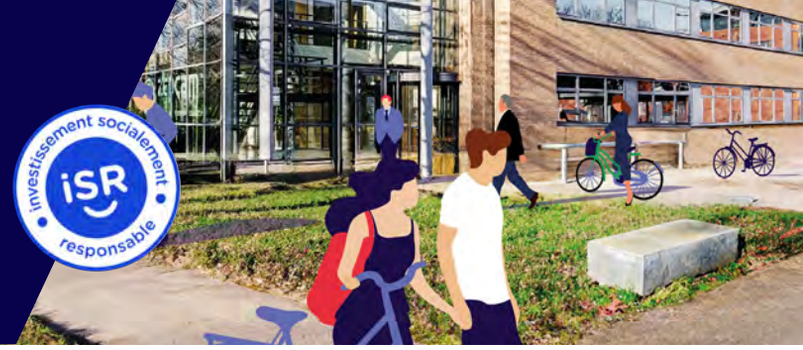
N°03 - 2026

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

3ÈME TRIMESTRE 2026 - VALABLE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2026



Chers associés,

La force d'Épargne Pierre Europe tient à une **stratégie claire : construire dans la durée un patrimoine immobilier diversifié à l'échelle européenne,** en privilégiant des actifs de qualité et un équilibre entre rendement et risque. Cette ambition se poursuit avec une sélection rigoureuse des investissements, fidèle aux fondamentaux qui guident son développement.

Au 3ème trimestre 2026, Épargne Pierre Europe a dépassé les 700 M€ de capitalisation et a investi plus de 75 M€ acte en main au travers de quatre acquisitions : deux actifs logistiques à Saragosse, en Espagne, un bâtiment industriel à Coventry, au Royaume-Uni, et un bâtiment d'activités à Bad Grönenbach en Bavière, en Allemagne.

Avec un rendement moyen à l'acquisition non garanti proche de 7 % acte en main, ces acquisitions sont en phase avec les critères de rendement-risque : des marchés locaux établis et profonds, une bonne visibilité sur les revenus à court et moyen terme et des valeurs d'acquisition cohérentes pour traverser les cycles immobiliers. L'objectif reste d'atteindre une performance équilibrée dans la durée, sans garantie de résultat. Rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures ni des performances futures de la SCPI.

Les pages centrales de ce bulletin vous présentent ces investissements en détail. Vous y verrez notamment que les locataires en Espagne sont des entreprises de premier plan (Decathlon, Mercadona), et que les opérations au Royaume-Uni et en Allemagne affichent des baux fermes de longue durée. Ces investissements illustrent également l'intérêt d'une présence sur plusieurs marchés européens : l'Espagne bénéficie depuis plusieurs années d'une croissance économique parmi les plus élevées de l'Union européenne, le Royaume-Uni demeure l'un des marchés immobiliers les plus profonds et transparents, et l'Allemagne reste la première économie européenne, avec un fort tissu industriel.

Le patrimoine de la SCPI compte désormais près de **40 actifs dans 6 pays** (Espagne, Portugal, Pays-Bas, Allemagne, Irlande et Royaume-Uni) avec une forte diversification entre commerces, activités / logistique / industrie, bureaux, hôtellerie, santé, où aucun segment ne représente plus de 30% de la valeur totale du patrimoine (au 30/09/2026). Ce patrimoine est mutualisé entre 73 locataires, avec des baux d'une durée ferme résiduelle moyenne de 7 ans. Le tout acquis à **100 % en capitaux propres**, sans recours à la dette.

Dans un environnement économique et financier incertain, le suivi des marchés obligataires et de leurs conséquences potentielles sur l'immobilier reste essentiel. La complémentarité de nos expertises immobilières, financières et techniques, associée à notre connaissance des marchés européens, constitue un atout pour gérer le patrimoine avec discipline.

Fidélité à notre stratégie de diversification, sélectivité des investissements et vision de long terme restent les principes qui guident le développement d'Épargne Pierre Europe au service de votre épargne.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'Atland Voisin

Distribution des revenus

JANVIER 2027
Date de la prochaine distribution

Distribution fin janvier 2027

T3	0,242 €* (exprimé après la division du prix de la part par 10 au 1er juillet 2026)
T2	2,33 €*
T1	2,44 €*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères.

