



Rapport annuel 2023

ÉPARGNE **PIERRE EUROPE**



ATLAND
VOISIN

2023, une année révélatrice

Suite au retour de l'inflation et à la remontée des taux directeurs, les marchés immobiliers et les SCPI ont évolué de façon différenciée.

En Europe, sous l'effet du renchérissement des conditions financières, les marchés immobiliers ont eu tôt fait d'offrir des opportunités aux investisseurs disposant de capitaux propres à déployer.

En France, les bureaux en Île-de-France ont souffert après avoir trop augmenté ces dernières années, un phénomène aggravé par une offre excessive. À l'opposé, les métropoles régionales et les *retail park* ont affiché leur solidité, car éloignés de cette suroffre.

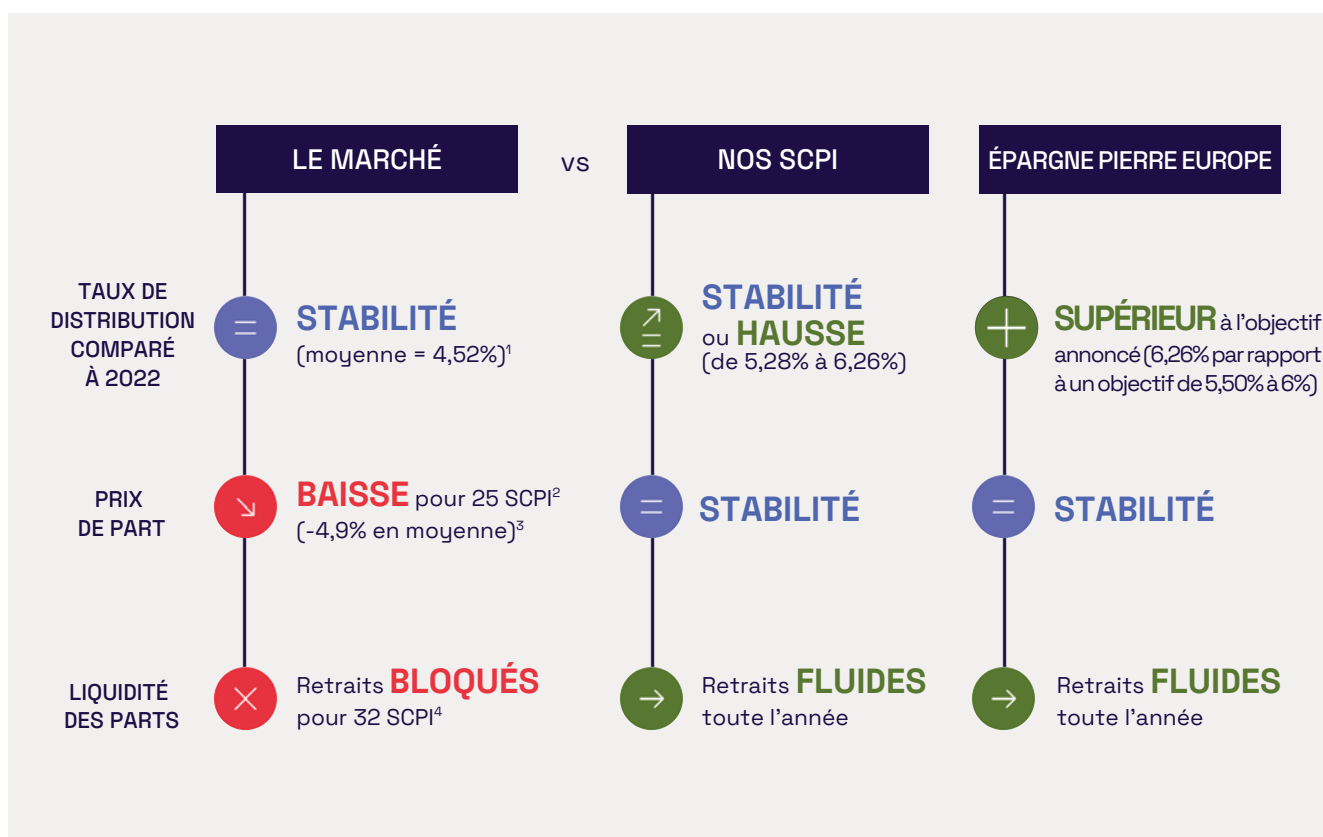
Autant de mouvements qui se sont retranscrits dans les SCPI, avec des fortunes diverses. Certaines ont vu leur prix de part et/ou leurs revenus baisser sensiblement, ou les retraits se gripper. Là où d'autres ont démontré leur stabilité et leur capacité à saisir des opportunités sur des marchés immobiliers recomposés ; attirant les faveurs des épargnants et des professionnels du patrimoine.

Dans ce contexte, nos SCPI ont démontré leurs qualités et ATLAND Voisin est devenu le 3^{ème} acteur du marché avec une collecte nette de 398 M€.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

[1] Source : Aspim

...où ATLAND Voisin et nos SCPI ont démontré leurs qualités



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






^{1/3} Source : Aspim

² Source : Pierrepapier.fr (portant sur les SCPI à capital variable)

⁴ Source : Analyse réalisée par ATLAND Voisin basée sur les données de l'Aspim sur le marché des parts 2023. Méthodologie : nous avons calculé le ratio « parts en attente de retrait au 31/12/2023 » sur « collecte brute du 4^e trimestre 2023 » pour les SCPI à capital variable. Les SCPI dont le ratio est supérieur à 1 sont considérées comme bloquées. À noter : il a été décidé de prendre le montant de la collecte sur le 4^e trimestre afin de prendre en compte la tendance la plus récente en matière de collecte.

Chiffres clés 2023

et évolution par rapport à 2022

	75 M€ 15 M€	Capitalisation 2023 Capitalisation 2022
	60 M€ 15 M€	Collecte nette 2023 Collecte nette 2022
	7 2	Nombre d'actifs 2023 Nombre d'actifs 2022
	10 2	Nombre de baux 2023 Nombre de baux 2022
	14,32 €/part N/a ⁽¹⁾	Résultat net 2023 Résultat net 2022
	12,52 €/part N/a ⁽¹⁾	Revenus distribués 2023 Revenus distribués 2022
	200 €/part 200 €/part	Prix de souscription (au 31/12/2023) Prix de souscription (au 31/12/2022)
	202,66 €/part 204,09 €/part	Valeur de reconstitution 2023 Valeur de reconstitution 2022
	6,26 % N/a ⁽¹⁾	Taux de distribution⁽²⁾ 2023 Taux de distribution 2022



Pour en savoir plus sur nos convictions, retrouvez notre « courrier aux investisseurs » en scannant le QR code.

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

(1) SCPI créée en décembre 2022

(2) Le taux de distribution est le 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.

LE MOT DU PRÉSIDENT

EN 2023, NOS TROIS SCPI ONT DÉMONTRÉ LEURS QUALITÉS FACE À UNE NOUVELLE DONNE



Les gérants qui occupent le haut du tableau ont mis en place des stratégies distinctives



Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin

L'année 2023, en ce qui concerne notre secteur d'activité et votre épargne immobilière, fut celle d'une nouvelle donne économique et financière dans le sillage de la poursuite de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Cette hausse a obligé à réévaluer les immeubles à l'aune de leur prime de risque par rapport à la dette française (qui constitue le taux de référence dit « sans risque »). Ce moment de vérité a entraîné la polarisation des SCPI en trois groupes. Dans ce mouvement, les SCPI d'ATLAND Voisin ont démontré leurs qualités ; rappelons toutefois que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Et notre société de gestion est devenue le troisième acteur du secteur des SCPI par les montants confiés par les épargnants.

Une nouvelle donne économique avec un fort impact sur le secteur de l'immobilier d'entreprise

La lutte contre l'inflation a guidé les décisions des banques centrales, ce qui s'est traduit par une hausse quasi-généralisée des taux directeurs dans les économies développées.

