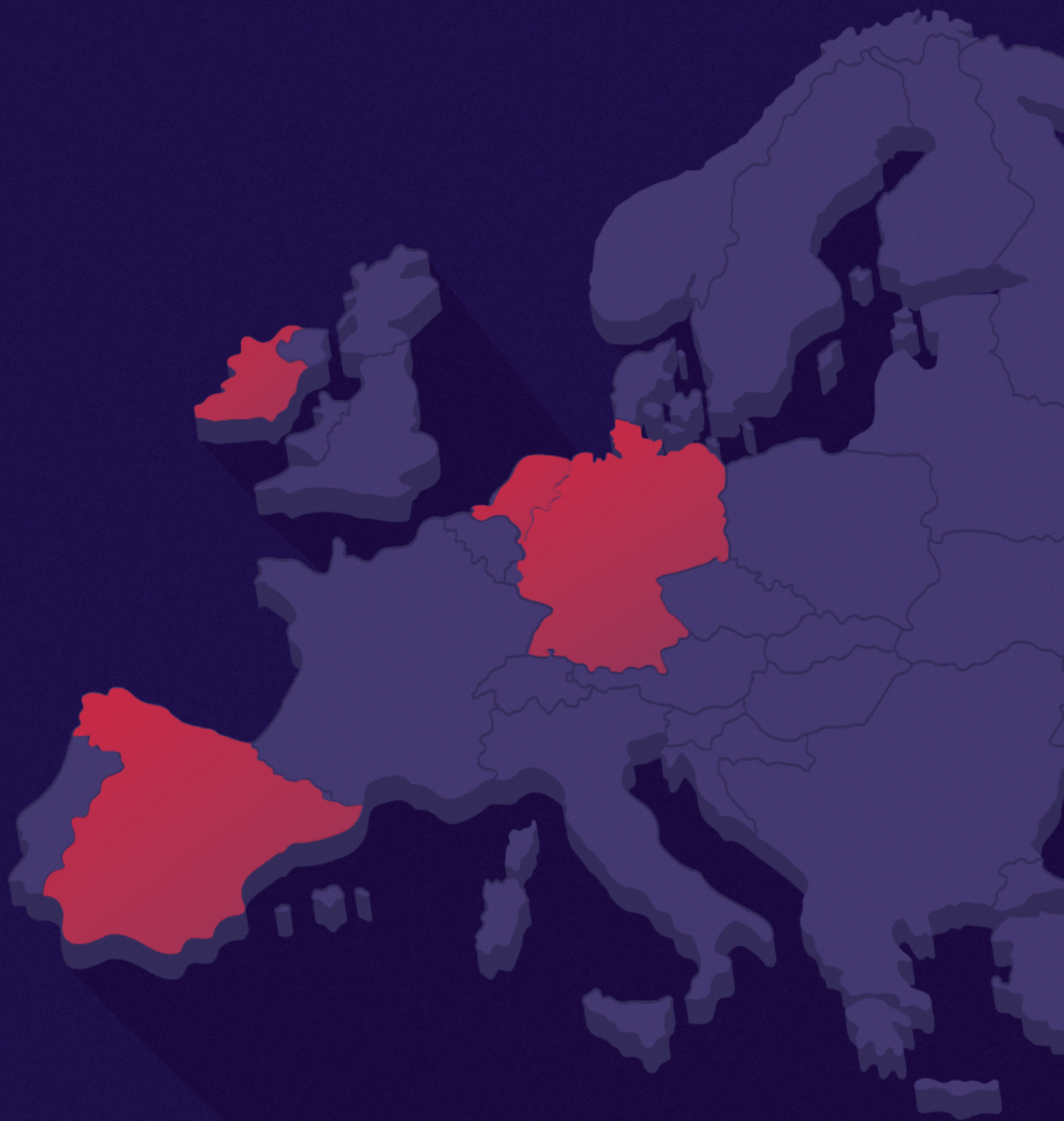


ÉPARGNE / **PIERRE EUROPE**



La SCPI des métropoles
européennes



Rapport annuel
2024

Un marché qui se **fragmente**

Si 2023 avait été une année révélatrice, 2024 fut celle de la fragmentation et 2025 semble s'inscrire dans la même tendance. D'un côté, certains gérants ont vu les revenus et/ou les prix de part de leurs SCPI baisser depuis deux ans, et la liquidité des parts se gripper durablement ; de l'autre, des gérants établis ou de nouveaux arrivants se lancent dans une course au rendement immédiat pour attirer les épargnants, dans un mouvement qui pourrait accroître les risques pour les investisseurs à moyen ou long terme.

Au milieu de ces dynamiques opposées, **quelques acteurs historiques font preuve de résilience face aux cycles immobiliers. ATLAND Voisin fait partie de ces acteurs**, et nos SCPI se sont à nouveau distinguées par leur capacité à s'adapter aux marchés et à saisir des opportunités d'investissement, en France comme en Europe. Un travail de fond qui, année après année, conforte ATLAND Voisin comme valeur sûre, et installe nos SCPI comme une offre de référence aux yeux des conseillers en gestion de patrimoine et des épargnants.

C'est notre style de gestion, qui allie équilibre entre objectif de performance à court terme et à long terme, qui constitue notre singularité et nous comptons poursuivre dans cette voie. Dans cet esprit, nous vous invitons à découvrir ce rapport annuel 2024, qui présente les perspectives de distribution de nos SCPI et revient sur les résultats 2024 qui sont le reflet d'une gestion équilibrée et orientée à long terme. Nous tenons néanmoins à rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

...où ATLAND Voisin a conforté sa dimension de **valeur sûre**

Des perspectives 2025 stables pour nos SCPI (non garanties) :

ÉPARGNE PIERRE

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,45%. Nous visons une distribution 2025 stable pour la 6^{ème} année consécutive, ce qui correspond à un taux de distribution⁽²⁾ entre 5,20% et 5,30% (non garanti).

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Rappelons que la SCPI vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,50%. Et pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère, et pouvant aller jusqu'à 6,80%.

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Rappelons que notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution cible annuel de 5,50%. Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible.

IMMO PLACEMENT






Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution⁽²⁾ prévisionnel supérieur à 6% non garanti (sur la base du prix de part moyen à fin 2024).

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion qui pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.

(2) 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 de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

Chiffres clés 2024* et évolution par rapport à 2023**

	Capitalisation	268 M€	en 2024
		75 M€	en 2023
	Collecte nette	192 M€	en 2024
		60 M€	en 2023
	Nombre d'actifs	16	en 2024
		7	en 2023
	Nombre de baux	23	en 2024
		10	en 2023
	Résultat net	14,31 €/part	en 2024
		14,32 €/part	en 2023
	Revenus distribués	13,50 €/part	en 2024
		12,52 €/part	en 2023
	TRI cible sur 10 ans ⁽¹⁾	5,50%	en 2024
		5,50%	en 2023
	Taux de distribution ⁽²⁾	6,75%	en 2024
		6,26%	en 2023
	Prix de souscription	200 €/part	en 2024
		200 €/part	en 2023
	Valeur de reconstitution	206,51 €/part	en 2024
		202,66 €/part	en 2023

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Données au 31/12/2024.

** Données au 31/12/2023.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.

(2) Brut de fiscalité étrangère. 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 DES DIRIGEANTS

LA FRAGMENTATION DU MARCHÉ DES SCPI REPLACE LA DIVERSIFICATION ET LA MUTUALISATION AU CŒUR DES STRATÉGIES



Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

“ La confiance que
les investisseurs prêtent
au gérant est un autre
ingrédient de la pérennité
d'une SCPI ”

Dans le rapport annuel précédent, nous décrivions la nouvelle donne sur les marchés de l'immobilier et ses conséquences sur les SCPI à la suite du choc inflationniste et à son remède immédiat, la hausse des taux d'intérêt. Avec de nouvelles polarisations autour de trois catégories de SCPI. Cette année 2024 nous a permis de constater la poursuite de ce mouvement. Préalablement, nous reviendrons sur le contexte économique et les perspectives qui influencent les marchés immobiliers.