La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Les chiffres clés du trimestre au 30/09/2026

763 M€
CAPITALISATION

21 223
ASSOCIÉS

62,3 M€
COLLECTE BRUTE

60,9 M€
COLLECTE NETTE

20 €/part
PRIX DE SOUSCRIPTION (AU 1ER JUILLET 2026)

99,8 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

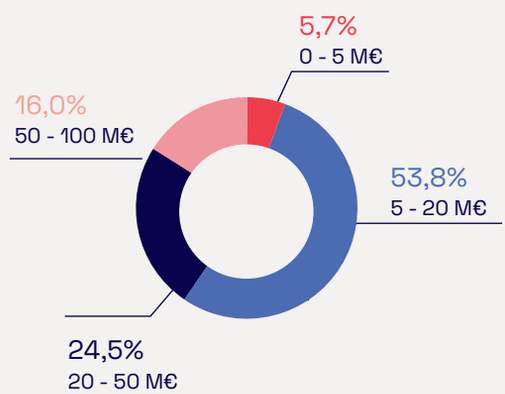
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La SCPI ne garantit pas la liquidité des parts.

Le profil du patrimoine au 30/09/2026

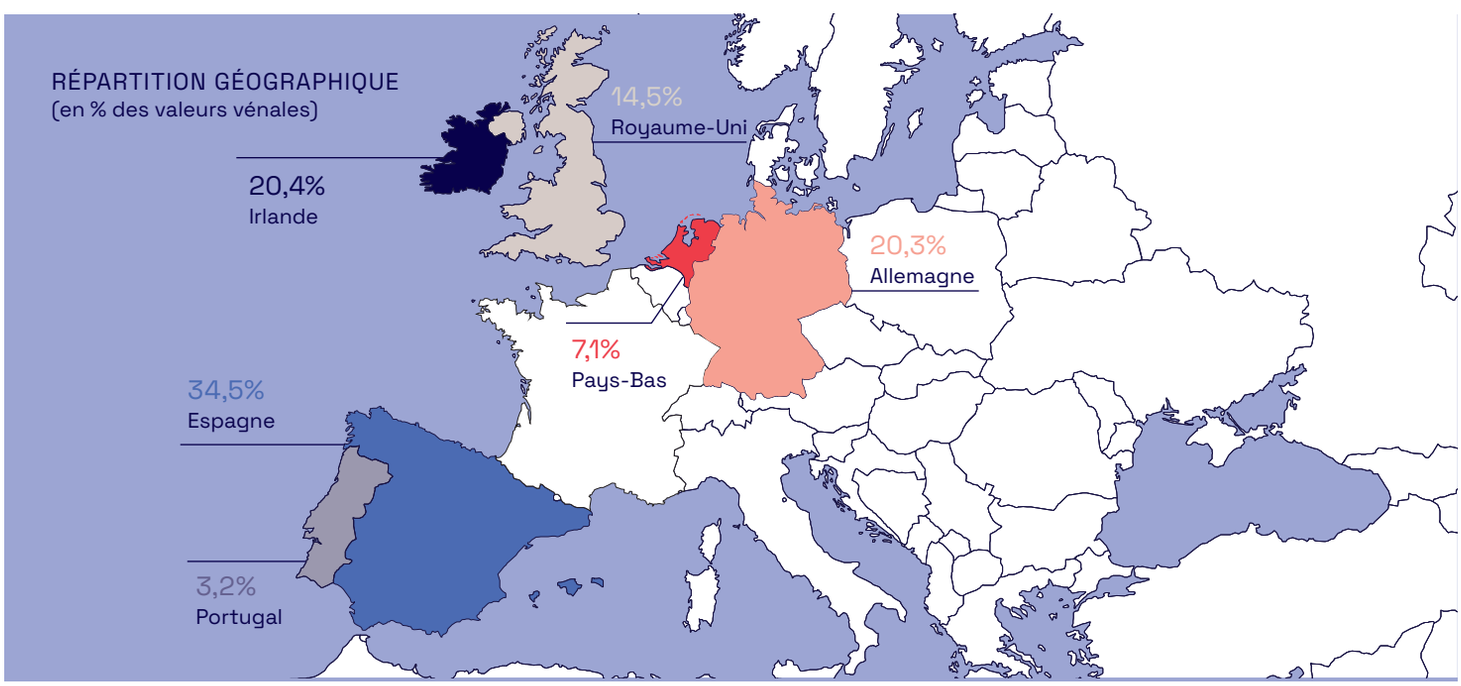
RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)

