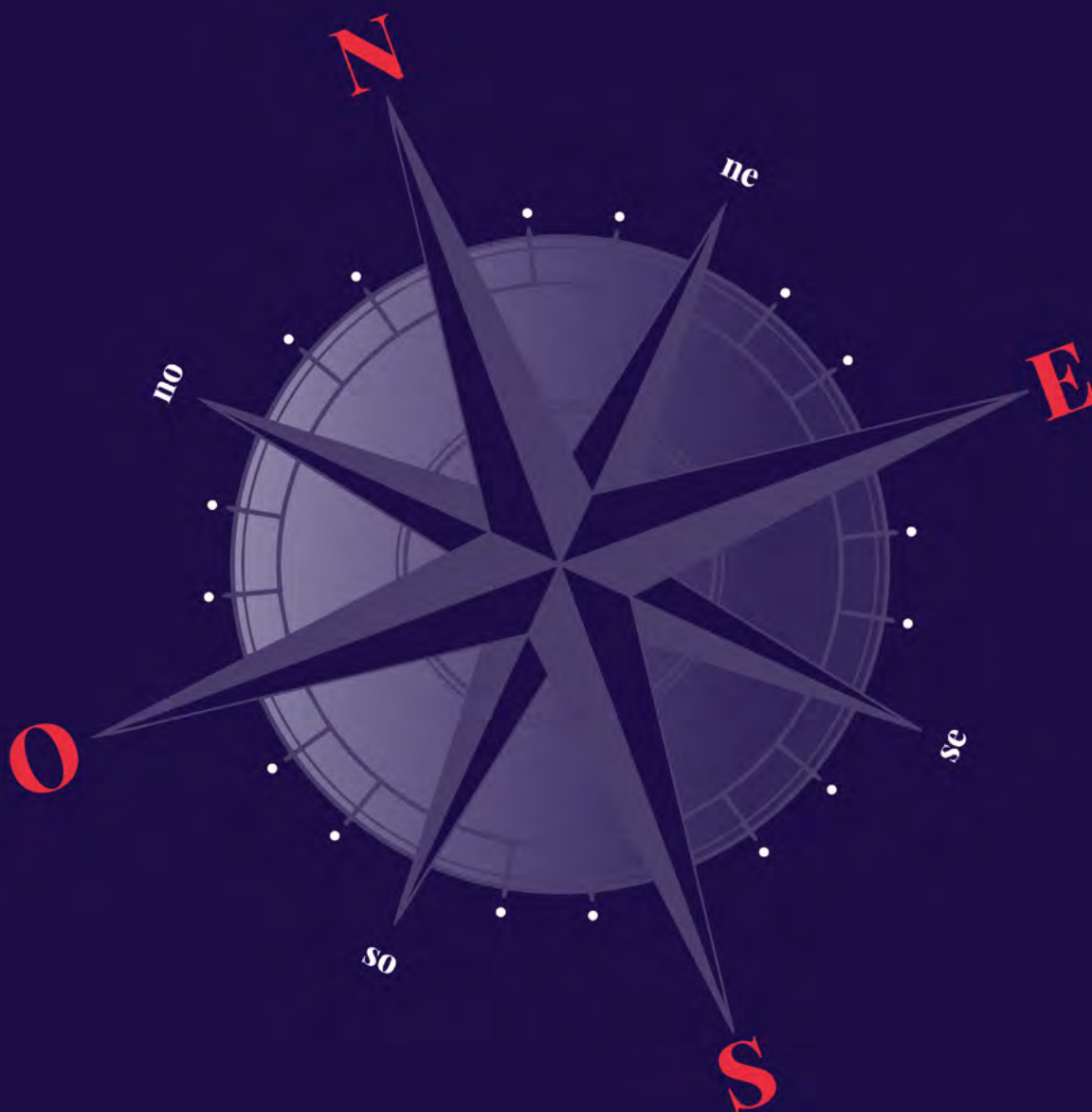


ÉPARGNE **PIERRE EUROPE**



La SCPI diversifiée
qui met le cap sur l'Europe



Communication publicitaire

ATLAND
VOISIN



Avertissements sur les risques

L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement qui comporte des risques dont un risque de perte en capital (le capital n'étant pas garanti), de liquidité (la revente des parts n'étant pas garantie), et dont la rentabilité est fonction de deux risques propres à tout investissement immobilier :

- **Risque de variation des revenus** : les éventuels revenus non garantis versés dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers).
- **Risque de marché immobilier** : le montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.
- **Risque de gestion discrétionnaire** : la rentabilité est aussi fonction des politiques d'investissement définies et exécutées par la société de gestion, telles que stipulées dans la documentation légale et notamment dans la note d'information.

De plus, la société de gestion attire l'attention des investisseurs sur les risques suivants :

- **Risque de perte en capital** : le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital.
- **Risque de liquidité** : la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.
- **Risque en cas de financement par emprunt** : en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus potentiels provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;
 - en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
 - enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.
- **Risque lié à l'endettement de la SCPI** : l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre Europe peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

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

Une SCPI, comment ça marche ?