Un contexte économique 2024 mouvementé

En 2024, l'économie mondiale a été marquée par une décélération de l'inflation et une croissance économique faible, mais la baisse des taux, notamment en Europe, devait permettre de relancer la croissance. La mise en œuvre du programme économique du président des États-Unis, la persistance de l'instabilité géopolitique, la situation économique et politique en Europe et en France maintiennent les acteurs économiques dans un contexte d'imprévisibilité ce qui nuit au climat des affaires et explique un taux d'épargne aussi élevé en Europe.

La croissance 2025 aux États-Unis était estimée à 2,2% par le FMI⁽¹⁾ et à 2,5% par Goldman Sachs⁽²⁾, un dynamisme soutenu à court terme par les mesures prises : baisse d'impôt, dérégulation et réindustrialisation par des mesures protectionnistes, mais se pose la question de la durabilité de cette politique.

Ce sursystème économique est de nature inflationniste et obligerait la FED à maintenir des taux d'intérêt élevés par rapport aux autres économies. L'Europe dont les exportations nettes sont le principal moteur de la croissance est menacée et demeure en sous-régime malgré un reflux notable de l'inflation. La croissance 2025 serait inférieure à 1%⁽³⁾, et ce, malgré la baisse des taux directeurs engagés par la BCE. Ce taux de croissance moyen de l'Europe recoupe des situations différentes suivant les différents pays d'Europe.

(1) Source : FMI, datamapper

(2) Source : Goldman Sachs, US Outlook 2025

(3) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques de l'automne 2024 : un rebond progressif dans un environnement défavorable

Ainsi l'Espagne et l'Irlande devraient connaître des taux de croissance 2025 soutenus (+2,3% et +4,0% respectivement⁽¹⁾) alors que la France plafonnerait à +0,8%⁽²⁾. La faiblesse des investissements en recherche et développement et dans le tissu productif depuis plusieurs années accentuent le retard de productivité de l'Union Européenne qui pourrait être progressivement résorbé par des réformes structurelles.

Un contexte qui pèsera sur les perspectives économiques mondiales.

Des marchés immobiliers européens en voie de stabilisation

L'atterrissage en douceur des marchés immobiliers envisagés fin 2023 s'est globalement réalisé. Les volumes d'investissement immobilier en Europe ont amorcé une progression et plus notamment en Italie, Pays-Bas et Pologne, plus légèrement en Irlande et au Royaume-Uni tandis que le volume d'investissement en France diminuait de 10%⁽³⁾.

Sur le marché des transactions locatives de bureaux en Europe, il n'y a pas eu de rebond significatif en 2024, mais le niveau des transactions 2024 s'est stabilisé au niveau du volume signé en 2023 (à l'exception des bureaux en France et plus notamment en Île-de-France).

Enfin, nous avons constaté une stabilisation des prix et des taux de rendement sur les différentes classes d'actifs immobiliers (Bureaux, Logistiques, Commerces ...) sur l'année 2024 à l'exception des bureaux en France et à Londres où les taux de rendement des transactions réalisées fin 2024 étaient orientés à la baisse.

Sur le marché des SCPI, 2024 confirme les tendances exprimées lors de notre dernier rapport annuel.

Un marché des SCPI de plus en plus polarisé

La collecte brute 2024 des SCPI s'est établie à 4,7 milliards d'euros, soit une baisse de 38% par rapport à 2023. La collecte nette est ressortie à 3,45 milliards d'euros. Le volume des retraits 2024 a représenté 1,2 Mds€, un niveau sensiblement similaire à 2023. Le volume total des parts en attente de vente représente 2,7% de la capitalisation totale des SCPI et 10 sociétés de gestion concentraient deux tiers des parts en attente au 31/12/2024.

Pour le 4^{ème} trimestre 2024, nous constatons i) que la collecte était en hausse par rapport au rythme antérieur ii) une baisse des parts en attente ce qui conforte l'idée d'un début de rétablissement du marché⁽⁴⁾. Si on affine l'analyse on verra toutefois que les tendances constatées en 2023 se sont confirmées en 2024 avec une polarisation accentuée du marché entre :

- Les SCPI qui cumulent les difficultés (baisse de prix de part, de rendement, d'endettement, de décollecte et de liquidité) ;
- Les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité et continuent à collecter en maintenant des distributions stables ;
- Les jeunes SCPI qui attirent grâce à des performances élevées, avec certains acteurs qui s'inscrivent dans une maximisation qui pourrait accroître les risques à terme.

Objectifs atteints pour Épargne Pierre Europe

Dans ce contexte, Épargne Pierre Europe a démontré une fois de plus ses qualités, en atteignant les objectifs annoncés et en affichant des performances supérieures à la moyenne du marché, grâce à une gestion prudente privilégiant qualité et sécurité plutôt que recherche maximale de rendement.

Épargne Pierre Europe, notre SCPI des métropoles européennes lancée fin 2022, a atteint une capitalisation de 268 M€ au 31/12/2024. Sur le plan de la performance, elle cible un Taux de Rendement Interne sur 10 ans⁽⁵⁾ de 5,50% (non garanti), et a affiché un taux de distribution⁽⁶⁾ de 6,75% brut de fiscalité étrangère, dépassant son objectif annoncé entre 6% et 6,50%. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La collecte 2024 a permis de saisir des opportunités et de renforcer la diversification des revenus locatifs, conformément à la stratégie annoncée : la SCPI a investi dans deux nouveaux pays de la zone euro (Allemagne, Irlande) et dans deux nouveaux segments de marché (hôtellerie, santé).

Sur le plan extra-financier, Épargne Pierre Europe est pleinement intégrée dans notre démarche ESG depuis son lancement, et a obtenu le label ISR. L'audit de renouvellement triennal interviendra dans le courant du 2^{ème} trimestre 2025, dont les conclusions seront exposées dans le rapport dédié qui sera publié en juillet.

Des perspectives 2025 stables pour Épargne Pierre Europe (non garanties)

Le présent document a vocation à rendre compte de la gestion de votre SCPI sur l'exercice 2024, mais également de vous éclairer sur les perspectives d'Épargne Pierre Europe. Nous vous invitons à les découvrir en lisant les pages qui suivent.

En synthèse, les perspectives 2025 de votre SCPI se résument ainsi : pour la troisième année consécutive, nous poursuivons un objectif non garanti de taux de distribution⁽¹⁾ supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère et qui devrait se situer entre 6% et 6,80%. Rappelons son objectif de TRI cible sur 10 ans de 5,50% (non garanti).

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

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

et

Martin JACQUESSON

Directeur général délégué

(Texte achevé de rédiger le 28 mars 2025)

(1) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques pour l'Espagne et pour l'Irlande

(2) Source : Ibid, Prévision économiques pour la France

(3) Source : études BNPPRE et Knight Frank sur le marché de l'investissement en France et en Europe

(4) Source : Aspim, Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024

(5) Le Taux de Rendement Interne (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.