Ce fut notamment le cas de la Banque Centrale Européenne qui a poursuivi en 2023 la hausse entamée en juin 2022, portant les taux à 4,50% en septembre 2023. Pour rappel ils étaient encore nuls en juin 2022. Cette politique a été suivie par un ralentissement de l'inflation⁽¹⁾ : celle-ci était de 5,4% sur 2023 dans la zone euro, contre 8,4% en 2022. Et sur le 4^{ème} trimestre 2023, elle était de 3,4% « seulement ». Avec un corollaire important : une baisse de l'activité économique, avec une croissance quasi-nulle du Produit Intérieur Brut (PIB) en zone euro.

Les chiffres en France reflètent la même tendance selon l'INSEE⁽²⁾⁽³⁾ : une activité économique qui a ralenti en 2023 (0,9% de croissance en 2023, contre 2,5% en 2022), et une inflation en cours de résorption (4,2% au 4^{ème} trimestre contre 7,0% au 1^{er} trimestre 2023). Sur le plan de l'emploi salarié cette tendance se traduit par une hausse du taux de chômage (7,5% en 2023 contre 7,1% en 2022), et par une hausse des défaillances d'entreprise⁽⁴⁾. En résumé la lutte contre l'inflation porte ses fruits, au prix d'une baisse contrôlée de l'activité économique. Le scénario d'un atterrissage en douceur apparaît alors réaliste, malgré quelques turbulences.

(1) Source : Bulletin économique n°2/2024, BCE, mars 2024

(2) Source : Informations rapides, INSEE, janvier 2024

(3) Source : Projections macroéconomiques, Banque de France, mars 2024

(4) Source : Tableau de bord du 4^{ème} trimestre de l'économie française, IEIF, février 2024

Des turbulences qui touchent particulièrement l'immobilier d'entreprise en Europe et en France. En effet 2023 a été marquée par une chute généralisée des montants placés : ils ont été divisés par deux par rapport 2022⁽¹⁾. Du côté locatif, les surfaces placées ont baissé également, mais dans une moindre mesure. Citons les bureaux : les locations étaient en retrait de 17% en Europe par rapport à 2022⁽²⁾ (avec un grand écart d'une ville à l'autre, en Europe comme en France⁽³⁾). Mais un point commun entre investissement et location : les baisses sont particulièrement marquées sur les grandes opérations.

2023 a rebattu les cartes et polarisé le marché des SCPI en trois groupes en fonction de leurs profils rendement-risque

Dans ce contexte, le marché des SCPI a connu une année 2023 mouvementée, qui se divise globalement en deux temps, avec des destins très différents d'une SCPI et d'un gérant à l'autre.

Le début d'année fut honorable pour le marché des SCPI mais la baisse s'est renforcée au 2nd semestre

Le premier semestre fut marqué par une collecte des SCPI en baisse par rapport à 2022 (-23%⁽⁴⁾) mais qui restait à un niveau très élevé sur une longue période. Mais la tendance baissière s'est renforcée au second semestre, atteignant -68% au 4^{ème} trimestre 2023 (841 M€) par rapport au 4^{ème} trimestre 2022 (2,6 mds€).

La bascule a eu lieu au début de l'été à la suite de la révision anticipée des valeurs d'expertise ; révision demandée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui voulait s'assurer par cette mesure que les nouveaux associés rentraient au prix adéquat.

Dès juillet, plusieurs gérants ont alors annoncé des baisses de prix de part

Et en tout, ce sont plus de 20 SCPI qui auront acté des baisses de -7% à -17%⁽⁵⁾. Ajoutons que certains fonds ont vu leurs perspectives de revenus se détériorer également. Les mêmes SCPI ont alors souffert d'une baisse de la collecte et d'une hausse des retraits, retraits alimentés par des institutionnels fortement présents au capital ; sapant la liquidité desdites SCPI.

Pour ces SCPI, la boucle était bouclée : prix de part en baisse, revenus fragilisés, liquidité bloquée

À ce stade de mon propos, j'ai bien conscience de dépeindre un sombre tableau. Mais c'est précisément là qu'il importe de rentrer dans un niveau d'analyse beaucoup plus fin, pour identifier les tendances à l'œuvre sur les marchés immobiliers et des SCPI. Car certaines SCPI et certains gérants ont tiré leur épingle du jeu ! C'est notre cas, mais j'y viendrai.

Le marché des SCPI s'est polarisé en trois groupes, faisant des perdants et des gagnants

Dans ce contexte mouvementé marqué par une tendance à la baisse de la collecte des SCPI, le détail des chiffres fait ressortir un marché recomposé en profondeur. C'est

pourquoi je considère que 2023 a servi de révélateur et a rebattu les cartes, avec des sorts différents d'un gérant à l'autre ; des sorts qui dépendent largement des choix de gestion passés.

- Premier groupe : les SCPI qui connaissent des difficultés de prix de part, de revenus distribués, et/ ou de liquidité ;
- Deuxième groupe : les SCPI jeunes qui affichent des taux de distribution nettement supérieurs à 6,00% et attirent une forte collecte ;
- Troisième groupe : les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité, avec des revenus distribués et des prix de part stables, et qui continuent d'attirer les épargnants.

Une polarisation engendrée notamment par les choix de gestion passés

Le premier groupe de SCPI se caractérise le plus souvent par des SCPI très exposées aux bureaux de grande taille et/ou monolocataires en Île-de-France, avec un recours significatif à l'emprunt, un prix de part supérieur ou très proche de la valeur de reconstitution, et une part conséquente d'institutionnels dans le capital.

Le deuxième groupe de SCPI couvre celles créées depuis moins de trois ans et qui bénéficient à la fois de l'effet dit « relatif » lié à leur collecte et à leur taille, à des conditions d'investissement favorables, et à l'absence de patrimoine historique ; des ingrédients qui permettent de maximiser la distribution pendant les premières années de vie de ces fonds (ou de faire des réserves) mais qu'il faudra juger sur la durée.

Le troisième groupe de SCPI porte sur celles qui se sont tenues relativement éloignées des marchés immobiliers les plus chers, diversifiées et mutualisées, dont les prix de part sont restés inférieurs aux valeurs de reconstitution, avec peu de dettes, et une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital.

Les SCPI gérées par ATLAND Voisin se placent à la fois dans le deuxième groupe (Épargne Pierre Europe) et dans le troisième (Épargne Pierre et Immo Placement).

Pour expliquer cette différence de trajectoire, il conviendrait de s'arrêter sur chacun des paramètres indiqués juste avant et d'expliquer en quoi cela a eu un impact positif ou négatif sur les résultats d'une SCPI. Mais l'exercice s'avérerait probablement indigeste. Aussi je me contenterai de souligner un aspect, qui a trait aux stratégies immobilières ; que j'illustrerai en regardant les marchés des bureaux en Europe et en France à travers le prisme du taux de vacance. En France par exemple, les métropoles régionales affichent entre 3,6% et 4,7% de vacance⁽⁶⁾. Autrement dit, leur parc bureaux est plein à 95% environ. En Europe, aux Pays-Bas, où nous avons investi via Épargne Pierre Europe, ce taux ne dépasse pas 6,7% à Amsterdam. Une donnée qui ne suffit pas à résumer une analyse et une stratégie, mais qui souligne bien la différence sur un aspect clé des marchés immobiliers : la dynamique entre offre et demande.

