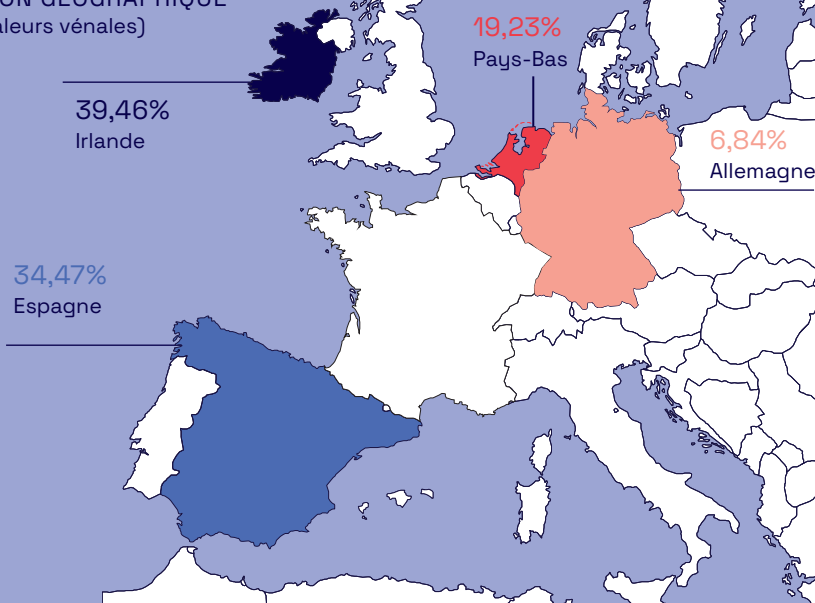
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénale)



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

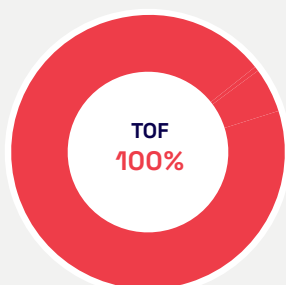


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénale)



Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
(TOF)



TOF

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

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

3 163 380€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE

↑ ↓

LES MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉE DU TRIMESTRE	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
DELFT, PAYS-BAS Delftechpark 17-19, 2628XJ	EVOLKE	01/02/2025	Bureaux
SORTIE DU TRIMESTRE	Locataire sortant	Date d'effet	Typologie
DELFT, PAYS-BAS Delftechpark 17-19, 2628XJ	PROVIDE	01/02/2025	Bureaux

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
PAYS-BAS Drachten	MEGAHOUT	Logistique	18 296m²	13 456 599€	100%	Best-In Progress
ALLEMAGNE Duisburg	GROUPE LOUVRE HÔTELS	Hôtellerie	169 chambres	14 484 440€	100%	Best-In Progress
IRLANDE Dublin	Multilocataires (6 locataires)	Bureaux	2 636m²	45 675 880€	100%	Best-In Progress
TOTAL	8			73 616 919€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cessions au 1 ^{er} trimestre 2025.					

Notre vision des marchés immobiliers

La plupart des marchés en immobilier d'entreprise en Europe présentent des signes de stabilisation et d'amorçage de reprise. Premier indice : les volumes investis en 2024 toutes classes d'actifs confondus sont repartis à la hausse⁽¹⁾. Deuxième indice : les taux de rendement des bureaux les plus recherchés sont stables dans les principaux marchés, à l'exception de Paris et Londres⁽²⁾.

Dans ce contexte Épargne Pierre Europe est positionnée pour cibler des marchés dynamiques, dont les fondamentaux immobiliers sont compatibles avec l'objectif de régularité des revenus distribués

et de valorisation à long terme. Elle se portera sur des actifs qui contribuent à la pérennité des revenus, par la solvabilité des locataires et/ou la durée des baux et des emplacements dans des zones établies.

Pour rappel en 2024 nous avons réalisé nos premiers investissements dans deux nouveaux pays (Irlande, Allemagne), et dans deux nouveaux secteurs (hôtellerie et santé). En 2025, nous accroîtrons nos positions sur ces marchés et segments, tout en étudiant l'ouverture à de nouveaux pays si les conditions s'avèrent propices.

