Rapport annuel 2022

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

ATLAND VOISIN

Chiffres clés 2022

15 M€	Capitalisation
15 M€	Collecte nette
2	Nombre d'actifs
2	Nombre de baux
5 à 5,5%	Taux de distribution cible brut de fiscalité (non garanti)
200 €/part	Prix de souscription (au 31/12/2022)
204,09 €/part	Valeur de reconstitution

LE MOT DU PRÉSIDENT

LANCEMENT RÉUSSI POUR ÉPARGNE PIERRE EUROPE

> “Épargne Pierre Europe vise les métropoles de la zone euro.”

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

NOUVELLE VENUE DANS NOTRE GAMME DE SCPI, ÉPARGNE PIERRE EUROPE A CONVAINCU PRÈS DE 600 ASSOCIÉS LORS DES DEUX PREMIERS MOIS DE LANCEMENT, AVEC 15 M€ COLLECTÉS. CES CAPITAUX ONT IMMÉDIATEMENT ÉTÉ INVESTIS EN ESPAGNE ET AUX PAYS-BAS AVEC DES RENDEMENTS ACTE EN MAINS ATTRACTIFS. UNE DYNAMIQUE QUI CONFORTE L'OBJECTIF DE DISTRIBUTION FIXÉ ENTRE 5,00 % ET 5,50 % BRUT DE FISCALITÉ (NON GARANTI).

Ce lancement a coïncidé avec une nouvelle donne sur les marchés immobiliers qui a fait apparaître des opportunités favorables aux acquéreurs en capitaux propres, dont Épargne Pierre Europe fait partie. Revenons sur le déroulement de l'année écoulée pour contextualiser cette nouvelle donne.

2022, année de contrastes et de records

En janvier 2022, la reprise économique battait à plein et nourrissait une inflation dont les experts peinaient encore à s'entendre sur le caractère ponctuel ou structurel.

Et puis le 24 février 2022, la Russie créait une détonation mondiale en envahissant l'Ukraine.

Les prix de l'énergie entamaient une hausse spectaculaire, acculant les gouvernements de nombreux pays européens à mettre en place des aides financières pour leurs populations et leurs entreprises. La question de l'approvisionnement énergétique allait croissant à mesure que l'Union Européenne et la Russie renforçaient leurs sanctions respectives. L'été, les vagues de chaleur et les méga-feux occupaient les esprits chez nous alors même que la fréquentation touristique retrouvait des couleurs. À la rentrée, la question de la sobriété faisait officiellement irruption dans le discours du gouvernement, et les projections économiques étaient arrimées aux prévisions météorologiques et de maintenance du parc nucléaire français. La croissance s'entêtait à tenir alors que tous les experts se rangeaient à l'idée d'une récession (mot tabou quelques mois plus tôt) sous l'effet des politiques monétaires restrictives des banques

centrales. En même temps la notion de croissance faisait débat à l'occasion de la COP 15 sur la biodiversité au Canada. Fin 2022, le spectre des délestages électriques s'éloignait en Europe et en France grâce à un hiver inhabituellement doux. Ce qui venait soulager l'économie tout en ravivant les inquiétudes climatiques alimentées par les images de blizzard sur la côte est des États-Unis ; en parallèle, la gestion draconienne de l'épidémie en Chine entraînait une baisse du commerce mondial, ce qui réduisait les tensions inflationnistes mondiales tout en menaçant la croissance. En résumé, tout était clair et prévisible…

Sur le plan de l'économie mondiale, 2022 a été marquée par une croissance de 3,4 % et une inflation de 8,8 % selon le FMI[1]. Pour la zone euro : 3,5 % de croissance et 8,4 % d'inflation selon les institutions européennes[2]. Le phénomène central ? Le retour de l'inflation. Celle-ci a changé la donne. Or l'inflation et l'immobilier sont étroitement liés, par trois canaux au moins.

Une nouvelle donne favorable aux acteurs qui investissent en capitaux propres et en Europe, et donc à Épargne Pierre Europe

Premièrement, l'inflation contribue à la croissance des loyers via l'indexation. Mais ce mécanisme doit être appréhendé avec discernement car, selon nous, l'indexation ne saurait être systématique. Au contraire, elle doit être considérée au cas par cas, en fonction de l'activité du locataire, de la durée résiduelle ferme du bail, et du loyer indexé comparé aux loyers de marché. Schématiquement, il est d'autant plus facile d'indexer un loyer que le locataire i) a une activité porteuse qui lui permet de répercuter dans ses prix tout ou partie des hausses ii) et/ou que le locataire est engagé par un bail long, et que le loyer reste compétitif par rapport aux immeubles concurrents. Dans cette situation, le risque de voir le locataire déménager est réduit, ce qui renforce le pouvoir de négociation du propriétaire.