(1) Source : Investissement en France 4T2023, BNPPRE, mars 2024 ; European Property Market - Outlook H1 2024, BNPPRE, février 2024

(2) Source : Europe CRE 360, BNPPRE, février 2024

(3) Source : Baromètre Attractivité & résilience des métropoles 7^{ème} édition, Arthur Loyd, janvier 2024

(4) Source : La collecte des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2023, Aspim, juillet 2023

(5) Source : Ces SCPI qui ont baissé -revalorisé- le prix de leurs parts en 2023, pierrepapier.fr, décembre 2023

(6) Source : Europe CRE 360, BNPPRE, février 2024 ; Les régions résistent-elles mieux à la crise, IEIF, webinaire du 4 avril 2024

Au final, 2023 a remis la prime de risque au centre du jeu

L'immobilier d'entreprise a retrouvé sa boussole dans le grand univers de la gestion d'actifs : la prime de risque, c'est-à-dire l'exigence qui consiste à trouver la juste rémunération du risque. Les taux sans risque proches de zéro étaient une anomalie. Une anomalie qui a duré des années. Les taux actuels sont plus proches de la « normalité ». Et dans ce contexte, la prime de risque d'une SCPI doit être, selon nous, de 150 à 200 points de base par rapport au taux de référence. Fin 2023 ce taux était de 2,558% en France⁽¹⁾. Une SCPI devait donc offrir plus de 4,00-4,50% de taux de distribution. Depuis début 2024 ce taux oscille entre 2,5% et 3%, ce qui porte l'objectif pour une SCPI vers 5% de taux de distribution. Mais raisonner par rapport au taux sans risque ne suffit pas en immobilier. En effet c'est la leçon à tirer de ces quinze années de cycle immobilier hors norme : la « boussole » peut être durablement dérégulée..

2023 a révélé que le risque n'était pas là où l'on croyait

Les grandes SCPI historiques qui détiennent les plus « beaux » (entendez « gros ») patrimoines à Paris et en première couronne auraient dû, selon la théorie, être les moins risquées puisqu'elles affichaient des rendements faibles et relativement stables d'une année sur l'autre. A contrario, les autres SCPI, plus rentables et basées sur d'autres stratégies d'investissement et de gestion, étaient vues comme plus risquées car offrant des rendements plus élevés. Pourtant elles ont montré leur capacité à mieux résister dans un marché mouvementé.

2023 nous oblige à revoir notre analyse du couple rendement-risque

En effet, après quinze années de taux bas et d'un cycle immobilier haussier, certains acteurs en étaient venus à confondre « le rendement doit rémunérer le risque » et « si le rendement est faible, cela signifie que le risque est faible ». Autrement dit, à inverser la cause et la conséquence. 2023 nous rappelle que l'analyse des rendements de SCPI doit être couplée à une appréciation des indicateurs de risques sur les revenus locatifs, sur les valeurs vénales, et sur la liquidité. Chacun de ces aspects devant être rémunéré à sa juste valeur. .

En 2023, nos SCPI ont démontré leur capacité à allier performance et stabilité des revenus, des prix, et de la liquidité

Nos trois SCPI affichent des couples rendement-risque parmi les plus attractifs du marché en 2023. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont démontré leur capacité à faire mieux que le marché en 2023 (4,52% de taux de distribution moyen en 2023⁽²⁾) tout en affichant des revenus, des prix, et une liquidité stables. Elles ont respectivement affiché des taux de distribution de 5,28%

(et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,45%) et 6,26% brut de fiscalité en 2023 ; tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, je soulignerai que ces rendements sont attractifs par rapport à leurs profils de risque : endettement faible (Épargne Pierre) ou nul (Épargne Pierre Europe), forte diversification et mutualisation du patrimoine (Épargne Pierre) et stratégie diversifiée sectoriellement et géographiquement (Épargne Pierre Europe), visibilité sur les revenus locatifs avec des durées fermes moyennes résiduelles des baux entre 4,5 et 5 ans, présence marginale ou nulle des institutionnels dans le capital.

Immo Placement de son côté, après le succès de sa fusion-absorption avec Foncière Rémusat, se positionne comme une SCPI à capital fixe de référence du marché, avec un taux de distribution de 5,61% et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,62%, des réserves très conséquentes qui lui confèrent une forte visibilité sur ses revenus également, et un patrimoine très mutualisé. Même si là aussi les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Dans ce contexte, ATLAND Voisin est devenu le 3^{ème} acteur marché des SCPI par la collecte nette⁽³⁾

Dans un marché des SCPI où la collecte 2023 a enregistré une forte baisse, les SCPI qui ont offert une rémunération cohérente par rapport à leur risque ont concentré les flux d'épargne. C'est le cas notamment d'ATLAND Voisin, dont les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont attiré respectivement 338 M€ et 60M€ de collecte nette (des retraits), ce qui a fait de nous le troisième acteur sur le marché 2023. Soulignons le développement réussi d'Épargne Pierre Europe, notre dernière SCPI créée en décembre 2022, dont la collecte lui permet d'afficher une capitalisation de 75 M€ et une présence en Espagne et aux Pays-Bas, avec des actifs de bureaux, d'activités et de commerces, un taux d'occupation financier de 100% et un endettement nul. Épargne Pierre de son côté a consolidé son statut de SCPI de cœur de portefeuille, avec une collecte brute de 399 M€ qui en fait la 2^{ème} SCPI la plus demandée et qui porte sa capitalisation à 2,3 milliards d'euros investis dans plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises, avec un taux d'occupation solide⁽⁴⁾. Je souligne également que les valeurs de reconstitution sont toutes restées significativement inférieures aux prix de part, ce qui est favorable à la protection du capital.

Pour conclure, je vous invite à prendre connaissance du présent rapport annuel, qui vous permet de rentrer dans le détail des indicateurs propres à Épargne Pierre Europe. La page « Perspectives » vous intéressera tout particulièrement en ceci qu'elle vous renseignera sur les tendances observées depuis janvier 2024 et sur les objectifs de distribution pour 2024. Et je vous donne rendez-vous en juillet-août, période à laquelle nous publierons les rapports extra-financiers de nos SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe dans le cadre de la démarche ESG liée au label Investissement Socialement Responsable (ISR). Un sujet clé qui a un impact profond sur les patrimoines immobiliers des épargnants et le métier des gérants de SCPI.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

(Texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)

(1) Source : Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT, Banque de France, 08 Avr. 2024

(2) Source : Aspim

(3) Source : IEIF

(4) Données au 31 décembre 2023. Pour information, le taux d'occupation financier était de 95,15% à cette date, source : bulletin d'information trimestriel



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	8
Chiffres significatifs	8
Évolution du capital & marché des parts	8
Investissements	10
Financement des investissements	10
Arbitrages	10
Composition du patrimoine	11
Gestion locative & immobilière	11
Résultat / revenus distribués	12
Valeurs de la société	13
Fiscalité	14
Perspectives	15
État du patrimoine	19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	20
Engagements hors bilan	21
Compte de résultat de l'exercice	22
Inventaire détaillé des placements immobiliers	24
Annexe aux comptes annuels	25
État du patrimoine	27
Variation des capitaux propres	30
Compte de résultat	30
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	34
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	36
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	38
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	40
GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	44
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE	46

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2023	200,00 €
Prix de retrait au 31/12/2023	180,00 €
Taux de distribution ⁽¹⁾ 2023	6,26%
Ratio dettes et autres engagements ⁽²⁾ au 31/12/2023	0,00%
Taux d'endettement ⁽³⁾ au 31/12/2023	0,00%

Bilan au 31/12/2023

Capital social (valeur nominale)	60 599 200 €
Total des capitaux propres	66 286 990 €
Immobilisations locatives	30 756 949 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	1 494 857 €	14,32 €
Dividende distribué	1 306 990 €	12,52 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	30 000 000 €	79,21 €
Valeur comptable	66 286 990 €	175,02 €
Valeur de réalisation	65 530 041 €	173,02 €
Valeur de reconstitution	76 754 643 €	202,66 €

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

(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 (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.

(2) 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).