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

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

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



Immeuble de bureaux acquis en mars 2025, loué à 6 locataires - Dublin, Irlande

Le saviez-vous ?

La SCPI, un outil patrimonial et complet.

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

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement. La décision d'investir tient compte de toutes les caractéristiques et de tous les objectifs du placement collectif tel que décrit dans sa note d'information.

LA FISCALITÉ D'UNE SCPI EUROPÉENNE

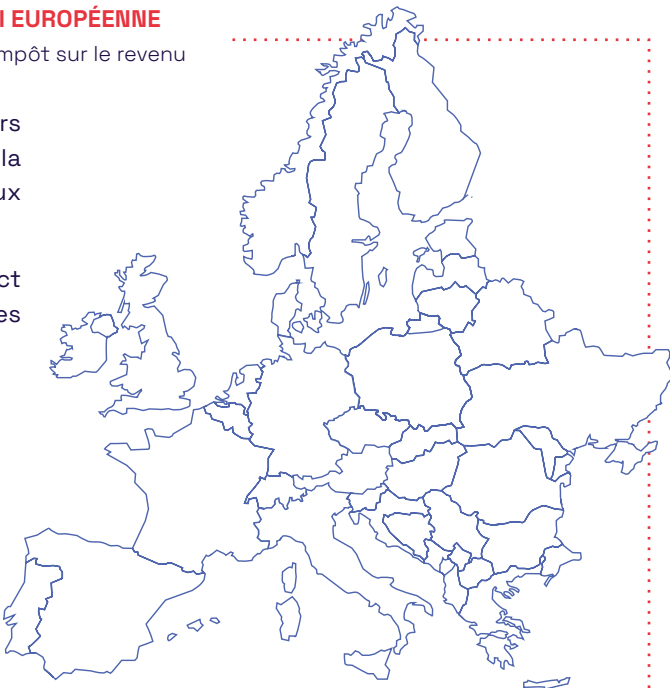
pour les associés soumis à l'impôt sur le revenu

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

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

EN EUROPE : DEUX MÉTHODES

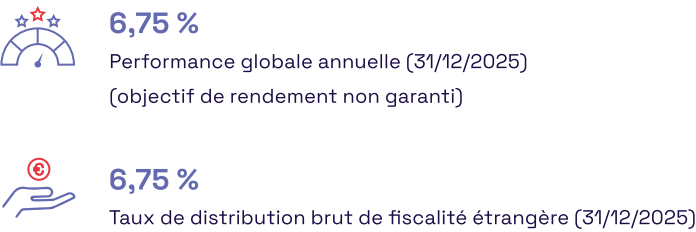
- **Crédit d'impôt** (ex : Allemagne, Espagne)
Les revenus étrangers sont intégrés dans les revenus imposables et sont taxés au taux marginal d'imposition. Le surplus d'impôt généré par les revenus étrangers fait l'objet d'un crédit d'impôt, ce qui revient à être exempté d'imposition française sur ces revenus.
- **Taux effectif** (ex : Pays-Bas, Portugal)
Les revenus étrangers sont sortis de la base imposable mais sont pris en compte dans le calcul du taux marginal d'imposition.



Pourquoi investir dans Épargne Pierre Europe ?

Des performances supérieures à la moyenne du marché depuis sa création⁽¹⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité.



Renforcez la diversification et la mutualisation de vos revenus fonciers

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

Profitez, éventuellement d'une fiscalité allégée

Les revenus fonciers générés seront soumis aux régimes fiscaux en vigueur dans les pays où se trouveront les immeubles détenus, ce qui pourrait s'avérer plus favorable selon votre situation fiscale. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de SCPI dépend de la situation individuelle de chaque associé et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Épargnez durable et responsable

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

[En savoir plus](#)



La Performance Globale Annuelle (PGA) est la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Le Taux de Distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année N-1.

⁽¹⁾ Source : IEIF/ASPIM

Conditions de souscription

- Prix de souscription**
20 € prix de part, 6 000 € (300 parts minimum) pour un nouvel associé.
 - Délai de jouissance**
1^{er} jour du 6^{ème} mois suivant la validation des parts.
 - Distribution des revenus (non garantie)**
Trimestrielle.
 - Orientation d'investissement**
Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en zone euro.
 - Frais de souscription**
Commission de 10 % HT (12 % TTC) prélevée sur le montant de la souscription, prime d'émission incluse.
 - Frais de gestion**
Commission annuelle de 10 % HT (12 % TTC) du montant total des recettes brutes encaissées.
 - Frais de cession de parts**
Forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01/01/2014) par bénéficiaire.
 - Frais de cession de parts**
Par l'intermédiaire de la Société de Gestion : commission de 5 % HT (6 % TTC) du prix net vendeur à la charge du cédant. Sans l'intermédiaire de la Société de Gestion ou en cas de transmission à titre gratuit : 150 € HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.
 - Frais d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers**
Si le cédant fait apparaître une plus-value nette fiscale entre 5 % et 10 % : commission de 1 % HT (1,2 % TTC) du prix net vendeur. Si le cédant fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 % : commission de 1,25 % HT (1,5 % TTC) du prix net vendeur.
 - Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier**
Commission de 2,5 % HT (3 % TTC) du montant des travaux immobilisés.
- Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au document d'informations du FIA et au document d'information clé avant de prendre toute décision d'investissement.