- 29,0% Activités / Entrepôts
- 22,4% Bureaux
- 21,6% Hôtellerie
- 20,1% Commerces
- 6,9% Santé

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



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)



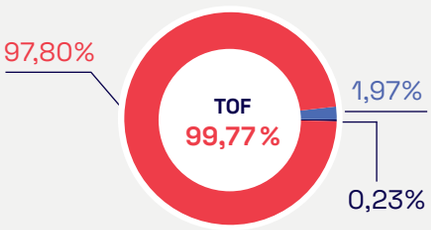
Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
DUBLIN (IRLANDE) 20 On Hatch, Hatch Street Lower	AA IRELAND (1er et 2e étages)	01/07/2026 et 01/09/2026	Bureaux
READING (ROYAUME-UNI) One Forbury Square, The Forbury	BOYES TURNER LLP	25/09/2026	Bureaux
TOTAL	2		

LES SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
DUBLIN (IRLANDE) 20 On Hatch, Hatch Street Lower	METLIFE EUROPE SERVICES (2e étage)	24/08/2026	Bureaux
TOTAL	1		

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
(TOF)



TOF

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

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

10 871 804€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3ÈME TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
ALLEMAGNE Bad Grönenbach	Tec-Folien-Allgäu	Logistique	6 499m²	9,8 M€	100%	*Best-in-Progress*
ESPAGNE Saragosse (Portefeuille de 2 actifs)	Multilocataires (4 locataires dont Decathlon et Mercadona)	Logistique	77 520m²	52,6 M€	100%	*Best-in-Progress*
ROYAUME-UNI Coventry	Staircraft Group Limited	Logistique	10 225m²	13,8 M€	100%	*Best-in-Progress*
TOTAL	6		94 244m²	76,2 M€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.


Allemagne


Espagne


Royaume-Uni

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cession au 3ème trimestre 2026					

Revenus 2026

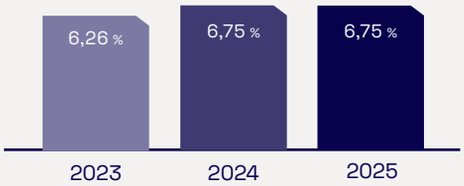
Période	Date de distribution	Montant 2026 brut (par part)	Montant 2026 net* (par part)
1er trimestre	23/04/2026	3,00€ dont revenus financiers : 0,27€	2,44€
2ème trimestre	23/07/2026	3,00€ dont revenus financiers : 0,24€	2,33€
3ème trimestre	23/10/2026	0,30€ dont revenus financiers : 0,018€ (exprimé après la division du prix de la part par 10 au 1er juillet 2026)	0,242€
4ème trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		
TOTAL			

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

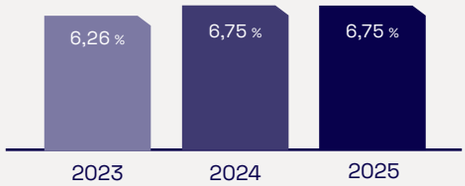
* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères

Évolution des performances

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE



TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

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

L'investissement en SCPI comporte des risques dont le risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/09/2025	2 396 520	383 443 200€	479 304 000€	71 098 000€	71 255 800€	157 800€	789
Au 31/12/2025	2 798 019	447 683 040€	559 603 800€	80 299 800€	80 827 000€	527 200€	2 636
Au 31/03/2026	3 176 089	508 174 240€	635 217 800€	75 614 000€	76 121 400€	507 400€	2 537
Au 30/06/2026	3 511 887	561 901 920€	702 377 400€	67 159 600€	67 930 200€	770 600€	3 853
Au 30/09/2026*	38 166 761	610 668 176€	763 335 220€	60 957 820€	62 311 380€	1 353 560€	67 678

*Depuis le 1er juillet 2026, le prix de la part a été divisé par 10 et le nombre de parts multiplié par 10. Les chiffres au 30/09/2026 ne sont donc pas directement comparables à ceux des trimestres précédents.

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2026 : 0

Information aux associés

RÉINVESTIR DEVIENT POSSIBLE À PARTIR DE 20€ GRÂCE À LA DIVISION DU PRIX DE LA PART

Cette innovation a été rendue possible par l'Assemblée Générale 2026, faisant passer le prix de part de 200€ à 20€ à compter du 1er juillet.