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

En 2024, Épargne Pierre Europe a renforcé sa diversification sectorielle en investissant dans deux nouveaux segments de marché (hôtellerie et santé), et sa diversification géographique en investissant dans un troisième pays de la zone euro (Irlande).
Photo : vue extérieure de l'hôtel acquis en avril 2024 et situé à Bilbao (Espagne). Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	10
Chiffres significatifs	10
Évolution du capital & marché des parts	11
Investissements	12
Financement des investissements	12
Arbitrages	12
Composition du patrimoine	13
Gestion locative & immobilière	13
Résultat / revenus distribués	14
Valeurs de la société	15
Fiscalité	16
Perspectives	20
État du patrimoine	23
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	24
Engagements hors bilan	25
Compte de résultat de l'exercice	26
Inventaire détaillé des placements immobiliers	28
Annexe aux comptes annuels	30
État du patrimoine	32
Variation des capitaux propres	35
Compte de résultat	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	39
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	41
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	43
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	45
GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	50
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE	52

ibis budget BILBAO CITY

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2024	200,00 €
Prix de retrait au 31/12/2024	180,00 €
Taux de distribution ⁽¹⁾ 2024	6,75 %
Ratio dettes et autres engagements ⁽²⁾ au 31/12/2024	0,00 %
Taux d'endettement ⁽³⁾ au 31/12/2024	0,00 %

Bilan au 31/12/2024

Capital social (valeur nominale)	214 366 560 €
Total des capitaux propres	235 299 471 €
Immobilisations locatives	139 920 155 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	6 364 036 €	14,31 €
Dividende distribué	6 004 146 €	13,50 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	126 900 000 €	94,72 €
Valeur comptable	235 299 471 €	175,62 €
Valeur de réalisation	236 211 784 €	176,30 €
Valeur de reconstitution	276 675 001 €	206,51 €

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 N (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

961 046 parts ont été souscrites (nettes des retraits) au cours de l'année 2024, représentant une collecte nette de 192 213 660 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 214 366 560 € représentant 1 339 791 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 7 811 associés.

Retraits

4 retraits ont été enregistrés sur l'exercice 2024 représentant 223 parts pour un montant de 40 140 €.

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 €
2024	214 366 560 €	192 213 660 €	1 339 791	7 811	19 225 380 €	200 €

* calcul avec la valeur de retrait

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2024	2023
Dividende versé au titre de l'année	13,50 €	12,52 €
dont dividende pris sur le report à nouveau	-	-
dont dividende pris sur les plus-values	-	-
Prix de souscription (si augmentation de capital)	200	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⁾	6,75 %	6,26 %

(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 N, (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 31/12/2024 (principaux)
22/03/2024	Oiartzun (Espagne)	Calle Elbarren 1, Parque Lanbarren, Oiartzun, Gipuzkoa, Espagne	11 272	Commerce	14 480 755 €	BRICO DEPÔT MERCADONA
30/04/2024	Bilbao (Espagne)	Calle Zankoeta 9 N° Reg H.Bi.01272, 48013 Bilbao, Bizkaia, Espagne	4 165	Hôtellerie	16 597 407 €	CONTINUUM (Ibis Hôtel)
28/05/2024	Cobena (Espagne)	Camino de Madrid	1 056	Santé	3 846 000 €	GRUPO 5
28/05/2024	Sevilla La Nueva (Espagne)	C. de la Cuerda del Sol	870	Santé	4 812 000 €	GRUPO 5
02/07/2024	Purmerend (Pays-Bas)	Einsteinstraat 2-6, Newtonstaat 4-16	8 556	Commerce	11 150 400 €	De Mandemakers Groep B
27/08/2024	Dublin (Irlande)	Kingram Place Dublin 2	1 493	Bureaux	11 073 340 €	The Medical Council
28/08/2024	Dublin (Irlande)	20 on Hatch, Hatch Street Lower, Dublin 2	4 176	Bureaux	24 994 590 €	Met Life Europe, Atlas TS Ireland, Medtronics PLC
30/09/2024	Alpedrete (Espagne)	Avenida de Vigo, 21	900	Santé	2 910 432 €	GRUPO 5
30/09/2024	Canet de Mar (Espagne)	Ronda Sant Elm 2	2 994	Santé	8 846 150 €	ITA CLINIC

Synthèse des investissements 2024

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	9	0	9
Prix d'acquisition AEM	98 711 292 €	0 €	98 711 292 €

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont été financées intégralement en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage sur l'exercice.

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/24)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0%	20%	0%	3%	13%	16%	0%	0%	53%
Pays-Bas	9%	8%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	20%
Irlande	27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	27%
TOTAL	37%	28%	0%	6%	13%	16%	0%	0%	100%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0 m²	21 964 m²	0 m²	10 887 m²	4 165 m²	5 820 m²	0 m²	0 m²	42 836 m²
Pays-Bas	8 970 m²	8 556 m²	0 m²	652 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	18 178 m²
Irlande	5 669 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	5 669 m²
TOTAL	14 638 M²	30 520 M²	0 M²	11 539 M²	4 165 M²	5 820 M²	0 M²	0 M²	66 683 M²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ pour l'exercice 2024 s'établit à 100%.

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Les travaux immobilisés effectués en 2024 sont de 124 287 €.

Travaux d'entretien & de réparations

Les travaux d'entretien et de réparations s'élèvent à 34 374 € sur l'exercice 2024.

(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)

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
REVENUS				
Recettes locatives brutes	13,73	76,89 %	16,51	85,45 %
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	4,13	23,11 %	2,81	14,55 %
Produits financiers des participations contrôlées				
Produits divers				
TOTAL PRODUITS	17,85	100,00 %	19,32	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾				
Commission de gestion	1,79	10,00 %	1,93	10,00 %
Autres frais de gestion	1,05	5,90 %	1,54	7,95 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,43 %	0,12	0,60 %
Charges locatives non récupérées	0,33	1,82 %	0,02	0,11 %
Charges financières				
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,24	18,16 %	3,60	18,66 %
AMORTISSEMENTS NETS				
> patrimoine				
> autres				
PROVISIONS NETTES ⁽²⁾				
> pour travaux	0,31	1,76 %	1,34	6,94 %
> autres	- 0,01	- 0,07 %	0,05	0,28 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,30	1,69 %	1,40	7,22 %
TOTAL CHARGES	3,54	19,85 %	5,00	25,88 %
RÉSULTAT BRUT ⁽³⁾	14,31	80,15 %	14,32	74,12 %
Variation report à nouveau et autres réserves	0,81	4,53 %	1,80	9,32 %
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	13,50	75,61 %	12,52	64,81 %
Revenus distribués après prélèvement non libératoire				

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Total au 31 décembre 2023	Durant l'année 2024	Total au 31 décembre 2024
Fonds collectés	74 892 930	192 213 660	267 106 590
+ cession d'immeubles	0	0	0
+ divers	0	0	0
+ emprunts	0	0	0
- commission de souscription	- 6 680 925	- 19 225 380	- 25 906 305
- achat d'immeubles	- 30 896 949	- 109 023 206	- 139 920 155
- frais d'acquisition	- 2 085 927	- 4 348 246	- 6 434 173
- divers prélèvements sur prime d'émission	0	- 465 609	- 465 609
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	35 229 129	59 151 219	94 380 348

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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⁾
235 299 471 €	236 211 784 €	276 675 001 €
175,62 €/PART	176,30 €/PART	206,51 €/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).

Décomposition de la valeur de reconstitution

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	236 211 784	176,30	85,4 %
Frais d'acquisition estimés par les experts	7 262 217	5,42	2,6 %
Frais de souscription TTC	33 201 000	24,78	12,0 %
Valeur de reconstitution	276 675 001	206,51	100,0 %

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 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 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'État de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'État 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 État 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.

Vue intérieure de l'immeuble de bureaux "20 on Hatch" situé dans le Quartier Central des Affaires de Dublin - acquis en août 2024.
Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, le mouvement de recomposition du marché des SCPI s'est poursuivi en 2024. Il s'est même accentué, dans la mesure où les écarts entre SCPI et entre sociétés de gestion se sont creusés, dans un marché en effervescence qui a vu arriver de nombreux acteurs ou produits nouveaux.