⁽¹⁾ Source : CBRE, Real estate market outlook Europe 2025 (page 10)
⁽²⁾ Source : BNPRRE, Club Privilège, Décembre 2024 (page 3)

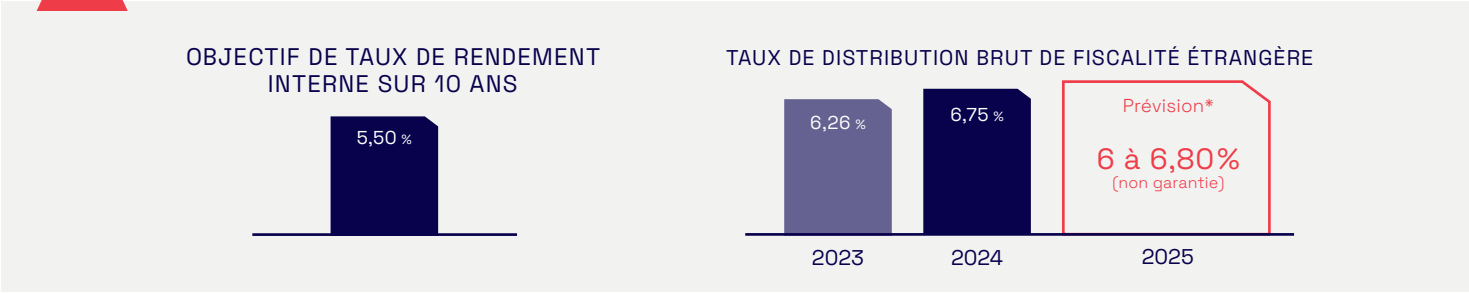
Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 brut (par part)	Montant 2025 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,71€	2,53€ dont revenus financiers : 0,71€
2 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et le 25 juillet 2025		
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et le 25 octobre 2025		
4 ^{ème} trimestre	Fin janvier 2026		
TOTAL			

* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères

Le revenu du 1^{er} trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

*La prévision (non garantie) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

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

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/03/2024	559 298	89 487 680€	111 859 600€	36 110 600€	36 110 600€	0€	0
Au 30/06/2024	805 663	128 906 080€	161 132 600€	49 273 000€	49 279 000€	6 000€	30
Au 30/09/2024	1 052 432	168 389 120€	210 486 400€	49 353 800€	49 358 800€	5 000€	25
Au 31/12/2024	1 339 791	214 366 560€	267 958 200€	57 471 800€	57 505 400€	33 600€	168
Au 31/03/2025	1 668 650	266 984 000€	333 730 000€	65 771 800€	65 899 200€	127 400€	637

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/03/2025 : 0

Zoom sur la composition du capital

Épargne Pierre Europe est détenue par des particuliers à plus de 99,5% au 31 mars 2025, date à laquelle elle réunissait plus de 9 600 associés. Le solde est détenu par un investisseur institutionnel pour compte propre, qui a investi dans une optique de long terme.

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Ces

acteurs ont pu investir pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie. Or ce sont ces acteurs qui ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Les épargnants particuliers, quant à eux, privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires.

Investissement Socialement Responsable (ISR)

1

« Best-in-class »

Actifs "Best-in-class": Actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable d'Épargne Pierre Europe). Pour ces actifs, Épargne Pierre Europe s'engage, a minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.

« Best-in-progress »

Actifs "Best-in-progress": Actifs dont l'évaluation des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, à minima, la note seuil ESG du fonds.

Label
ISR

INVESTISSEMENT
SOCIALEMENT
RESPONSABLE

22 CRITÈRES "Environnement"

10 CRITÈRES "Social"

13 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis mars 2023

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre Europe, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, *property managers* et prestataires de maintenance).

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique " documentation ", ou sur demande et le rapport extra-financier 2024 sera publié sur notre site internet en juillet 2025.

Le profil

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	75 M€	268 M€
Endettement	0 €	0 €
Taux d'endettement	0%	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	2 133	7 811
Taux de rendement interne cible à 10 ans	5,50%	5,50%
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère	6,26%	6,75%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère	5,69%	5,63%
Nombre d'immeubles	7	16
Nombre de baux	10	23
Valeur vénale*	79,21€	ND**
Valeur de réalisation*	173,02€	176,30€**
Valeur de reconstitution*	202,66€	206,51€**
Prix de souscription*	200,00€	200,00€
Prix de retrait*	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat*	14,32€	ND**
Distribution*	12,52€	13,50€
Valeur IFI (résidents de France)*	78,09€	92,90 €
Valeur IFI (résidents hors France)*	0,00€	0,00 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

** Les données au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

Situation et perspective

Deux ans seulement après son lancement, la SCPI des métropoles européennes d'ATLAND Voisin poursuit son développement conformément à sa stratégie, et pose les jalons d'une performance attractive et pérenne (objectif non garanti).