Deuxièmement, l'inflation pousse les banques centrales à réagir car son contrôle fait partie de leurs missions principales. Pour y parvenir elles ont mis fin aux facilités de financement dites non conventionnelles, et augmenté à plusieurs reprises les taux directeurs en 2022. Ces taux directeurs servent de référence aux marchés financiers et aux banques pour prêter des fonds aux États, aux entreprises, et aux particuliers. En pratique, quand ces taux montent, les taux d'intérêt des emprunts contractés par les acteurs économiques augmentent. Illustration par les chiffres avec ceux des États espagnols et hollandais : les taux d'intérêt à 10 ans des obligations espagnoles sont passées de 0,58 % début 2022 à 3,53 % en fin d'année, et les obligations hollandaises de 0 % environ début 2022 à plus de 2,50 % fin 2022. Dans un mouvement parallèle, les taux d'intérêt ont augmenté significativement pour les investisseurs immobiliers. Les acquéreurs à crédit se sont alors retirés du marché, ce qui a réduit la concurrence à l'achat. C'est vrai pour les particuliers sur le marché résidentiel, c'est également vrai pour les professionnels sur les marchés de l'immobilier d'entreprise. Cette situation a ouvert une fenêtre d'opportunité pour les acteurs qui investissent en capitaux propres, comme Épargne Pierre Europe, qui se sont retrouvés dans une position favorable pour se positionner. Cela est particulièrement vrai en zone euro, où le mouvement de revalorisation des actifs a été entamé plus rapidement qu'en France. Les trois premières acquisitions réalisées en Espagne et aux Pays-Bas en attestent, avec un rendement moyen actes en mains supérieur à 8 %. Ce taux n'est pas représentatif des nouvelles conditions de marché, mais il illustre bien la présence d'opportunités pour des acteurs agiles et réactifs.

> « Les SCPI comme Épargne Pierre Europe […] se sont retrouvées dans une position favorable pour signer des acquisitions attractives »

Troisièmement, l'inflation joue sur l'activité des entreprises à travers des impacts croisés sur les ventes et sur la production. Or la vigueur de l'immobilier d'entreprise dépend de celle des… entreprises. Et dans ce contexte mouvementé, les évolutions peuvent être différentes d'un secteur à l'autre et d'une ville à l'autre (voire d'un quartier à l'autre). Pour une SCPI en lancement comme Épargne Pierre Europe, tout l'enjeu consiste alors à maximiser la mutualisation, et à sécuriser les revenus locatifs à moyen terme pour se donner le temps d'atteindre la taille nécessaire à une pleine mutualisation. C'est ce que nous appliquons comme principe directeur, en cherchant des actifs de petite taille unitaire, et en privilégiant les locataires solides ou engagés via des baux fermes. Tout en ciblant des immeubles dont l'emplacement est établi, avec des loyers cohérents par rapport aux valeurs locatives de marché.

(1) Source : Perspectives de l'économie mondiale, mise à jour de Janvier 2023.
(2) Source : pour la croissance du PIF cf. Bulletin économique de la BCE, janvier 2023 ; pour l'inflation en zone euro, cf. article de la Commission Européenne « Prévisions économiques de l'hiver 2023 ».

Dans ce contexte mouvementé, Épargne Pierre Europe a démarré sur une bonne dynamique

Les deux actifs acquis en 2022 ont **un rendement moyen immédiat supérieur à l'objectif fixé** entre 5,00 et 5,50 % brut de fiscalité (non garanti).

Les actifs sont loués à des locataires solides :

- Dia, l'une des principales enseignes de grande distribution alimentaire en Espagne, est locataire du supermarché à Barcelone ;
- Dentsply, le premier fabricant mondial de produits et de technologies dentaires professionnels, est le locataire de l'immeuble d'activités/ bureaux à Zoetermeer avec un bail ferme de 6 ans.

La démarche ESG a été incorporée à sa politique d'investissement et de gestion dès le début, afin d'inscrire votre SCPI dans la tendance structurelle vers un immobilier en phase avec les enjeux climatiques et sociaux. L'obtention du label ISR, confirmée au moment où j'écris ces lignes, constitue un marqueur important en la matière.