Cette effervescence a été illustrée par la prédominance du taux de distribution qui est certes une donnée majeure, mais qui ne doit pas faire oublier qu'une SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine visant la pérennité des revenus et la résilience des valeurs vénales sur un cycle à long terme.

Dans ce contexte, la communication apportée aux associés demeure un enjeu clé, et ce document nous donne l'occasion de partager notre vision de votre SCPI. Afin de faciliter la comparaison et l'évolution d'une année sur l'autre, nous reprendrons la trame employée l'an dernier, qui s'articule autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice prospectif, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Épargne Pierre Europe en 2025 ?

Le revenu prévisionnel distribué en 2025 devrait se situer entre 12 € et 13,60 € par part.

Précisons que notre politique de distribution a permis de constituer des réserves de report à nouveau équivalentes à 60 jours de distribution à fin 2024, ce qui renforce la lisibilité sur les revenus futurs. Cette politique reflète notre souci de combiner performance à court et à long terme. Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

Ajoutons que, dans le contexte de marché que l'on connaît, Épargne Pierre Europe affiche une collecte brute dynamique (pour information : environ 67 M€ ont été collectés au premier trimestre 2025 au moment d'écrire ces lignes). Cette collecte nous permet 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 2025 ?

Rappelons qu'Épargne Pierre Europe vise un Taux de Rendement Interne⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,50%.

À plus court terme, le taux de distribution⁽²⁾ prévisionnel 2025 devrait être supérieur à 6% (brut de fiscalité étrangère) pour la troisième année consécutive, et se situer entre 6% et 6,80% (objectif non garanti).

Cette prévision de taux de distribution s'entend sur la base d'une prévision non garantie de prix de part stable, à 200 €.

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

3. Comment s'oriente le prix de part 2025 ?

Le prix de part devrait rester stable en 2025, 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.

Nous restons toutefois prudents, car malgré la baisse des taux entamée par la Banque Centrale Européenne, les taux à 10 ans de l'Obligation Assimilable aux Trésors demeurent volatiles. Et nous estimons que le marché de l'immobilier

européen est entré dans une phase de stabilisation, qui ne devrait pas avoir d'impact négatif sur les valeurs d'expertise 2025 (non garanti).

Pour rappel :

- Le prix de part est de 200 € depuis sa création ;
- La valeur de reconstitution était de 206,51 € au 31/12/2024, soit une progression de +1,90% par rapport à 2023.

Rappelons que 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.

4. Quelles sont les axes de la stratégie d'investissement d'Épargne Pierre Europe pour 2025 ?

La réponse apportée en 2024 demeure valide : 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.

Et elle se portera sur des actifs qui contribuent à la pérennité des revenus par la solvabilité des locataires et la durée des baux et situés dans des zones établies.

À ce titre en 2024 nous avons réalisé nos premiers investissements dans deux nouveaux pays (Irlande, Allemagne), et dans deux nouveaux secteurs (hôtellerie et santé).

En 2025, nous accroîtrons nos positions sur ces marchés et segments, tout en étudiant l'ouverture à de nouveaux pays si les conditions s'avèrent propices.

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

Épargne Pierre Europe était détenue à plus de 99,5% par des particuliers au 31/03/2025 et réunissait près de 9 600 associés.

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 2025, 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 ?

La réponse apportée en 2024 demeure valide là aussi : cette tendance est structurante à long terme et elle est prise en compte depuis la création d'Épargne Pierre Europe et matérialisée à travers le label ISR⁽¹⁾.

En effet, l'une des mutations majeure 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⁽²⁾ 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. Et précisons qu'en 2025 se tiendra l'audit de renouvellement triennal.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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 plusvalue en capital (ou la moins-value) réalisée au moment de la revente des parts.

(2) 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 de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

(1) ISR : Investissement Socialement Responsable

(2) ESG : Environnement, Social et Gouvernance

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

Oui, là aussi la réponse apportée l'an dernier reste valide ; 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. Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, 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) ; quand celui-ci est disponible, un taux de rendement interne sur 10 ans (ou 5 ans a minima) cohérent également, pour prendre en compte la variation du prix de part dans la performance sur longue période ; 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*) ; une capitalisation suffisante permettant une plus grande mutualisation et en principe une moindre volatilité des revenus et une meilleure liquidité ;
- **La qualité des indicateurs immobiliers** : une forte diversification sectorielle et / ou géographique du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée pour la composante bureaux sur des actifs de taille importante et/ou monocataire ;
- **L'historique et l'expérience de la société de gestion et la qualité de ses équipes** ;
- **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 une démarche ESG équivalente.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin
et
Martin JACQUESSON
Directeur général délégué d'ATLAND Voisin
(texte achevé de rédiger le 4 avril 2025)

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2024		Exercice 2023	
	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	+ 126 265 887	+ 126 900 000	+ 30 896 949	+ 30 000 000
Agencements et aménagements				
Amortissements sur agencements et aménagements				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 13 654 268	+ 13 654 268		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 278 200		- 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	139 641 955	140 554 268	30 756 949	30 000 000
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	+ 481 758	+ 481 758	+ 202 621	+ 202 621
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 160 111	+ 160 111	+ 47 663	+ 47 663
Autres créances	+ 1 725 677	+ 1 725 677	+ 661 067	+ 661 067
Provisions pour dépréciation des créances			- 5 635	- 5 635
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 102 963 908	+ 102 963 908	+ 38 218 005	+ 38 218 005
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	105 331 455	105 331 455	39 123 721	39 123 721

(en euros)	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes financières	- 1 297 510	- 1 297 510	- 465 586	- 465 586
Dettes d'exploitation	- 2 864 934	- 2 864 934	- 1 407 993	- 1 407 993
Dettes diverses	- 4 641 735	- 4 641 735	- 1 720 100	- 1 720 100
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 8 804 180	- 8 804 180	- 3 593 679	- 3 593 679
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 869 760	- 869 760		
Autres comptes de régularisation				
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	- 869 760	- 869 760		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	235 299 471		66 286 990	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		236 211 784		65 530 041

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2024
CAPITAL				
Capital souscrit	60 599 200		153 767 360	214 366 560
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	14 293 730		38 446 300	52 740 030
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 784 486		- 24 014 120	-32 798 606
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 DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	- 9 321	187 867	453 051	631 598
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 494 857	- 1 494 857	6 364 036	6 364 036
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 1 306 990	1 306 990	- 6 004 146	- 6 004 146
TOTAL GÉNÉRAL	66 286 990	0	169 012 481	235 299 471

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
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	25 488 696	2 400 000
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 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	6 105 386	1 723 310
Charges facturées	55 529	0
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	9	4
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 400	0
Reprises de provisions pour gros entretien	1 800	0
Transferts de charges immobilières	4 348 246	1 718 891
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	10 530 369	3 442 205
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	55 529	0
Travaux de gros entretiens	1 800	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 374	12 059
Dotations aux provisions pour créances douteuses	13 764	5 635
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	140 000
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	4 609 745	1 747 379
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	0	18 021
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	4 855 212	1 923 094
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	5 675 158	1 519 111
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	19 225 380	5 971 920
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	19 225 380	5 971 920
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	794 042	201 667
Charges d'exploitation de la société	19 577 492	6 087 932
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 371 534	6 289 599
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 1 146 154	- 317 679

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 835 035	293 357
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	1 835 035	293 357
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	1 835 035	293 357
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	69
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	69
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3	1
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	3	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 3	68
RÉSULTAT NET	6 364 036	1 494 857