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

298 458 parts ont été souscrites (net de retraits) au cours de l'année 2023, représentant une collecte nette de 59 694 360 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 60 599 200 € représentant 378 745 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 2 133 associés.

Retraits

1 retrait a été enregistré sur l'exercice 2023 représentant 138 parts pour un montant de 24 840 € (valeur retrait).

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 €

* calcul avec la valeur de retrait

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2023	2022
Dividende versé au titre de l'année	1 306 990	0,00
dont dividende pris sur le report à nouveau		
dont dividende pris sur les plus-values		
Prix de souscription (si augmentation de capital)	200	
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)		
Prix de la part au 1 ^{er} janvier	200	200
> Taux de distribution ⁽¹⁾	6,26%	0,00%

(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, (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.

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
13/01/2023	Oviedo (Espagne)	Colloto 127 ST. 33199 Siero Oviedo	10 887	Entrepôt	3 644 034 €	DIA
22/05/2023	Delft (Pays-Bas)	Delftechpark 17-19, 2628 XJ, Delft	1 691	Bureaux	3 178 327 €	ENGIE / ZEPCAM / PRODRIVE Technologies
30/06/2023	Utrecht (Pays-Bas)	Kobaltweg 44, 3542 CE, Utrecht	3 197	Bureaux	7 728 845 €	MARSHOEK
19/07/2023	Almere (Pays-Bas)	Oplagestraat 1-3, 1321 NK, Almere	2 636	Bureaux	2 815 934 €	MAIN ENERGIE
03/08/2023	Santiago de Compostela (Espagne)	Rua do Pais Vasco 6, Saint-Jacques-de-Compostelle	8 691	Commerce	9 033 555 €	OBRAMAT

Synthèse des investissements 2023

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	5	0	5
Prix d'acquisition AEM	26 400 695 €	0 €	26 400 695 €

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont été financées intégralement en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage sur l'exercice.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénale au 31/12/23)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0%	36,43%	0%	12,47%	0%	0%	0%	0%	48,90%
Pays-Bas	47,91%	0%	0%	3,19%	0%	0%	0%	0%	51,10%
TOTAL	47,91%	36,43%	0%	15,66%	0%	0%	0%	0%	100%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0 m ²	10 480 m ²	0 m ²	10 887 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	21 367 m ²
Pays-Bas	9 022 m ²	0 m ²	0 m ²	655 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	9 677 m ²
TOTAL	9 022 m²	10 480 m²	0 m²	11 542 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	31 044 m²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ pour l'exercice 2023 s'établit à 100%.

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés effectués en 2023 sont de 8 000 €.

Travaux d'entretien & de réparations

Les travaux d'entretien et de réparations s'élèvent à 12 059 € sur l'exercice 2023.

(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)

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	16,51	85,45%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	2,81	14,55%	0,00	0,00%
Produits financiers des participations contrôlées			-	-
Produits divers			-	-
TOTAL PRODUITS	19,32	100,00%	0,00	0,00%
Charges⁽¹⁾				
Commission de gestion	1,93	10,00%		
Autres frais de gestion	1,54	7,95%	0,00	0,00%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,12	0,60%		
Charges locatives non récupérées	0,02	0,11%		
Charges financières				
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,60	18,66%	0,00	0,00%
Amortissements nets				
› patrimoine				
› autres				
Provisions nettes⁽²⁾				
› pour travaux	1,34	6,94%		
› autres	0,05	0,28%		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,40	7,22%	0,00	0,00%
TOTAL CHARGES	5,00	25,88%	0,00	0,00%
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	14,32	74,12%	0,00	0,00%
Variation report à nouveau et autres réserves	1,80	9,32%	0,00	0,00%
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	12,52	64,81%	-	-
Revenus distribués après prélèvement non libératoire			-	-

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2022	Durant l'année 2023	Total au 31 décembre 2023
Fonds collectés	15 198 570	59 694 360	74 892 930
+ cession d'immeubles			
+ divers			
+ emprunts			
- commission de souscription	709 005	5 971 920	6 680 925
- achat d'immeubles	5 761 508	25 135 441	30 896 949
- frais d'acquisition	385 057	1 700 870	2 085 927
- divers (aménagement)			
- divers (fonds de remboursement)			
- divers (prélèvement sur prime d'émission)			
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	8 343 000	26 886 129	35 229 129

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. 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⁾
66 286 990 €	65 530 041 €	76 754 643 €
175,02 €/PART	173,02 €/PART	202,66 €/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).

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 par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 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 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 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'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat 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 Etat 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.

PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, 2023 a rebattu les cartes dans le secteur des SCPI, faisant des gagnants et des perdants. Dans ce contexte mouvementé, les gérants ont également été amenés à faire des choix en matière de communication financière, à l'égard de leurs clients, des conseillers en gestion de patrimoine, et du marché en général.

Du côté d'ATLAND Voisin nous sommes restés fidèles ce qui, me semble-t-il, nous distingue en la matière : une information régulière et transparente qui va au-delà des exigences réglementaires, et caractérisée par l'importance donnée à ce qui facilite l'accès à ces informations, et leur compréhension pour tout-un-chacun.

Les clients qui étaient déjà là lors de la crise sanitaire se rappellent peut-être de la régularité et du détail de nos communications. Nous y indiquons systématiquement les forces sur lesquelles nous pouvions nous appuyer, et les risques et les inconnues qui demeuraient, ceci à chaque étape d'une situation mouvante.

En 2023, nous nous sommes employés à en faire autant. C'est notamment dans cet esprit que nous avons publié en septembre dernier un *Communiqué spécial* relatif aux perspectives de l'une de nos SCPI. Et nous poursuivons ce travail en 2024 avec plusieurs numéros de la lettre *Le Déclic* portant sur le décryptage des ressorts qui permettent d'apprécier la « santé » d'une SCPI.

Ces perspectives 2024 me donnent l'occasion de renouveler l'exercice, en les articulant autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice de prospection, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Épargne Pierre Europe en 2024 ?

Le revenu distribué en 2024 devrait se situer entre 12 € et 13 € par part, il serait alors identique à 2023 (objectif non garanti). Précisons que nous nous attacherons, comme en 2023, à constituer des réserves de report à nouveau afin de renforcer la lisibilité sur les revenus futurs. Cette politique prudente nous différencie de certains concurrents qui suivent une politique plus agressive consistant à maximiser le taux de distribution. Une politique qui comporte, selon nous, des risques 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 « relatif ».

Dans un contexte plus difficile sur les SCPI, Épargne Pierre Europe constate depuis le 4^{ème} trimestre 2023 une forte hausse de la collecte nette : de 4 M€, elle a dépassé les 11 M€ par mois depuis début janvier 2024. Sur ces bases, la collecte nette 2024 devrait se situer entre 150 et 180 M€ permettant de déployer notre stratégie d'investissement dans un contexte favorable aux investisseurs et renforçant ainsi les perspectives de revenus et de distribution.

2. Quel est le taux de distribution prévisionnel pour Épargne Pierre Europe en 2024 ?

Le taux de distribution brut de fiscalité étrangère prévisionnel 2024 devrait se situer aux alentours de 6,00 à 6,50%, un taux qui serait stable voire en hausse par rapport

à 2023 (objectif non garanti). Cet objectif de taux de distribution s'entend sur la base d'un objectif non garanti de prix de part stable, à 200 €.

3. Comment s'oriente le prix de part pour Épargne Pierre Europe en 2024 ?

Le prix de part devrait rester stable en 2024, à 200 € (objectif non garanti). Cette projection repose sur une valeur de reconstitution qui devrait conserver un écart avec le prix de souscription favorable à la protection du capital. En effet nous pensons que le déploiement des capitaux collectés nous permettra de saisir des opportunités à l'acquisition à des prix qui contribueront à cet objectif.