Ces forces sont à la base des « Perspectives » que je vous invite à lire dans les pages qui suivent.

Jean-Christophe ANTOINE

Président ATLAND Voisin

Rédaction achevée le 30 mars 2023

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2022	200,00 €
Prix de retrait au 31/12/2022	180,00 €
Taux de distribution(1) 2022	0,00 %
Ratio dettes et autres engagements(2) au 31/12/2022	0,00 %
Taux d'endettement(3) au 31/12/2022	0,00 %

Bilan au 31/12/2022

Capital social (valeur nominale)	12 845 920 €
Total des capitaux propres	14 095 351 €
Immobilisations locatives	5 761 508 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	0 €	0,00 €
Dividende distribué	0 €	0,00 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	5 700 000 €	71,00 €
Valeur comptable	14 095 351 €	175,56 €
Valeur de réalisation	14 035 659 €	174,82 €
Valeur de reconstitution	16 385 695 €	204,09 €

(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 1er 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

80 287 parts ont été souscrites au cours de l'année 2022, représentant une collecte nette de 15 198 570 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 12 845 920 € représentant 80 287 parts au nominal d'une valeur de 160 € détenues par 597 associés.

Retraits

Aucun retrait n'a été enregistré sur l'exercice 2022.

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 €

Évolution du prix de la part

(en euros)

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

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année , (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m^2)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
déc-22	Pays-Bas (Zoetermeer)	Signaalrood 55 - 2718 SG, Zoetermeer	2 153	Bureaux / Activités	3,870 M€	Dentsply Sirona
déc.-22	Espagne (Barcelone)	Carrer de Francesc Layret, 39 08950, Esplugues de Llobregat	1 748	Commerces	2,283 M€	DIA

Synthèse des investissements 2022

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	2	0	2
Prix d'acquisition AEM	6,154 M€	0 €	6,154 M€

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont été financées intégralement en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage sur l'exercice.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/22)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0,00%	38,12%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	38,12%
Pays-Bas	49,51%	0,00%	0,00%	12,37%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	61,88%
TOTAL	**49,51%**	**38,12%**	**0,00%**	**12,37%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**100,00 %**

Composition du patrimoine

(en m2)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé Education	Résidentiel	Alternatif	Total
Espagne	0 m²	1 748 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	1 748 m²
Pays-Bas	1 498 m²	0 m²	0 m²	655 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	2 153 m²
TOTAL	**1 498 M²**	**1 748 M²**	**0 M²**	**655 M²**	**0 M²**	**0 M²**	**0 M²**	**0 M²**	**3 901 M²**

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier[1] pour l'exercice 2022 s'établit à 100 %.

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Aucun travaux immobilisés effectués en 2022.

Travaux d'entretien & de réparations

Aucun travaux d'entretien et de réparations sur l'exercice 2022.

(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)

	2022	% du total des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes	0,00	0.00 %
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,00	0.00 %
Produits financiers des participations contrôlées	-	-
Produits divers	-	-
TOTAL PRODUITS	**0,00**	**0,00 %**
Charges(1)		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	0,00	0,00 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées		
Charges financières		
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**0,00**	**0,00 %**
Amortissements nets		
› patrimoine		
› autres		
Provisions nettes(2)		
› pour travaux		
› autres		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0,00**	**0,00 %**
TOTAL CHARGES	**0,00**	**0,00 %**
RÉSULTAT BRUT(3)	**0,00**	**0,00 %**
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,00 %
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	-	-
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.

Compte tenu de la création de la SCPI Epargne Pierre Europe au 31 octobre 2022, aucun revenu n'a été distribué sur l'exercice 2022.

Tableau d'emploi des fonds

(en euros)

	Durant l'année 2022	Total au 31 décembre 2022
Fonds collectés	15 198 570	15 198 570
+ cession d'immeubles		
+ divers		
+ emprunts		
- commission de souscription	709 005	709 005
- achat d'immeubles	5 761 508	5 761 508
- frais d'acquisition	385 057	385 057
- divers (aménagement)		
- divers (fonds de remboursement)		
- divers (prélèvement sur prime d'émission)		
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	**8 343 000**	**8 343 000**

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation(1)	Valeur de reconstitution(2)
14 095 351 €	14 035 659 €	16 385 695 €
175,56 €/PART	174,82 €/PART	204,09 €/PART

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).
(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

Fiscalité des revenus

L'essentiel des revenus d'Épargne Pierre Europe est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Les revenus fonciers des immeubles situés à l'étranger sont imposés localement en fonction de la fiscalité de chaque pays et l'impôt est payé directement par la SCPI pour le compte de l'associé.