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m ²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
déc-22	Zoetermeer (Pays-Bas)	Signaalrood 55 - 2718 SG, Zoetermeer	2 098	Bureaux / Activités	3,619 M€	DENTSPLY
déc-22	Barcelone (Espagne)	Carrer de Francesc Layret, 39 08950 Esplugues de Llobregat	1 789	Commerces	2,211 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	2,887 M€	ENGIE / ZEPCAM / PRODRIVE Technologies
juin-23	Utrecht (Pays-Bas)	Kobaltweg 44, 3542 CE, Utrecht	3 197	Bureaux	7,116 M€	MARSHOEK
juil-23	Almere (Pays-Bas)	Oplagestraat 1-3, 1321 NK, Almere	2 636	Bureaux	2,624 M€	MAIN ENERGIE
août-23	Santiago de Compostela (Espagne)	Rua do Pais Vasco 6, Saint-Jacques-de-Compostelle	8 903	Commerce	8,866 M€	OBRAMAT
mars-24	Oiartzun (Espagne)	Calle Elbarren 1, Parue Lanbarren, Oiartzun, Gipuzkoa, Espagne	11 272	Commerce	14,413 M€	BRICO DEPOT/MERCADONA
avril-24	Bilbao (Espagne)	Calle Zankoeta 9 N°Reg H.Bi.01272, 48013 Bilbao, Bizkaia, Espagne	4 165	Hôtellerie	16,509 M€	CONTINUUM (Ibis Hôtel)
mai-24	Cobena (Espagne)	Camino de Madrid	870	Santé	3,798 M€	GRUPO 5
mai-24	Sevilla La Nueva (Espagne)	C. de la Cuerda del Sol	1 056	Santé	4,733 M€	GRUPO 5
juillet-24	Purmerend (Pays-Bas)	Einsteinstraat 2-6, Newtonstaat 4-16	8 556	Commerce	10,302 M€	DE MANDEMAKERS GROEP
aout-24	Dublin (Irlande)	Kingram Place Dublin 2	1 493	Bureaux	10,448 M€	THE MEDICAL COUNCIL
aout-24	Dublin (Irlande)	20 on Hatch, Hatch Street Lower, Dublin 2	4 176	Bureaux	23,562 M€	MET LIFE EUROPE/ATLAS TS IRELAND/MEDTRONICS PLC
sept-24	Alpedrete (Espagne)	Avenida de Vigo, 21	900	Santé	2,862 M€	GRUPO 5
sept-24	Canet de Mar (Espagne)	Ronda Sant Elm 2	2 994	Santé	8,618 M€	ITA CLINIC

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	16	126,267 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2024
VEFA	0	0 €
	Nombre Immeubles	Valeur comptable (imm. livrés) + Montant décaissé (vefa)
GLOBAL	16	126,267 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	46 637 000 €	46 730 000 €	15 045 770 €	14 371 686 €
Commerces	35 792 000 €	36 030 000 €	11 069 695 €	10 930 000 €
Entrepôts	7 318 000 €	6 990 000 €	4 781 483 €	4 698 314 €
Hôtellerie	16 509 000 €	16 500 000 €	0	0
Santé	20 011 000 €	20 650 000 €	0	0
TOTAL	126 267 000 €	126 900 000 €	30 896 949 €	30 000 000 €

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 2024 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 bilanciées » 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 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. À 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 œuvre 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 2023	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2024
Terrains nus					
Terrains et constructions Espagne	14 768 225	50 939 566	0	0	65 707 791
Terrains et constructions Pays-Bas	16 128 724	10 419 197	0	0	26 547 920
Terrains et constructions Irlande	0	34 010 176	0	0	34 010 176
Constructions sur sol d'autrui					
Acomptes sur acquisitions	0	13 654 268	0	0	13 654 268
Immobilisation VEFA ⁽¹⁾					
Agencements bruts					
Immobilisations financières contrôlées					
TOTAL	30 896 949	109 023 206	0	0	139 920 155

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2023	Dotations	Reprises	Exercice 2024
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements				
Bail à construction				
TOTAL	-	-	-	-

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2024	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2024
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	72 000		102 000		31 900	142 100
N +2	64 000		8 000		64 000	8 000
N +3	0		44 100		0	44 100
N +4	0		69 600		0	69 600
N +5	4 000		14 400		4 000	14 400
TOTAL	140 000		238 100		99 900	278 200
TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			238 100		99 900	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			138 200			
TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT			140 000		1 800	
TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE			138 200			

Immobilisations Financières

(en euros)

Aucune immobilisation financière au 31 décembre 2024.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Créances locataires	160 111	40 844
Créances douteuses	0	6 819
TOTAL	160 111	47 663
Dépréciation des créances locataires	0	5 635

Évolution des dépréciations	Exercice 2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2024
Dépréciation des créances locataires	5 635	13 764	19 400	0

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
État et autres collectivités	1 523 557	578 575
Syndics	200 920	82 492
Autres débiteurs	1 200	0
Avoirs à recevoir		
Avances Fournisseurs		
Produits à recevoir		
TOTAL	1 725 677	661 067

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	102 963 908	38 218 005

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Emprunts		
Emprunts intérêts courus		
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit		
Total des dépôts de garantie reçus	1 297 510	465 586
TOTAL	1 297 510	465 586

État des emprunts

(en euros)

Aucun financement au 31 décembre 2024.

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Honoraires dus à la société de gestion	2 676 623	1 291 549
Fournisseurs et comptes rattachés	143 448	57 170
Locataires créditeurs	44 863	59 275
TOTAL	2 864 934	1 407 993

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
État et autres collectivités	818 975	115 482
Associés dividendes bloqués	75	
Dividendes du 4 ^e trimestre	2 224 307	561 125
Associés souscriptions en attente	1 331 473	989 684
Dettes diverses		
Divers - charges à payer	266 905	53 810
TOTAL	4 641 735	1 720 100

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance	- 869 760	0
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)		
TOTAL	- 869 760	0

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2024
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	153 803 040
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	- 35 680
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2024	214 366 560

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2024
Sur les souscriptions en 2024	38 450 760
Sur les retraits en 2024	- 4 460
Prélèvements sur la prime d'émission	- 24 014 120
Dont prélèvements au titre des honoraires de souscriptions	-19 225 380
Dont prélèvements au titre des frais d'acquisitions des immeubles	-4 335 688
Dont prélèvements au titre de la reconstitution du report à nouveau	-453 051

Résultat de l'exercice	2024
Le résultat de l'exercice 2024	6 364 036
Distribution 2024	6 004 146

(1) Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2025 (première convocation) et du 24 juin 2025 (seconde convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Loyers facturés	6 105 386	1 723 310
Charges et taxes refacturées aux locataires	55 529	0
Produits annexes	9	4
Reprises de provisions pour créances douteuses	19 400	0
Reprises de provisions pour gros entretien	1 800	0
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	4 348 246	1 718 891
Produits financiers liés à l'activité immobilière*		
TOTAL	10 530 369	3 442 205

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Décomposition des postes du résultat		
Charges ayant leur contrepartie en produits	55 529	0
Gros entretien	1 800	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	34 374	12 059
Dotations aux provisions pour créances douteuses	13 764	5 635
Dotations aux provisions pour gros entretien	140 000	140 000
Dotations aux amortissements des agencements		
Dotations aux amortissements des baux à construction		
Autres amortissements		
Autres charges immobilières	4 609 745	1 747 379
Charges financières liées à l'activité immobilière	0	18 021
TOTAL	4 855 212	1 923 094
Charges locatives récupérables	17 745	0
Impôts et taxes récupérables	37 783	0
TOTAL	55 529	0
Charges locatives non récupérables	144 829	2 192
Impôts et taxes non récupérables	76 670	23 419
Frais sur acquisitions	4 348 246	1 700 870
Pertes sur créances irrécouvrables		
Autres charges	40 000	20 898
TOTAL	4 609 745	1 747 379

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Décomposition des postes du résultat		
Charges financières liées à l'activité immobilière		
Intérêts d'emprunts		
Frais de recouvrement	0	18 021
TOTAL	0	18 021