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

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

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

Nos convictions & nos objectifs

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire Épargne Pierre Europe dans une démarche ISR en 2023. Cet engagement se justifie d'autant plus que le label ISR est un label public, officialisé par un décret ministériel et attribué à l'issue d'un processus d'audit indépendant. Ce label ne constitue toutefois ni une garantie de performance ni une garantie de la prise en compte de tous les critères possibles de développement durable.

Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux. Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre Europe suit une approche dite « Best-in-Progress » et repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance).

Les temps forts de notre engagement ISR



“ Le retour d'expérience de labélisation de notre SCPI Épargne Pierre nous permet de déployer une méthodologie éprouvée sur Épargne Pierre Europe, et de nous concentrer sur les défis posés par la détention d'un patrimoine en Irlande, en Allemagne, en Espagne et aux Pays-Bas. ”

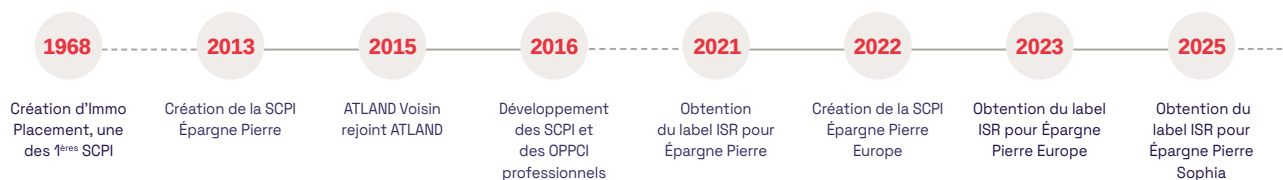
Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE d'ATLAND Voisin.

Épargne Pierre Europe est engagée dans une démarche d'investissement socialement responsable de son patrimoine immobilier et a obtenu à ce titre le label d'État ISR dont le renouvellement a eu lieu en juin 2026. Elle intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs, ce qui a donné lieu à des évolutions, telles que la création de pondération de critères différents selon la typologie et la répartition entre les différents piliers comme suit :

ENVIRONNEMENT	SOCIAL	GOVERNANCE
Entre 25% et 40% en fonction de la typologie : ➤ Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments ; ➤ Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et suivre l'empreinte carbone des actifs en phase d'exploitation ; ➤ Mesurer les consommations d'eau ; ➤ Préserver et renforcer la biodiversité en mettant en œuvre des actions adaptées (gestion écologique des espaces extérieurs, désartificialisation des sols, équipements favorables à la biodiversité, etc.).	Entre 40% et 45% en fonction de la typologie : ➤ Favoriser des actifs accessibles en transports en commun et équipés pour les mobilités douces et la recharge des véhicules électriques ; ➤ Privilégier des actifs bénéficiant de services de proximité ; ➤ Suivre la qualité de l'air intérieur et de l'eau afin d'améliorer le confort et le bien-être des occupants.	20% pour toutes les typologies : ➤ Sensibiliser les locataires aux enjeux ESG ; ➤ Impliquer les gestionnaires d'immeubles et les prestataires dans la démarche ISR ; ➤ Evaluer la résilience des actifs face au changement climatique et mettre en œuvre des mesures visant à réduire leur vulnérabilité aux risques physiques.

ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

Étapes clés



Chiffres clés au 31/12/2025

4 SCPI en immobilier d'entreprise

≈700
actifs

+4 Mds €
d'actifs sous-gestion

+71 000
investisseurs

+1 500
locataires

2 OPCV dédiés aux investisseurs institutionnels

5
actifs

519 M€
de patrimoine*

*valeur totale du patrimoine immobilier.

Une Société de Gestion reconnue

Par les professionnels

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par Périclès Group pour la 3^{ème} année consécutive.



Par la presse

ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025, pour la 8^{ème} année consécutive.



Par ses clients

 ★★★★★ **4,6 / 5**
277 avis au 31/12/2025

ATLAND

VOISIN

ATLAND Voisin - Siège : 15 place Grangier, 21000 Dijon - 03 80 59 90 90

Paris : 121 avenue de Malakoff, 75116 Paris - 01 40 72 20 20

contact@atland-voisin.com - atland-voisin.com

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier - 21000 Dijon, RCS DIJON 921 073 763. La note d'information a reçu le visa SCPI n°22-18 en date du 4 novembre 2022. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille et a été publiée au BALO le 14 novembre 2022. Société de Gestion de portefeuille Atland Voisin au capital social de 349 400 €. Siège social Dijon RCS 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en juillet 2026.