Au 31 mars 2025, elle affichait une capitalisation de 334 M€, et des investissements diversifiés sectoriellement et géographiquement à travers des actifs d'hôtellerie, logistique, santé, commerces, bureaux, etc. situés aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande, et en Allemagne.

Rappelons que la SCPI disposait de 60 jours de réserves de report à nouveau au 31/12/2024. Cette constitution de réserves est l'un des marqueurs de notre gestion, qui vise un équilibre entre performance à court terme et à long terme. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Notre choix vise à inscrire la distribution de revenus dans la durée, dans un contexte où des incertitudes demeurent et où toute jeune SCPI sera appelée, après quelques années, à composer avec une hausse de la proportion des charges courantes et la baisse de l'effet dit « relutif ». La sélectivité des actifs, l'analyse prospective des pays et de leur croissance économique, les perspectives d'évolution de loyer et de prix sur le long terme sont les principaux facteurs de cette pérennité à long terme.

Rappelons que la SCPI se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,50%. Pour ce qui est de 2025, et pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution* annuel supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère et qui pourrait atteindre 6,80%.

*L'objectif (non garanti) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

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

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

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 fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la

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

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 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 500 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 500 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 200€ au 1er janvier 2023 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none">• Valeur nominale 160,00€• Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)

Commission de Souscription	24,00€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	30 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1 ^{er} jour du 6 ^{ème} mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Exemples : <ul style="list-style-type: none">• Parts souscrites et réglées en janvier 2025 : jouissance à compter du 1^{er} juillet 2025• Parts souscrites à crédit en janvier 2025 et fonds issus du crédit versés en février 2025 : jouissance à compter du 1^{er} août 2025.
Prix de retrait	180,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 180,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

Fiscalité

REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 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 dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,20%.

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

REVENUS ÉTRANGERS

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91

contact@atland-voisin.com

www.atland-voisin.com

SCPI

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 31/03/2025

4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,39 Milliards d'€ (3 389 357 740 €)



Fortunny

Épargne Pierre Europe renforce sa position aux Pays-Bas avec l'acquisition en *Sale & Leaseback* de deux sites de logistique loués pour 15 ans

Richterlaan 9, 9207 Drachten, Pays-Bas

Pascallaan 3, 9207 JS Drachten, Pays-Bas

Pourquoi avoir choisi ces actifs ?

Épargne Pierre Europe poursuit son développement aux Pays-Bas avec une nouvelle acquisition de deux sites de logistique qui répondent à un double objectif :

- Accroître la diversification de la SCPI, en renforçant son exposition à ce segment de marché ;
- Renforcer la visibilité sur les revenus à long terme, via un bail ferme de 15 ans dans le cadre d'une opération d'externalisation avec un locataire solide.

Situé à proximité immédiate du nœud autoroutier A7/A6, un axe clé reliant le nord du pays à Amsterdam, cet ensemble de 18 296 m² bénéficie d'une bonne accessibilité. Il est entièrement loué à MEGAHOUD, acteur reconnu et spécialisé dans les solutions sur-mesure destinées à l'industrie du bois préfabriqué. L'un des deux bâtiments est neuf, et dispose d'installations photovoltaïques qui contribuent favorablement à son profil sur le plan énergétique et carbone.

Enfin, cette acquisition illustre la capacité d'ATLAND Voisin à se positionner sur des opérations en *off market* sur des actifs en ligne avec les objectifs de distribution à court et à long terme.



Caractéristiques de l'opération



Janvier 2025

Mois d'acquisition



13,5 M€

Prix d'acquisition acte en mains ⁽¹⁾



Logistique

Type d'immeuble



18 296 m²

Surface



~15 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



MEGAHOUD

Locataire



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR

(1) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Épargne Pierre Europe fait son entrée en Allemagne avec l'acquisition d'un hôtel pour 14,5 M€ et loué au groupe Louvre Hôtels pour 15 ans

Unterstraße 24, 47051 Duisburg, Allemagne

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Cette acquisition marque l'entrée d'Épargne Pierre Europe en Allemagne, première économie de l'Union Européenne et premier marché en zone euro en matière d'investissement en immobilier d'entreprise. La taille du marché allemand lui confère une profondeur favorable aux investisseurs. De plus, l'Allemagne a bénéficié d'une dynamique touristique positive, dépassant les records de fréquentation de 2019 (433 millions de nuitées enregistrées en 2024). Cette entrée en Allemagne traduit notre vision des investissements touristiques : des baux fermes à long terme signés auprès d'opérateurs partenaires, des emplacements immobiliers qualitatifs et des offres hôtelières répondant aux attentes des clients, affaires ou loisirs.