Charges d'exploitation

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Décomposition des postes du résultat		
Commissions de la société de gestion	794 042	201 667
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	19 577 492	6 087 932
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	20 371 534	6 289 599
Commissions de souscriptions	19 225 380	5 971 920
Honoraires des Commissaires aux comptes	8 238	10 305
Honoraires <i>property management</i>	102 244	28 692
Honoraires de dépositaire	26 301	15 059
Honoraires d'expertises immobilières	45 529	27 600
Honoraires divers	145 818	25 207
Frais d'actes et contentieux	2 644	1 764
Autre frais	21 338	7 386
TOTAL	19 577 492	6 087 932

(1) Charges d'exploitation de la société

Produits financiers

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Autres produits financiers		
Intérêts sur placement de la trésorerie	1 835 035	293 357
TOTAL	1 835 035	293 357

Produits exceptionnels

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Autres produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	69
TOTAL	0	69

Charges exceptionnelles

(en euros)

	Exercice 2024	Exercice 2023
Autres charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	3	1
TOTAL	3	1

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 : 794 042 €

Honoraires de souscription : 19 225 380 €

Événements 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, chers Investisseurs, et chers membres de l'Équipe de gestion,

Alors que nous clôturons l'exercice 2024, il me tient à cœur de partager avec vous une analyse de la performance de notre SCPI Épargne Pierre Europe au cours de l'année écoulée et d'évoquer ensemble les perspectives qui nous attendent pour 2025. Malgré un contexte macroéconomique complexe et une évolution réglementaire exigeante, notre SCPI a su démontrer sa solidité et sa capacité d'adaptation pour préserver la performance de ses investissements et poursuivre son développement.

CONTEXTE ET PERFORMANCE DU MARCHÉ

L'année 2024 a été marquée par des évolutions contrastées sur le marché de l'investissement immobilier, avec une baisse globale de la collecte des SCPI, mais une dynamique de stabilisation sur le quatrième trimestre. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré une collecte brute annuelle de 4,73 milliards d'euros, en recul de 39% par rapport à 2023 (7,72 milliards d'euros). Toutefois, le quatrième trimestre a montré des signes de reprise avec 1,36 milliard d'euros de collecte brute, en progression de 8% par rapport à la même période en 2023. Dans ce contexte, notre SCPI Épargne Pierre Europe a attiré une collecte brute de 192 millions en 2024 lui permettant de poursuivre son développement.

Le marché immobilier reste néanmoins sous pression, notamment en raison d'un resserrement des financements bancaires et d'une plus grande prudence des investisseurs face à la remontée des taux d'intérêt. Parallèlement, la régulation immobilière a continué d'évoluer, imposant aux acteurs du secteur une adaptation permanente aux nouvelles exigences environnementales et fiscales, en particulier en France et en Allemagne.

Face à ce contexte, notre SCPI a poursuivi son positionnement stratégique en privilégiant des actifs à forte résilience, tout en optimisant ses choix d'investissement dans la recherche d'une rentabilité attractive à ses associés.

BILAN DE LA PERFORMANCE 2024

Malgré un environnement exigeant, Épargne Pierre Europe a su tirer son épingle du jeu grâce à une gestion rigoureuse et une sélection d'actifs de qualité. Nous avons atteint nos objectifs de rendement brut (6,75% pour une cible à 6%) et de collecte brute (192 millions d'euros) avec une bonne gestion des flux d'investissement en parallèle qui nous permet d'être en position saine pour l'année à venir.

Nos investissements ont été guidés par une volonté de diversification sectorielle et géographique. À ce titre, nous avons renforcé nos positions en Espagne et aux Pays-Bas, tout en réalisant de nouvelles acquisitions en Irlande et en Allemagne. Ces investissements nous ont permis de mettre en place des baux long terme sécurisés grâce à des locataires solides.

GESTION LOCATIVE ET OCCUPATION DU PATRIMOINE

Notre patrimoine a continué de bien performer, avec une surface totale occupée de 90 686 m² et un taux d'occupation financier de 100%. Nos stratégies de gestion locative nous ont permis d'optimiser les revenus locatifs sur le long terme, notamment avec des négociations de baux favorables et une recherche proactive de nouveaux preneurs pour les rares locaux à relouer en 2024.

Ces actions témoignent de notre approche proactive pour préserver la rentabilité et optimiser les revenus locatifs.

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

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

L'année 2024 a été marquée par une accélération de notre stratégie d'investissement, avec un volume total de 99 millions d'euros investis, générant un rendement moyen immobilier de 7,28%.

Les secteurs les plus représentés dans nos acquisitions sont les Bureaux : 36,7%, les Commerces : 25,98%, la Santé : 20,62% et l'Hôtellerie : 16,71%.

Nos acquisitions les plus significatives incluent :

- Un immeuble de bureaux situé dans le quartier central des affaires de Dublin loué à plusieurs locataires avec un rendement net à l'acquisition de 9,17% ;

- Un hôtel situé en centre-ville de Bilbao avec un bail de 10 ans fermes, exploité sous l'enseigne IBIS, et affichant un rendement net à l'acquisition de 6,50% ;
- Un portefeuille de cliniques en Espagne, loué avec des baux de 15 ans fermes contribuant ainsi à la pérennité des revenus locatifs de votre SCPI, et affichant un rendement net à l'acquisition de 6,41%.

Cette stratégie nous permet d'optimiser une stabilité des revenus locatifs et de favoriser une valorisation progressive du patrimoine.

Tout en rappelant que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

PERSPECTIVES POUR 2025

L'année 2025 s'annonce comme une période charnière pour notre SCPI. Nos objectifs principaux sont les suivants :

1. Maintenir un rendement brut supérieur à 6%, tout en optimisant le taux d'occupation, et la gestion des actifs.
2. Augmenter notre collecte annuelle à 250 millions d'euros, afin de financer de nouvelles opportunités d'investissement.
3. Poursuivre la diversification géographique, notamment avec des acquisitions ciblées en Italie et en Allemagne ,voire dans d'autres pays européens selon les opportunités.
4. Renforcer notre approche ESG par les plans d'actions et l'amélioration de la note seuil des actifs.

Nous resterons également attentifs à l'évolution des taux d'intérêt et aux conditions de financement, afin d'optimiser nos coûts et maximiser le rendement pour nos investisseurs. À ce jour la SCPI Épargne Pierre Europe n'a pas fait appel au crédit et ne l'envisage pas à court terme.

Épargne Pierre Europe a continué sa stratégie de diversification en réalisant différentes acquisitions à l'heure où j'écris ces mots.

Nos acquisitions sur le premier trimestre incluent :

- Un hôtel de 169 chambres à Duisbourg (Allemagne), loué à Louvre Hôtel, avec un rendement net de 6,50%.
- Un entrepôt logistique à Valence (Espagne), loué à Hofmann, avec un rendement net de 6,99%.
- Un immeuble de bureaux à Dublin (Irlande), hébergeant plusieurs locataires de renom, avec un rendement net de 6,60%.

Je tiens à remercier chaleureusement nos associés, nos partenaires et l'équipe de gestion pour leur engagement et leur confiance renouvelée. Ensemble, nous continuerons à développer Épargne Pierre Europe avec rigueur, transparence et performance.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 13 mars 2025

Christophe AUBINEAU

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
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 2024.

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 Epargne 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 2024 s'élève 794 042 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 19 225 380 euros hors taxes au cours de l'exercice 2024.

› 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 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 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 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 au titre de ces différentes commissions 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 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
YVES LLOBELL
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du lundi 16 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation) et mardi 24 juin 2025 (sur 2^{ème} convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 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 2024.