Pour information :

- Le prix de part est de 200 € depuis son lancement fin 2022 ;
- La valeur de reconstitution était de 202,66 € au 31 décembre 2023 ;

(Rappel technique : le prix de part doit se situer entre 90% et 110% de la valeur de reconstitution. Quand le prix de part est inférieur à la valeur de reconstitution, cela est favorable à la protection du patrimoine investi).

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

4. Quelles sont les axes de la stratégie d'investissement d'Épargne Pierre Europe pour 2024 ?

Épargne Pierre Europe continuera à cibler des marchés économiquement dynamiques, dont les fondamentaux immobiliers sont compatibles avec l'objectif de régularité des revenus distribués et de valorisation à long terme.

Cette orientation nous amène à poursuivre nos acquisitions i) en Espagne dont la croissance est l'une des plus dynamiques de la zone euro ii) aux Pays-Bas où les valeurs vénales ont évolué en faveur des acquéreurs et où l'équilibre entre offre et demande est favorable. Par ailleurs nous étudions d'autres marchés européens comme l'Allemagne, le Portugal et l'Irlande, en fonction des opportunités que nous identifierons et de la qualité des partenaires locaux à même de nous accompagner dans la gestion à long terme.

Nous continuerons d'appliquer une stratégie diversifiée (bureaux, commerces, activités) que nous accentuerons en nous portant acquéreurs d'actifs d'hôtellerie et de santé. Plusieurs acquisitions sont en cours de signature à l'heure où j'écris ces lignes. Les actifs visés offrent à la fois des rendements attractifs avec des locataires de premier plan, tout en reposant sur des ressorts économiques différents des autres segments de marché. Soulignons la spécificité propre à ces secteurs d'activité où l'immobilier joue un rôle clé dans la bonne marche des exploitants, incitant les locataires à s'engager à travers des baux de très longue durée.

5. Quelle est la part du capital d'Épargne Pierre Europe détenue par des institutionnels ?

Zéro. Épargne Pierre Europe est exclusivement détenue par des particuliers.

En effet, 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.

6. Quel est l'endettement d'Épargne Pierre Europe ?

Zéro. Épargne Pierre Europe n'a contracté aucune dette à ce jour.

La politique actuelle de gestion du passif est basée sur un endettement zéro, pour :

- Renforcer la visibilité sur les revenus futurs ;
- Maximiser notre rapidité d'exécution des acquisitions en nous positionnant sans clause suspensive de financement.

Cependant, si les conditions devenaient plus favorables en 2024, nous n'excluons pas de recourir à l'emprunt de manière ciblée et modérée, et de profiter de lignes de crédits court terme permettant de saisir les opportunités de marché et de rembourser ces lignes au fur et à mesure de la collecte. Et en tout état de cause, notre politique en la matière respectera les dispositions statutaires.

7. Comment Épargne Pierre Europe intègre-t-elle les mutations en cours sur le plan climatique ?

Cette tendance est structurante à long terme ; elle est prise en compte depuis la création d'Épargne Pierre Europe et matérialisée à travers le label ISR.

En effet l'une des mutations majeures et nouvelle réside dans la contribution de l'immobilier aux objectifs climatiques, dans l'adaptation au dérèglement climatique, et dans les actions nécessaires pour respecter les nombreuses réglementations européennes (*Disclosure / SFDR*) et françaises (notamment Loi climat et résilience, Loi pour la transition énergétique et la croissance verte,

Décret Tertiaire, Loi Elan, Loi d'orientation des mobilités, Loi d'accélération des énergies renouvelables). Ainsi chaque acquisition depuis l'origine a fait l'objet d'un audit spécifique intégrant les travaux nécessaires afin de remplir nos objectifs ESG dans le cadre du label ISR. Le rapport extra-financier, qui sera publié en juillet, présentera notre approche, nos objectifs, nos actions, et nos résultats en la matière.

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

8. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

Oui, à condition de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.

Rappelons tout d'abord que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, et que l'éventuelle adéquation de l'investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant.

Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d'une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d'épargne adapté pour se constituer un complément de revenus. En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs, couplée au mécanisme d'indexation des loyers, permet d'offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif. Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d'épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Ajoutons que le contexte actuel apporte également des opportunités : la nouvelle collecte est investie dans des conditions financières attractives, ce qui devrait contribuer favorablement aux performances futures des SCPI (à travers, par exemple, une possible hausse du rendement courant et/ou des opportunités de plus-values futures). Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la ou les SCPI dans lesquelles investir, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- La solidité des indicateurs financiers : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements (en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-values) ; un taux d'occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt qu'in fine) ;
- La qualité des indicateurs immobiliers : une forte diversification et mutualisation du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux ;
- La structure du passif : une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n'est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché) ;
- La prise en compte des enjeux extra-financiers : la détention d'un label ISR ou équivalent.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

(texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2023		Exercice 2022 (2 mois)	
	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	+ 30 896 949	+ 30 000 000	+ 5 759 693	+5 700 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations			+ 1 815	+ 1 815
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 140 000			
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	30 756 949	30 000 000	5 761 508	5 701 815
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	+ 202 621	+ 202 621		
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 47 663	+ 47 663	+ 23 926	+ 23 926
Autres créances	+ 661 067	+ 661 067	+ 1 486 957	+ 1 486 957
Provisions pour dépréciation des créances	- 5635	- 5635		
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 38 218 005	+ 38 218 005	+ 7 918 065	+ 7 918 065
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	39 123 721	39 123 721	9 428 948	9 428 948

RAPPORT DE GESTION

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2023		Exercice 2022 (2 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 465 586	- 465 586	- 151 002	- 151 002
Dettes d'exploitation	- 1 407 993	- 1 407 993	- 854 369	- 854 369
Dettes diverses	- 1 720 100	- 1 720 100	- 89 733	- 89 733
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 3 593 679	- 3 593 679	- 1 095 104	- 1 095 104
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	66 286 990		14 095 351	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		65 530 041		14 035 659

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
CAPITAL				
Capital souscrit	12 845 920		47 753 280	60 599 200
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	2 352 650		11 941 080	14 293 730
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 093 898		- 7 690 588	- 8 784 486
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		- 9 321		- 9 321
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 9 321	9 321	1 494 857	1 494 857
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION			- 1 306 990	- 1 306 990
TOTAL GÉNÉRAL	14 095 351	0	52 191 639	66 286 990

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
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	2 400 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paieement 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 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 723 310	7 023
Charges facturées		
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	4	
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières	1 718 891	385 057
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	3 442 205	392 080
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 059	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	5 635	
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 747 379	385 057
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	18 021	
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	1 923 094	385 057
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	1 519 111	7 023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	5 971 920	709 005
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	5 971 920	709 005
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	201 667	0
Charges d'exploitation de la société	6 087 932	733 794
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	6 289 599	733 794
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 317 679	- 24 789

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	293 357	8 446
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	293 357	8 446
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	293 357	8 446
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	69	
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	69	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	68	0
RÉSULTAT NET	1 494 857	- 9 321

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2023 (principaux)
déc-22	Zoetermeer (Pays-Bas)	Signaalrood 55 - 2718 SG, Zoetermeer	2 153	Bureaux / Activités	3,559 M€	Dentsply Sirona
déc-22	Barcelone (Espagne)	Carrer de Francesc Layret, 39 08950 Esplugues de Llobregat	1 748	Commerces	2,204 M€	DIA
janv-23	Oviedo (Espagne)	Colloto 127 ST, 33199 Siero Oviedo	10 887	Entrepôt	3,699 M€	DIA
mai-23	Delft (Pays-Bas)	Delftechpark 17-19, 2628 XJ, Delft	1 691	Bureaux	2,850 M€	ENGIE / ZEPCAM / PRODRIVE Technologies
juin-23	Utrecht (Pays-Bas)	Kobaltweg 44, 3542 CE, Utrecht	3 197	Bureaux	7,114 M€	MARSHOEK
juil-23	Almere (Pays-Bas)	Oplagestraat 1-3, 1321 NK, Almere	2 636	Bureaux	2,604 M€	MAIN ENERGIE
août-23	Santiago de Compostela (Espagne)	Rua do Pais Vasco 6, Saint-Jacques-de-Compostelle	8 691	Commerce	8,866 M€	OBRAMAT

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	7	30,897 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2023
VEFA	0	0 €
		Valeur comptable (imm. livrés) +
	Nombre Immeubles	Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	7	30,897 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	15 045 770 €	14 371 686 €	2 851 624 €	2 822 070 €
Commerces	11 069 695 €	10 930 000 €	2 195 595 €	2 172 840 €
Entrepôts	4 781 483 €	4 698 314 €	712 474 €	705 090 €
TOTAL	30 896 949 €	30 000 000 €	5 759 693 €	5 700 000 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

› Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes liées aux conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs 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 2023 n'a pas eu d'incidence 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, 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.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilanciellées » 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 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. A 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 chaque année.