Les conventions fiscales internationales entre la France et les pays dans lesquels Épargne Pierre Europe investit permettent d'éviter les doubles impositions des associés à travers deux mécanismes : celui du crédit d'impôt et celui du taux effectif.

Les revenus financiers sont imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : https://atland-voisin.com/documentation ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site https://atland-voisin.com/. La société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d'immeubles en France réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l'impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19 % plus prélèvements sociaux au taux de 17,2 %).

Les plus-values sur cessions d'immeubles réalisées par la SCPI à l'étranger sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble, l'impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l'Etat de situation de l'immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l'objet d'un crédit d'impôt équivalent à l'impôt étranger ou d'un traitement selon la méthode du taux effectif.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière à hauteur d'une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette valeur à déclarer est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l'Association Française de Gestion, elle s'applique pour la détermination de l'assiette de l'impôt à la valeur de retrait.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code général des impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les intérêts versés dans un 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 social.

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 financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

Un contexte qui invite à faire preuve d'humilité et de prudence

Avant d'aborder les perspectives de votre SCPI, permettez-moi de reprendre ce que j'écrivais en janvier dans nos bulletins d'information. J'y dressais, à grands traits, une rétrospective des dix dernières années. Pourquoi dix ans ? Car c'est l'horizon de temps minimum pour un investissement immobilier.

En 2013, les SCPI commençaient leur percée dans le patrimoine des Français. Mais les gérants investissaient encore principalement à Paris et en Île-de-France ou partaient à la conquête de l'Europe, sans prêter réellement attention au développement des métropoles régionales et aux fruits qu'elles commençaient à récolter. L'immobilier en général évoluait dans un monde caractérisé par une inflation quasi-inexistante et des taux d'intérêt très faibles. Cela semblait devoir perdurer indéfiniment. Malgré les soubresauts politiques (élection de Donal Trump, Brexit notamment) les commentateurs financiers expliquaient qu'il n'y avait pas d'alternative sur le plan économique.

Puis arriva 2020. L'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en était les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, le monde basculait une fois de plus alors que la Russie envahissait l'Ukraine.

À l'heure où j'écris ces lignes, la situation en France est chahutée par les soubresauts de la réforme des retraites, et l'économie mondiale par les inquiétudes liées aux fragilités de Crédit Suisse et d'une banque régionale américaine.

Le propos de cette introduction est simple : rappeler que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, j'espère partager ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin.

Votre SCPI devrait atteindre, voire dépasser, son objectif de rendement en 2023

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise est en phase d'ajustement. Celui-ci se fait d'abord par les volumes investis, qui ont fortement ralenti depuis le quatrième trimestre 2022. Une réduction liée au retrait (temporaire) des investisseurs à crédit. Dans ce contexte, certains marchés européens réagissent plus rapidement que d'autres, ce qui permet de saisir des opportunités pour les acteurs réactifs et qui investissent en fonds propres, comme Épargne Pierre Europe. Ces nouveaux paramètres économiques donnent l'avantage aux purs professionnels de l'immobilier : le savoir-faire financier ne suffit plus, il doit être complété par l'expertise technique du bâti. Le niveau d'exigence s'accroît et passe par la capacité à attirer et fidéliser les locataires.

Précisons que la plupart des métropoles européennes affichent des caractéristiques similaires aux métropoles régionales françaises, que ce soit par la profondeur de leurs marchés, par les niveaux de prix d'acquisition ou des valeurs locatives. Cette précision est importante car cela montre bien que la stratégie d'Épargne Pierre Europe s'apparente à celle d'Épargne Pierre, mais à l'échelle de la zone euro. En résumé : investir dans les centres économiques régionaux, mutualiser le risque en ciblant des actifs d'un montant unitaire limité, et diversifier les sources de revenus locatifs en combinant bureaux, commerces de centre-ville ou de périphérie, et bâtiments d'activités ou de logistique.

Au moment d'écrire ces lignes, la capitalisation de votre SCPI s'approche des 30 millions d'euros et une quatrième acquisition est en cours de finalisation aux Pays-Bas, avec un rendement immédiat acte en mains supérieur à 7%. La capitalisation devrait atteindre 50 à 75 M€ d'ici fin 2023. Côté performance, notre analyse des marchés nous amène à prévoir un taux de distribution 2023 (non garanti) supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère, ce qui est supérieur à l'objectif général affiché (rappel : 5,00% à 5,50% brut de fiscalité – non garanti) ; ce qui devrait être nettement supérieur à la moyenne attendue des SCPI.