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 2024 qui s'élève :

■ à	6 364 036,01 €
■ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	631 597,56 €
■ soit un total de	6 995 633,57 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
■ distribution aux associés :	6 004 146,47 €
➤ correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
■ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	991 487,10 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s'élèvera à 991 487,10 €.

Cinquième 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 2025.

Sixième 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 Épargne 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 Épargne Pierre Europe, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, 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 2025.

Septième 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 2025.

Huitième résolution

Nomination des membres du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 22 (Conseil de surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

➤ constate d'une part l'échéance de sept mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : la société CARS (808 375 372 RCS Nantes), la société SCI LA PRAIRIE (384 186 649 RCS Nîmes), la société ATTITUDE PATRIMOINE GROUPE (847 716 834 RCS Vannes), la société DH PARTICIPATIONS (527 732 747 RCS Bourg-en-Bresse), la société DVH -OPTIS GESTION SA (384 494 670 RCS Douai), Monsieur Pierre SOURIE et Monsieur Karim MAUGER ;

➤ prend acte, d'autre part, de la décision de la société DH PARTICIPATIONS de ne pas solliciter un nouveau mandat.

Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 7 candidats suivants choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix,

Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
AIMARD Renaud Nouvelle candidature	1957	73290 LA MOTTE SERVOLEX	59		Directeur Administratif et Financier
AMA SC, représentée par Monsieur D'HOKERS Alain Nouvelle candidature	/	78110 LE VESINET	226		Gérant : gérant de Sociétés
ATTITUDE PATRIMOINE GROUPE SARL, représentée par Monsieur COUDE Henry Renouvellement de candidature	/	56000 VANNES	33	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Gérant : Conseiller en gestion de patrimoine
BROCARD Philippe Nouvelle candidature	1963	05000 GAP	90		Gestionnaire de Portefeuilles Boursier et SCPI pour fonds privés
CARS SAS, représentée par Monsieur AUBINEAU Christophe Renouvellement de candidature	/	44470 CARQUEFOU	55	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Gérant : conseiller en gestion de patrimoine
DVH OPTIS GESTION SA, représentée par Monsieur VANHOUTTE Damien Renouvellement de candidature	/	59360 LE CATEAU- CAMBRESIS	256	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Gérant : retraité conseiller en gestion de patrimoine
LEONARD DE JUVIGNY Jacques Nouvelle candidature	1964	67000 STRASBOURG	125		Directeur Général d'une entreprise de Prévention et Santé au travail
MANELLI Bruno Nouvelle candidature	1958	66300 STE COLOMBE DE LA COMMANDERIE	250		Retraité Expert comptable
SCI LA PRAIRIE, représentée par Monsieur TEISSEDRE Jean- Jacques Renouvellement de candidature	/	30100 ALES	570	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Gérant : conseiller en gestion de patrimoine
SOURIE Pierre Renouvellement de candidature	1989	35000 RENNES	165	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Conseiller en gestion de patrimoine

À l'issue des votes les sept candidats suivants sont élus ⁽¹⁾:

(1) En attente des résultats

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 cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) à huit cents millions d'euros (800 000 000 €) ;
- › et de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social statutaire) 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 cinq cents millions d'euros (500 000 000 €).

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 huit cents millions d'euros (800 000 000 €).

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution :

Modification de l'objet social à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier

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, décide de modifier l'objet social de la société pour faire suite à la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 3 de l'article « Objet » des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires l'utilisation des immeubles ».

Nouvelle rédaction :

« A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meublés affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Onzième résolution :

Modification des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier.

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, décide de modifier les modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27 et 32 des statuts de la manière suivante :

Article 27, suppression de l'alinéa 4 : « Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi. »

Article 32, modification de l'alinéa 7 de la manière suivante et suppression de l'alinéa 8 :

Ancienne rédaction :

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. »

Douzième résolution :

Modification des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier différents articles des statuts afin de les mettre en conformité avec la pratique et la réglementation.

Ainsi, l'Assemblée Générale décide de supprimer l'obligation de restituer les attestations de propriété de parts dans la mesure où celles-ci étant émises de manière électronique, cette obligation de restitution ne se justifie plus. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer les deux derniers paragraphes de l'article 12.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 15 des statuts afin d'insérer un rappel de l'article L.231-6 du Code de Commerce relatif à la limitation de responsabilité d'un associé en cas de retrait et d'ajouter le paragraphe suivant, après le premier paragraphe :

« Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de Commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait. »

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Treizième 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.

GOUVERNANCE 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. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2024, enregistré 19 225 380 € au titre des commissions de souscription et 794 042 € 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 2024 a représenté 7 223 707 € pour un effectif de 87,40 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2024.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 37,89% (17,65% en rémunération fixe et 20,24% 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 2^{ème} 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 physiques 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 : État des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

■ **Risques physiques liés 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 œuvre 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 Épargne 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 œuvre 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 ?

Oui	Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%	<input checked="" 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** : part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un synoptique par réseau.
- > **Les émissions de gaz à effet de serre** : émissions 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 en valeur vénale dans des biens disposant d’un système de tri des déchets d’activité sur site.

- > **La biodiversité** : part des investissements ayant au moins un équipement / aménagements faunistiques et/ou floristiques tels que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes.
- > **La mobilité** : pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à moins de 800 mètres de transports en commun.
- > **La sécurité et santé des occupants** : part des investissements dans des biens ayant 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 disposant de services aux occupants au sein du bâtiment et/ou à moins de 800 mètres.
- > **L’accessibilité** : part des investissements en valeur vénale dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- > **La relation utilisateurs** : part du patrimoine en valeur vénale dont a été distribué un livret d’accueil et/ou un guide de bonnes pratiques à destination des occupants de l’actif.
- > **La résilience du bâtiment** : pourcentage des investissements dans des actifs dont la cartographie des risques physiques a été réalisé pourraient être provoqués par le dérèglement climatique.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2024 :

- > **La consommation d’énergie** : nous sommes en train de mettre en place un système de remontée des informations énergétiques qui devrait aboutir aux premières remontées 2025.
- > **L’existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux** : 48 % 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 sommes en train de mettre en place un système de remontée des informations énergétiques qui devrait aboutir aux premières remontées 2025.
- > **Les combustibles fossiles** : La SCPI Épargne 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** : 93% des actifs en valeur vénale ont un élément de tri des déchets supplémentaire au tri des ordures ménagères.
- > **La biodiversité** : 19% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité.
- > **La mobilité** : 93% du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre Europe en valeur vénale disposent d’un transport en commun à moins de 800 mètres.
- > **La sécurité et santé des occupants** : 29% du patrimoine en valeur vénale à mise en œuvre 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** : 80% du patrimoine immobilier de la SCPI Épargne Pierre Europe ne traite pas ou peu de l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- > **La relation 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 cartographié 100% du patrimoine en valeur.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Indicateurs	2023	2024	Commentaires
Consommation d’énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m²).	/	/	Un travail est en cours pour remonter les informations sur les consommations d’énergie et d’émission de gaz à effet de serre sur le patrimoine d’Épargne Pierre Europe.
Part du patrimoine en valeur vénale ayant au moins un synoptique par réseau.	60%	48%	Le nombre d’acquisitions a doublé, tout est mis en œuvre pour améliorer la connaissance des synoptiques des fluides.
Émissions de gaz à effet de serre sur le périmètre des scopes 1 et 2 (kgCO2eq/m²).	/	/	Idem consommations d’énergie.
Pourcentage des investissements en valeur vénale dans des biens immobiliers liés à l’extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.	0%	0%	Pas de modification dans la politique d’acquisition.
Part des investissements en valeur vénale dans des biens disposant d’un système de tri des déchets d’activité sur site.	100%	93%	Augmentation des acquisitions ayant des systèmes de tri plus développés.
Part des investissements ayant au moins un équipement / aménagements faunistiques et/ou floristiques.	12%	19%	/
Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers situés à moins de 800 mètres de transports en commun.	62%	93%	Augmentation des acquisitions ayant des transports en commun de proximité.
Part des investissements dans des biens ayant fait l’objet d’un plan de mesure annuel de la qualité de l’eau et/ou de l’air.	21%	29%	Le pourcentage augmente grâce aux actions menées sur les actifs.
Part en valeur vénale ayant des actifs ayant des services de proximité à moins de 800m ou dans l’immeuble.	100%	100%	/
Part des investissements dans des biens étant traités en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.	88%	80%	/
Part du patrimoine engagé dans une démarche de sensibilisation des utilisateurs (livret d’accueil et/ou de guide écogestes).	100%	100%	/
Part des actifs faisant l’objet d’une analyse d’exposition aux risques physiques.	100%	100%	La part du patrimoine augmente grâce à l’augmentation aux études réalisées au moment des acquisitions.