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 oeuvre 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.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2022	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2023
Terrains nus					
Terrains et constructions	5 759 693	25 135 441		1 815	30 896 949
Constructions sur sol d'autrui					
Acomptes sur acquisitions	1 815			-1 815	0
Immobilisation VEFA ⁽¹⁾					
Agencements bruts					
Immobilisations financières contrôlées					
TOTAL	5 761 508	25 135 441		0	30 896 949

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2022	Dotations	Repris	Exercice 2023
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
Bail à construction				
TOTAL	0	0	0	0

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Dotations Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Reprise Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Montant provision 31/12/2023
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1			72 000			72 000
N +2			64 000			64 000
N +3			0			0
N +4			0			0
N +5			4 000			4 000
TOTAL			140 000			140 000
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			140 000		0	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			140 000			
Total dotation/reprise au compte de résultat			140 000		0	
Total dotation/reprise nette			140 000			

Immobilisations Financières

(en euros)

Aucune immobilisation financière au 31 décembre 2023.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Créances locataires	40 844	23 926
Créances douteuses	6 819	
TOTAL	47 663	23 926
Dépréciation des créances locataires	5 635	0

Évolution des dépréciations	Exercice 2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2023
Dépréciation des créances locataires	0	5 635	0	5 635

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
État et autres collectivités	578 575	162 774
Syndics	82 492	182
Autres débiteurs	0	1 324 001
Avoirs à recevoir		
Avances Fournisseurs		
Produits à recevoir		
TOTAL	661 067	1 486 957

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	38 218 005	7 918 065

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garantie reçus	465 586	151 002
TOTAL	465 586	151 002

État des emprunts

(en euros)

Aucun financement au 31 décembre 2023.

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Honoraires dus à la société de gestion	1 291 549	850 806
Fournisseurs et comptes rattachés	57 170	1 748
Locataires créditeurs	59 275	1 815
TOTAL	1 407 993	854 369

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
État et autres collectivités	115 482	1
Associés dividendes bloqués		
Dividendes du 4 ^e trimestre	561 125	
Associés souscriptions en attente	989 684	
Dettes diverses		65 408
Divers - charges à payer	53 810	24 325
TOTAL	1 720 100	89 733

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)		
TOTAL	0	0

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2023
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	47 775 360
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 22 080
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2023	60 599 200

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2023
Sur les souscriptions en 2023	11 943 840
Sur les retraits en 2023	- 2 760
Prélèvements sur la prime d'émission	7 690 588
Dont Commissions de souscriptions	5 971 920
Dont Frais d'acquisitions	1 700 870

Résultat de l'exercice	2023
Le résultat de l'exercice 2023	1 494 857
Distribution 2023	1 306 990

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2023.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022
Loyers facturés	1 723 310	7 023
Charges et taxes refacturées aux locataires		
Produits annexes	4	
Reprises de provisions pour créances douteuses		
Reprises de provisions pour gros entretien		
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	1 718 891	385 057
Produits financiers liés à l'activité immobilière*		
TOTAL	3 442 205	392 080

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
Décomposition des postes du résultat		
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾		
Gros entretien		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 059	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	5 635	
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements des baux à construction		
Autres amortissements		
Autres charges immobilières ⁽²⁾	1 747 379	385 057
Charges financières liées à l'activité immobilière	18 021	
TOTAL	1 923 094	385 057
⁽¹⁾ Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges locatives récupérables		
Impôts et taxes récupérables		
TOTAL	0	0
⁽²⁾ Autres charges immobilières		
Charges locatives non récupérables	2 192	
Impôts et taxes non récupérables	23 419	
Frais sur acquisitions	1 700 870	385 057
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges	20 898	
TOTAL	1 747 379	385 057

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2023	Exercice 2022
Décomposition des postes du résultat		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts		
Frais de recouvrement	18 021	
TOTAL	18 021	0

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022
Commissions de la société de gestion	201 667	
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	6 087 932	733 794
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	6 289 599	733 794

(1) Charges d'exploitation de la société

Commissions de souscriptions	5 971 920	709 005
Honoraires des Commissaires aux comptes	10 305	12 525
Honoraires property management	28 692	
Honoraires de dépositaire	15 059	11 800
Honoraires d'expertises immobilières	27 600	
Honoraires divers	25 207	
Frais d'actes et contentieux	1 764	273
Autre frais	7 386	192
TOTAL	6 087 932	733 794

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2023	Exercice 2022
Intérêts sur placement de la trésorerie	293 357	8 446
TOTAL	293 357	8 446

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2023	Exercice 2022
Produits exceptionnels	69	0
TOTAL	69	0

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2023	Exercice 2022
Charges exceptionnelles	1	0
TOTAL	1	0

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI Épargne Pierre Europe et la société de gestion ATLAND Voisin :

Honoraires de gestion : 201 667 €

Honoraires de souscription : 5 971 920 €

Evenements post-clôture

Le contexte économique 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, Investisseurs, et Équipes,

En cette conclusion de l'année 2023, il me tient à cœur de partager avec vous les réalisations, défis et perspectives d'Épargne Pierre Europe, notre SCPI, qui a su démontrer sa pertinence dans un contexte européen d'investissement en crise profonde.

CONTEXTE ET PERFORMANCE DU MARCHÉ

L'année a été marquée par un ralentissement général du marché européen de l'investissement, avec des disparités notables entre les pays membres de l'UE. Malgré ce contexte, notre focus sur la situation, la qualité des biens, la solvabilité des locataires et l'analyse sur la pérennité des revenus est demeuré prioritaire et devrait s'avérer payant sur le long terme.

Le volume des investissements dans les pays de la zone euro a connu une baisse de 40 à 70% suivant les pays permettant à des investisseurs comme nous de retrouver des marges de manœuvre significatives dans la négociation et de constater une diminution notable de la concurrence entre acquéreurs.

La baisse de volume, la hausse des taux d'intérêt, la moindre concurrence a entraîné des corrections de prix sur certains marchés européens dont nous avons su profiter afin de dépasser les objectifs initiaux de distribution énoncés début 2023.

Ce contexte favorable pour les investisseurs devrait perdurer sur l'année 2024.

PERFORMANCES ET STRATÉGIES D'INVESTISSEMENT

En 2023, Épargne Pierre Europe a réussi à collecter un montant significatif, témoignage de la confiance que vous placez en nous. Nos investissements ont été judicieusement choisis pour leur potentiel de valeur ajoutée et de rendement pérenne, se traduisant par un rendement brut immobilier de 7,62% et un taux de distribution de 6,26% pour l'exercice 2023.