2023 pourrait être « l'année 1 » de la convergence entre critères financiers et extra-financiers

2022 a également été caractérisée par la place grandissante, voire centrale, des critères extra-financiers dans les décisions d'investissement immobilier. Cette intégration effective se fait sous l'effet conjugué du calendrier réglementaire, de la hausse des coûts de l'énergie, et de l'attention de l'opinion publique pour les sujets climatiques. À tel point que 2023 pourrait être « l'année 1 » de la convergence entre critères financiers et extra financiers, ou ESG.

Le critère Environnemental va répondre aux enjeux de décarbonation, de sobriété énergétique et de préservation de la biodiversité ; et à n'en pas douter, de la gestion de la ressource en eau. Sur le plan financier, cette dimension correspond à la maîtrise des charges et à l'anticipation de contraintes réglementaires qui se matérialiseront par des futures taxes ou des obligations de dépenses d'investissement à terme, tant pour le propriétaire que pour les entreprises locataires.

Le critère Social va répondre aux enjeux de la demande des utilisateurs, qui voit la montée en puissance des questions de mobilité douce, de confort et de santé des équipes, de souplesse dans l'organisation du travail.

Le critère de Gouvernance va répondre aux enjeux de coordination de la chaîne de valeur immobilière, qui nécessite de réunir tous les acteurs pour rendre possible la remontée des données et l'articulation des responsabilités, condition indispensable à la réalisation de ces actions. Les investisseurs commencent à intégrer ces critères dans la formation des prix. Nous y voyons le début de la convergence entre critères financiers et extra-financiers.

Pour étayer mon propos, je citerai une note de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière de décembre 2022[1] : « Menée sur 15 villes à travers 12 pays européens et basée sur 5 certifications (BREEAM, LEED, DGNB, HQE, WELL), [l'étude de CBRE].

Jean-Christophe ANTOINE
Président de la société de gestion ATLAND Voisin
Rédaction achevée le 25 avril 2023

(1) Source : IEIF dans « Focus - L'immobilier face à l'urgence climatique » publié le 7 décembre 2022. Le passage cité fait référence à une étude de CBRE « is sustainability certification in real estate worth it? » datant de novembre 2021.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2022 (2 mois) Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	+ 5 759 693	+5 700 000
Agencements et aménagements		
Amortissements sur agencements et aménagements		
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 1 815	+ 1 815
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretien		
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	5 761 508	5 701 815
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Amortissement des actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Créances		
Locataires et comptes rattachés	+ 23 926	+ 23 926
Autres créances	+ 1 486 957	+ 1 486 957
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilité		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	+ 7 918 065	+ 7 918 065
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	9 428 948	9 428 948

(en euros)	Exercice 2022 (2 mois) Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS		
Dettes financières	- 151 002	- 151 002
Dettes d'exploitation	- 854 369	- 854 369
Dettes diverses	- 89 733	- 89 733
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 1 095 104	- 1 095 104
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation		
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	14 095 351	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		14 035 659

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Autres mouvements	Exercice au 31/12/20202
CAPITAL		
Capital souscrit	12 845 920	12 845 920
Capital en cours de souscription		
PRIMES D'ÉMISSION		
Primes d'émission	2 352 650	2 352 650
Primes de fusion		
Primes d'émission en cours de souscription		
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 093 898	- 1 093 898
Prélèvement sur prime de fusion		
ÉCARTS D'ÉVALUATION		
Écart de réévaluation		
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif		
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
RÉSERVES		
REPORT À NOUVEAU		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**- 9 321**	**- 9 321**
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION		
TOTAL GÉNÉRAL	14 095 351	14 095 351

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2022
DETTES GARANTIES	
Emprunts à taux fixe	0
Privilèges de prêteur de denier	
Hypothèques	
Emprunts à taux variable	0
Privilèges de prêteur de denier	
Hypothèques	
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	0
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)	**0**
Offres signées	
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	
Paiement de prix à terme (VEFA)	
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)	**0**
Offres signées	
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	
GARANTIES DONNÉES	**0**
Diverses garanties données	
GARANTIES REÇUES	**0**
Diverses garanties reçues	
Aval, caution	

Dettes garanties

Aucun financement n'a été réalisé sur ce premier exercice de 2 mois.