L'hôtel, livré en 2020, bénéficie d'un très bon emplacement, proche du centre-ville. Duisburg est une ville dynamique de plus de 500 000 habitants qui affiche son attractivité sur le plan touristique, tant en matière de tourisme de loisir que d'affaires. L'actif est loué au Groupe Louvre Hôtels, un opérateur international de premier rang, avec un bail d'une durée résiduelle ferme de 15 ans au moment de son acquisition (et assorti d'une option de prolongation de 5 ans).

Cette acquisition intervient dans un contexte de marché offrant des conditions attractives pour entrer sur le marché allemand, renforcé par un régime fiscal avantageux pour les investisseurs finaux français. De plus, conformément à la stratégie de la SCPI, cette opération accroît la diversification sectorielle et géographique du fonds. Rappelons qu'Épargne Pierre Europe est déjà présente en Espagne, aux Pays-Bas et en Irlande. Et cette opération permet à la SCPI de renforcer son exposition au secteur de l'hôtellerie. Rappelons qu'ATLAND Voisin se positionne sur ce segment de marché depuis plusieurs années, portant la valeur du patrimoine détenu par nos différentes SCPI à 250 M€.



Caractéristiques de l'opération



Février 2025
Mois d'acquisition



14,5 M€
Prix d'acquisition
acte en mains ⁽¹⁾



Hôtel
Type d'immeuble



169 chambres
Surface



15 ans
Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)



GROUPE LOUVRE HÔTELS
Locataire



"Best-in-Progress"
Catégorisation ISR

(1) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

Épargne Pierre Europe se renforce en Irlande avec l'acquisition de Central Quay, un actif de premier plan au cœur de Dublin

Central Quay, Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlande

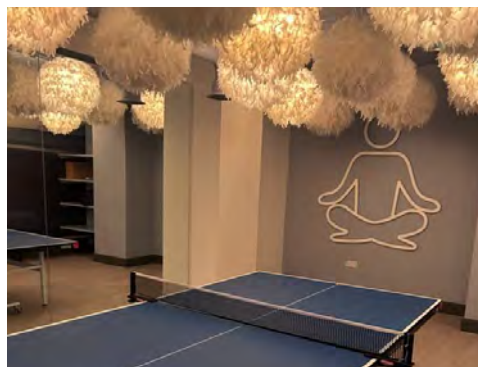
Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Europe a acquis Central Quay, un immeuble de bureaux premium situé sur Britain Quay, au cœur des South Docks et à proximité immédiate du centre historique de Dublin. Ce quartier en plein essor, surnommé The Silicon Docks, accueille les sièges européens des plus importantes multinationales de la tech telles que Google, Meta ou Accenture.

L'actif développe 5 448 m² de bureaux modernes répartis sur plusieurs plateaux lumineux, flexibles et parfaitement adaptés aux besoins des utilisateurs qui choisissent ce quartier. L'immeuble est en parfait état et bénéficie d'une certification environnementale BREEAM In-Use Very Good, gage de sa qualité technique et de sa durabilité.

Central Quay se distingue également par une offre complète de service : terrasses extérieurs, douches, salle de sport, salle de repos et espaces de détente, offrant à ses occupants une expérience locative de grande qualité.

Entièrement loué, l'actif offre une bonne diversification locative, avec parmi ses principaux occupants DAE Ireland Ltd, Europ Assistance S.A. et Peninsula Petroleum Limited. Cette diversification, couplée à la qualité des locataires, contribue à la pérennité des revenus (non garantis).



Caractéristiques de l'opération



MARS 2025
Mois d'acquisition



46 M€
Prix d'acquisition
acte en mains ⁽¹⁾



BUREAUX
Type d'immeuble



5 448 m²
Surface



3,7 ans
Durée résiduelle ferme
du bail (à l'acquisition)



**DAE IRELAND LTD , EUROPE
ASSISTANCE S.A ,
PENINSULA PETROLEUM
LIMITED + 3 AUTRES**
Locataires



"Best-in-Progress"
Catégorisation ISIR

(1) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché des SCPI en 2024, avec 384M€ de collecte brute sur l'année.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, février 2025)

ATLAND
VOISIN

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