Notre stratégie d'investissement est d'accentuer notre stratégie de diversification. A fin 2023, cet objectif est respecté car aucune catégorie d'actif ne dépasse le ratio de 50%. La volonté de la société de gestion est de poursuivre et d'accentuer cette diversification avec de prochaines acquisitions portant sur des actifs de santé et d'hôtellerie et vers de nouveaux pays de la zone euro tel que l'Allemagne, l'Irlande et le Portugal.

Comme nous avons pu le constater lors des différentes réunions du conseil de surveillance, nous avons pu observer le respect de cette stratégie de diversification mais également du bien fondé de l'analyse des investissements réalisés dans une optique de détention à long terme.

Enfin, la société de gestion a poursuivi dans le cadre du label ISR sa politique de sélection des actifs et de mise en œuvre de sa politique d'amélioration continue des actifs.

PERSPECTIVES ET ENGAGEMENTS POUR 2024

Avec un optimisme mesuré et une stratégie claire, nous envisageons 2024 avec ambition. Notre objectif est de continuer à renforcer notre portefeuille par des acquisitions ciblées, en veillant à l'équilibre entre rendement et risque. La stabilité de nos équipes et l'investissement des équipes de gestion nous rendent sereins afin d'assurer la pérennité et la croissance de notre SCPI. Nous veillerons particulièrement à linéariser, conformément à notre décision d'assemblée générale de juin 2023, le report à nouveau significatif constitué à fin 2023 et représentant 63 jours de distribution, et à positionner justement nos provisions pour gros entretien dans une démarche de défense des intérêts long terme de nos investisseurs associés.

Nous anticipons une collecte dynamique (entre 130 millions et 150 millions), soutenue par des renforcements stratégiques de la société de gestion, pour naviguer avec agilité dans le paysage changeant de l'investissement immobilier.

CONCLUSION

L'année 2023 a été une année de consolidation des fondations et d'adaptation stratégique pour Épargne Pierre Europe. La capacité de la société de gestion à rester concentrée sur la qualité et à anticiper les évolutions du marché nous positionne favorablement pour l'avenir. Nous maintenons notre objectif de rendement brut de fiscalité à 6% pour 2024.

Nous remercions la société de gestion pour la transparence des informations données lors des conseils de surveillance de cet exercice 2023.

Votre confiance et votre soutien sont les fondements de notre réussite, et nous nous engageons à poursuivre notre mission avec intégrité, transparence et ambition.

Je vous remercie pour votre engagement et me réjouis de partager avec vous les succès à venir en 2024.

Bien cordialement,

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 13 mars 2024

Christophe AUBINEAU

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne 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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III. 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.

IV. 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.

V. 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.

VI. 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 13 mai 2024

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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 Épargne 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 (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2023 s'élève 201 667 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 5 971 920 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

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.

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

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 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 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 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 13 mai 2024

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du mardi 18 juin 2024 (sur 1ère convocation) et mercredi 26 juin 2024 (sur 2nde convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023 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 2023.

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 2023 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 2023 qui s'élève :

■ à	1 494 857 €
■ diminué du report à nouveau négatif de l'exercice précédent :	9 321 €
■ soit un total de	1 485 536 €
> sera affecté de la façon suivante :	
■ distribution aux associés :	1 306 990 €
correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
■ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	178 546 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 178 546 €.

Cinquième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France, approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

■ valeur comptable :	66 286 990 €, soit 175.02 €/part
■ valeur de réalisation :	65 530 041 €, soit 173.02 €/part
■ valeur de reconstitution :	76 754 643 €, soit 202.66 €/part

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 2024.

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 correspondante, 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 2024.

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 2024.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

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 des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide :

- de porter le capital plafond statutaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €) à cinq cent millions d'euros (500 000 000 €) ; et
- de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social) de l'article 6 (Capital social) des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 2 – Capital social statutaire

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 deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Nouvelle rédaction :

« 2 – Capital social statutaire

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 cinq cent millions d'euros (500 000 000 €). »

Dixième résolution :

Introduction d'un mécanisme de compensation différée des souscriptions et retraits et modifications corrélatives de l'article 9 des statuts et du Chapitre II de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i) décide de préciser que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois et non encore investies, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société ;
- (ii) décide, en conséquence, de modifier l'article 9 « Retrait des associés » des statuts en insérant un nouveau paragraphe après le 2^{ème} paragraphe qui sera rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait enregistrées au cours d'un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la Société. Etant précisé que ces retraits ne pourront avoir pour effet de réduire le capital social effectif à un montant inférieur à celui prévu par l'article 7 ci-dessus. Ce mécanisme de compensation différée est précisé dans la note d'information. »

- (iii) décide, en conséquence, de modifier la note d'information de la manière suivante :

- Ajout de la phrase suivante dans l'avertissement de la note d'information :

« Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI. »

- Ajout du paragraphe suivant après le 2^{ème} paragraphe de l'article 1 « Retrait des Associés » du Chapitre II – Modalités de sortie de la note d'information :

« Mécanisme de compensation différée :

- Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.
- Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.
- Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.
- L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.

- Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.
- Ce mécanisme de compensation pourra être mis en œuvre dès son adoption y compris sur les sommes collectées au cours des 12 derniers mois. »

Onzième résolution :

Elargissement de la stratégie d'investissement de la Société afin de permettre la réalisation d'investissements au Royaume Uni et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- approuve l'élargissement de la stratégie d'investissement afin de permettre la réalisation d'investissements au Royaume-Uni ;

- décide, en conséquence, de modifier l'article 2 des statuts de la Société de la manière suivante :

« La Société a pour objet, en Europe, **dans les pays de la zone euro et au Royaume Uni** :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement d'un patrimoine immobilier en vue de la location et de sa gestion locative ;

- L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- L'acquisition de parts de sociétés de personnes, de parts de sociétés civiles de placement immobilier, de parts ou actions d'organismes de placement immobilier collectif ;
- Et plus généralement, l'acquisition directe ou indirecte, la gestion et la cession de tout actif éligible au sens de la Réglementation Applicable. »

Le reste de l'article demeurant inchangé.

- Approuve la modification corrélative de la Note d'Information, en ce particulièrement de l'article 3 « Politique d' Investissement » afin de se conformer à l'élargissement de la zone géographique d'investissement de la SCPI.

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Douzième 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.

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. A cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2023, enregistré 5 971 920 € au titre des commissions de souscription et 201 667 € 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 juillet 2020 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 indirect 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. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND VOISIN pour l'exercice 2023 a représenté 6 426 027 € pour un effectif de 89,20 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2023.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 32,05% (18,19% en rémunération fixe et 13,86% 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 le 2ème secteur 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". A 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 à la présente Note d'Information.

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 physique 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 : Etat des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

- **Risques physique lié 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.

➤ 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. Le fonds 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 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 va même au-delà en mettant en oeuvre les meilleures pratiques du marché.
- 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”

Modèle d'informations précontractuelles 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 a-t-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input 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 :

Présence ou non d'un synoptique par réseau et par zone (Parties Communes et Parties Privatives).

➤ Les émissions de gaz à effet de serre :

Emissions de gaz à effet de serre sur les périmètres 1 et 2 (kgCO2eq/m²).

➤ 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 dans des biens ne disposant pas, voire peu, d'un tri des déchets d'activité sur site.

➤ La biodiversité :

Présence ou non d'aménagements faunistiques et/ ou floristiques (tels que les toitures ou terrasses végétalisées).

➤ La mobilité :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à plus de 800 mètres de transports en commun.

➤ La sécurité et santé des occupants :

Part des investissements dans des biens n'ayant pas 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 ne disposant pas, voire peu, de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.

➤ L'accessibilité :

Part des investissements dans des biens n'étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

➤ La relation utilisateurs :

Présence ou non de livret d'accueil et/ou de guides de bonnes pratiques à destination des occupants de l'actif.

➤ La résilience du bâtiment :

Pourcentage des investissements dans des actifs soumis à des risques physiques qui pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous le résultats des indicateurs en 2023 :

➤ La consommation d'énergie : nous sommes en train de mettre en place un système de remontée des informations énergétiques prévu pour 2024.