Ce changement s'accompagne, pour les associés de la SCPI, d'une multiplication par dix du nombre de parts détenues. **L'opération est donc neutre pour les associés : la valeur de leur patrimoine reste la même.**

Investissement Socialement Responsable (ISR)

« Best-in-class »

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

« Best-in-progress »

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

22 CRITÈRES "Environnement"
10 CRITÈRES "Social"
13 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis mars 2023

Atland Voisin prend en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre Europe, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, *property managers* et prestataires de maintenance). Le label ISR a été obtenu en mars 2023 pour la SCPI Épargne Pierre Europe et il a été reconduit en 2026 pour un nouveau cycle triennal.

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation ».

Le profil

	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	268 M€	559 M€
Endettement	0 €	0€
Taux d'endettement	0%	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	7 811	15 801
Taux de rendement interne cible à 10 ans	5,50%	5,50%
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère	6,75%	6,75%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère	5,63%	5,54%
Performance Globale Annuelle	6,75%	6,75%
Nombre d'immeubles	16	27
Nombre de baux	23	54
Valeur vénale par part (1)	94,72€	132,55€
Valeur de réalisation par part (2)	176,30€	172,14€
Valeur de reconstitution par part (3)	206,51€	205,40€
Prix de souscription par part	200,00€	200,00€
Prix de retrait par part	180,00€	180,00€
Variation du prix de souscription	0%	0%
Résultat par part	14,31€	13,56€
Distribution par part	13,50€	13,50€
Valeur IFI (résidents de France) par part	92,90€	130,86€
Valeur IFI (résidents hors France) par part	0,00€	0,00€

Présentation

La SCPI diversifiée 100% européenne

Lancée en novembre 2022, la SCPI Épargne Pierre Europe est une SCPI à capital variable investie dans l'immobilier d'entreprise en Europe. Elle vise à conjuguer distribution de revenus et valorisation du capital, en s'appuyant sur une stratégie de diversification géographique et sectorielle (objectifs non garantis).

Une stratégie d'investissement fondée sur la diversification et la sélectivité

La SCPI Épargne Pierre Europe investit dans des actifs d'immobilier d'entreprise diversifiés : *retail park*, hôtellerie, santé, logistique, bureaux. Cette diversification sectorielle et géographique vise à mutualiser les risques tout en captant les opportunités offertes par différents marchés européens.

La stratégie privilégie des emplacements établis, des locataires reconnus, et un risque locatif maîtrisé. Chaque acquisition est sélectionnée selon des critères stricts : qualité de l'emplacement, solidité du locataire, durée des baux, et rendement cohérent avec l'objectif de performance à long terme.

Objectifs de performance

La SCPI se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,50% (objectif non garanti). Les performances passées ne préjugent pas des performances futures, et cet horizon à long terme guide la politique d'investissement dans l'intérêt des associés qui font le choix d'un placement immobilier long terme.

★★★★★
280 avis au 30/09/2026
Vous aussi, partagez votre expérience en scannant le QR code
ATLAND

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Valeur vénale au 30 juin 2026 : 132,05€ / (2) Valeur de réalisation au 30 juin 2026 : 171,83€ / (3) Valeur de reconstitution au 30 juin 2026 : 204,76€

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

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

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1.

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

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

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 26/06/2026)

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

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 1 119 200 € au capital social statutaire de 800 000 000 €.

Date d'ouverture	15 novembre 2022
Capital social statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 800 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 20€ au 1er juillet 2026 se décomposant comme suit : • Valeur nominale 16,00€ • Prime d'émission 4,00€ (dont commission de souscription)
Commission de Souscription	2,40€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	300 parts lors de la 1ère souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Au 1er jour du 6ème mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. **Exemples :** • Parts souscrites et réglées en janvier 2026 : jouissance à compter du 1er juillet 2026 • Parts souscrites à crédit en janvier 2026 et fonds issus du crédit versés en février 2026 : jouissance à compter du 1er août 2026.
Prix de retrait	18,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 120,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

Fiscalité

REVENUS FONCIERS ET FINANCIERS

L'essentiel des revenus de la SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 31,4 % en tenant compte des 18,6 % 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 dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 18,6 %.

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

REVENUS ÉTRANGERS

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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