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 Épargne 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 Épargne 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 Épargne 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 Épargne 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⁽¹⁾ 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 2024 : 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.

Émissions de GES⁽²⁾

- Indicateurs de mesure :
 - Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions 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.

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 : la Société de Gestion est partie du Coefficient de Biotope de Surface (CBS) pour en déduire cet indicateur. Le CBS des projets moyen est calculé sur 64% du patrimoine en valeur vénale principalement ceux avec des espaces extérieurs, pour le reste le CBS considéré est de 0, c'est-à-dire aucune surface extérieure perméable. La moyenne du CBS en prenant en compte l'ensemble des actifs est de 0.14 ;
- Résultat sur 2024 : en moyenne, 86% de la surface des parcelles ne sont pas végétalisées.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

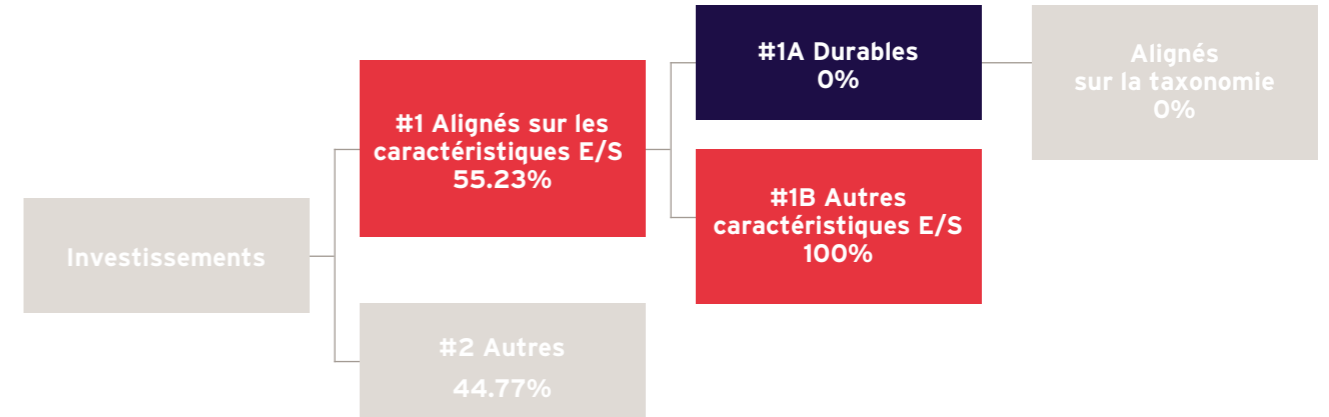
Ci-dessous la ventilation du portefeuille par typologie d'actif :

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
49 780 000 €	Bureaux	39.23%	Pays-Bas, Irlande
36 030 000 €	Commerces	28.40%	Pays-Bas, Espagne
3 940 000 €	Activités/ Entrepôts	3,10%	Espagne
16 500 000 €	Hôtellerie	13%	Espagne
20 650 000 €	Santé	16.27%	Espagne

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

Le fonds étant encore en croissance, le taux d'alignement avec les caractéristiques Environnement / Social est en évolution constante. La part des actifs investis est de 55, 23% au 31/12/2024.



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2024.

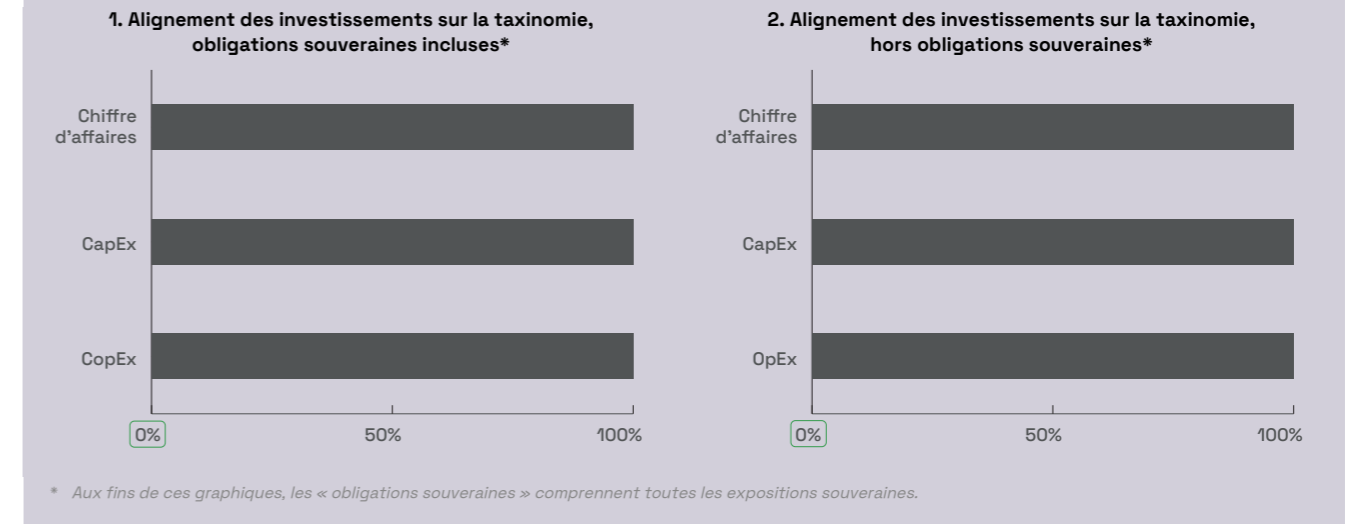
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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

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%.

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) Environnement, Social et Gouvernance
(2) Gaz à Effet de Serre

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 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 ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investit dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche de 44,77% au 31/12/24 n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

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 Épargne Pierre Europe dans sa grille ESG sont les suivantes :

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, mais il a été décidé de passer par des sociétés de contrôle pour effectuer des prélèvements ou mesures sur place.

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 et réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous l'œil RSE ;
- Pour la relation utilisateurs, nous avons transmis des guides des éco-gestes à l'ensemble des locataires ;
- Pour la résilience climatique, nous avons pu analyser l'exposition des risques climatiques avec les outils à notre disposition.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**En quoi l'indice de référence différerait-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 31/12/2024 : 214 366 560 €

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 LEGAL – 3 B avenue de Chalon

71380 SAINT-MARCEL

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 TEISSEDE

M. Karim MAUGER

M. Pierre SOURIE

SC TONNERRE DE BREST, représentée par M. Sébastien LE LANN

M. François-Xavier TRIVIERE

Évènements clés 2024/2025



⁽¹⁾ Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



ème

acteur du marché
des SCPI en 2024

En 2024, ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché
des SCPI par la collecte brute, avec 383 M€ confiés par
les épargnants et leurs conseillers.

(au 31/12/2024, source : ASPIM)

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