- L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :
- 60% des actifs en valeur vénale ont au moins un synoptique des fluides.
- Les émissions de gaz à effet de serre : tout comme les consommations d'énergie, nous aurons une meilleure vision en 2024
- Les combustibles fossiles :

La SCPI EPARGNE 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 :

Nous n'avons aucun actifs sans dispositif de tri des déchets.

- La biodiversité :

Pour l'instant nous n'avons pas calculé le CBS⁽¹⁾ sur les actifs EPARGNE PIERRE EUROPE.

- La mobilité : 62% du patrimoine de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE en valeur vénale disposent d'un transports en commun à moins de 800 mètres.
- La sécurité et santé des occupants :

21% du patrimoine en valeur vénale à mise en oeuvre 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 :

12% du patrimoine immobiliers de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ne traite pas ou peu de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- La relations 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 mis en place deux méthodologies d'évaluation : une avec R4RE⁽²⁾ qui permet d'évaluer les acquisitions depuis 2023 représentant,

Nous avons cartographié 100% du patrimoine en valeur.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

L'année dernière nous n'avons pas mesuré les indicateurs.

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 EPARGNE 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 EPARGNE 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 EPARGNE 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 EPARGNE 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⁽³⁾ 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 0%:
- 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 ;
 - Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.
- Emissions de gaz à effet de serre (émissions de GES⁽⁴⁾).
 - Indicateurs de mesure :
 - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
 - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
 - Emissions 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.

(1) Coefficient de Biotope par Surface.

(2) Resilience For Real Estate

(3) Environnement, Social et Gouvernance

(4) Gaz à Effet de Serre

➤ 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 : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

➤ 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 : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
14 371 686 €	Bureaux	47,91	Pays-Bas, Espagne
10 930 000 €	Commerces	36,43	Espagne
4 698 313 €	Activités	15,66	Espagne

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

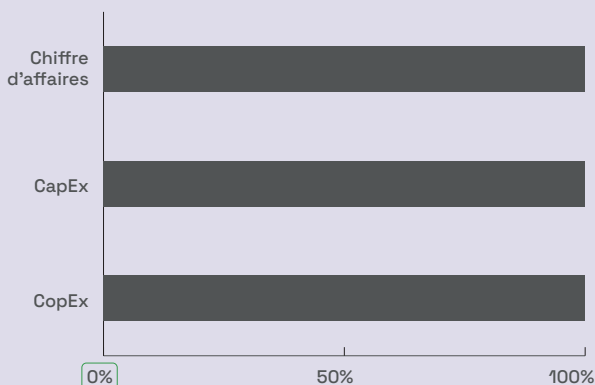


Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

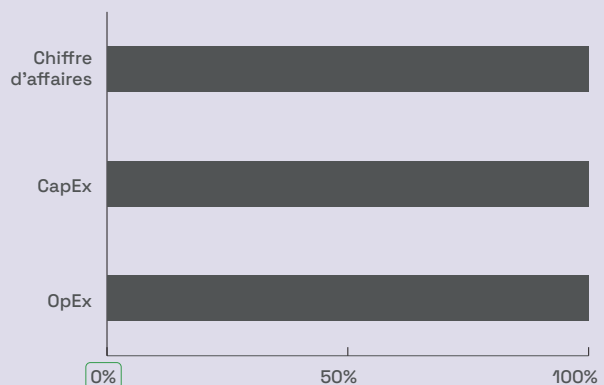
Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.

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 ?

Non concerné.

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

La proportion d'investissements réalisés dans les activités

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%.

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'élève 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 ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissements concernés par la catégorie « Autres ».

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 : Pilier Environnemental :

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

- Pour la performance énergétique nous avons : étudié des solutions techniques nous permettant de remonter les informations de consommation d'énergie ainsi que la possibilité d'installer des compteurs sur les actifs.

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

- Pour les mesures de qualités de l'eau et de l'air nous avons étudié la possibilité d'installer des capteurs dans les actifs avec une récupération de données sur une plateforme.

➤ 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.

Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'oeil RSE.

- Pour la relation utilisateurs, nous avons :

Transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires.

Analyser la résilience au dérèglement climatique

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 31/12/2023 : 60 599 200 €
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

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon
CS 70004 – SAINT MARCEL
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX
Représenté par M. Yves LLOBELL

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 :

SARL DH PARTICIPATIONS, représentée par M. Lionel DUCROZANT
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 TEISSEBRE
M. Karim MAUGER
M. Pierre SOURIE
SC TONNERRE DE BREST, représentée par M. Sébastien LE LANN
M. François-Xavier TRIVIERE

[illegible]

[illegible]

54 | RAPPORT ANNUEL 2023 - ÉPARGNE PIERRE EUROPE
Portail-SCPI.fr

Évènements clés pour nos SCPI et ATLAND Voisin en 2023/2024

2023

10

Épargne Pierre fête ses 10 ans

Épargne Pierre célèbre ses 10 ans et se place 2^{ème} SCPI par la collecte brute⁽¹⁾, portée par ses résultats année après année.



ATLAND Voisin élue 3^{ème} Société de Gestion par la presse professionnelle

ATLAND Voisin arrive 3^{ème} dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » au Palmarès des Fournisseurs des CGP par Gestion de Fortune.



Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent

Les SCPI Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent et créent la SCPI à capital fixe de référence.

1

Épargne Pierre Europe souffle sa première bougie

À l'occasion de son premier anniversaire, Épargne Pierre Europe confirme son décollage tant en matière de collecte que d'investissement.

2024

Janvier à Avril



ATLAND Voisin élue 3^{ème} Société de Gestion par Gestion de Fortune

ATLAND Voisin se place 3^{ème} dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs réalisé par Gestion de Fortune ; et se place ainsi sur le podium pour la 7^e année consécutive.

⁽¹⁾ source : Le marché des parts des SCPI Année 2023, IEIF



Épargne Pierre Europe obtient le Label ISR

Épargne Pierre Europe s'engage dans une démarche environnementale et sociale et obtient le Label ISR, moins de six mois après son lancement.



Épargne Pierre arrive 2^{ème} au classement « Mieux vivre votre argent »

Épargne Pierre reçoit le 2^{ème} prix de sa catégorie dans le cadre du Grand Prix des SCPI décerné par « Mieux Vivre Votre Argent ».



ATLAND Voisin arrive en tête des Sociétés de Gestion de SCPI préférées des CGP

ATLAND Voisin se place 2^{ème} dans la catégorie « Produit Financier Immobilier » au titre de la qualité de services aux professionnels du patrimoine, et arrive même 1^{ère} parmi les sociétés de gestion de SCPI - un prix décerné par Périclès Groupe pour le compte de l'association professionnelle Apeco.



Épargne Pierre obtient la Victoire de bronze décernée par Le Particulier

Épargne Pierre reçoit la Victoire de Bronze dans la catégorie « SCPI diversifiée », à l'occasion des Victoires des SCPI 2023 décernées par Le Particulier.



ATLAND Voisin lance son nouvel espace client et partenaire

ATLAND Voisin met en ligne un nouvel espace en ligne enrichi et avec une ergonomie améliorée.



Audit de renouvellement du Label ISR pour Épargne Pierre

ATLAND Voisin présente au certificateur AFNOR les actions entreprises et les résultats obtenus en matière d'ESG dans le cadre du plan 2021-2024 ; et présente également la nouvelle stratégie ISR pour le cycle 2024-2027.



3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2023

En 2023, ATLAND Voisin est arrivé 3^{ème} sur le marché des SCPI par la collecte nette, avec 398 M€ confiés par les épargnants et leurs conseillers.

(Source : Analyse de l'année 2023 des SCPI - IEIF, mars 2024)

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