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 31/12/2022
PRODUITS IMMOBILIERS	
Loyers	7 023
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretien	
Transferts de charges immobilières	385 057
Produits financiers liés à l'activité immobilière	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	**392 080**
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	385 057
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
Charges financières liées à l'activité immobilière	
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	**385 057**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**7 023**
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	709 005
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	**709 005**
CHARGES D'EXPLOITATION	
Commissions de la société de gestion	0
Charges d'exploitation de la société	733 794
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**733 794**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	**- 24 789**

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

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m^2)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2022 (principaux)
déc-22	Zoetermeer (Pays-Bas)	Signaalrood 55 - 2718 SG, Zoetermeer	2 153	Bureaux / Activités	3,552 M€	Dentsply Sirona
déc-22	Barcelone (Espagne)	Carrer de Francesc Layret, 39 08950 Esplugues de Llobregat	1 748	Commerces	2,207 M€	DIA

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	2	5,759 M€
	Nombre Immeubles	**Montant décaissé au 31/12/2022**
VEFA	0	0 €
	Nombre immeubles	**Valeur comptable (imm.livrés) + Montant décaissé (vefa)**
GLOBAL	2	5,759 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	2 851 624 €	2 822 070 €
Commerces	2 195 595 €	2 172 840 €
Entrepôts	712 474 €	705 090 €
TOTAL	5 759 693 €	5 700 000 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

- Les statuts constitutifs de la SCPI Epargne Pierre Europe ont été signés le 31 octobre 2022.
- L'exercice 2022 a donc une durée de deux mois : il a débuté le 31 octobre 2022 et s'est achevé le 31 décembre 2022.
- Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour la SCPI.

Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution du conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à la hausse des taux d'intérêts observés ces derniers mois et qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

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 bilancielles » 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 de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence…

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

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

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

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

Immobilisations Financières

(en euros)

Aucune immobilisation financière au 31 décembre 2022.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022
Créances locataires	23 926
Créances douteuses	
TOTAL	**23 926**
Dépréciation des créances locataires	0

Évolution des dépréciations	31/10/2022	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2022
Dépréciation des créances locataires	0	0	0	0

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022
État et autres collectivités	162 774
Syndics	182
Autres débiteurs	1 324 001
Avoirs à recevoir	
Avances Fournisseurs	
Produits à recevoir	
TOTAL	**1 486 957**

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

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

Dettes financières

(en euros)

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

État des emprunts

(en euros)

Aucun financement au 31 décembre 2022.

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022
Honoraires dus à la société de gestion	850 806
Fournisseurs et comptes rattachés	1 748
Locataires créditeurs	1 815
TOTAL	**854 369**

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022
État et autres collectivités	1
Associés dividendes bloqués	
Dividendes du 4e trimestre	
Associés souscriptions en attente	
Dettes diverses	65 408
Divers - charges à payer	24 325
TOTAL	**89 733**

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

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

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2022
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	12 845 920
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	0
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2022	**12 845 920**

PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2022
Sur les souscriptions en 2022	2 352 650
Sur les retraits en 2022	0
Prélèvements sur la prime d'émission	1 093 898
Dont Commissions de souscriptions	709 005
Dont Frais d'acquisitions	384 893

Résultat de l'exercice	2022
Le résultat de l'exercice 2022	- 9 321
Distribution 2022	0

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

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

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2022
Décomposition des postes du résultat	
Charges ayant leur contrepartie en produits[1]	
Gros entretien	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Dotations aux amortissements des agencements	
Dotations aux amortissements des baux à construction	
Autres amortissements	
Autres charges immobilières[2]	385 057
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'empunts sur acquisitions)	
TOTAL	**385 057**

(1) Charges ayant leur contrepartie en produits	
Charges locatives récupérables	
Impôts et taxes récupérables	
TOTAL	**0**

(2) Autres charges immobilières	
Charges locatives non récupérables	
Impôts et taxes non récupérables	
Frais sur acquisitions	385 057
Pertes sur créances irrécouvrables	
Autres charges	
TOTAL	**385 057**

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022
Charges financières liées à l'activité immobilière	
Intérêts d'emprunts	
Frais d'emprunts	
TOTAL	**0**

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022
Commissions de la société de gestion	
Charges d'exploitation de la société[1]	733 794
Diverses charges d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
TOTAL	**733 794**

(1) Charges d'exploitation de la société	
Commissions de souscriptions	709 005
Honoraires des Commissaires aux comptes	12 525
Honoraires de relocations	
Honoraires de dépositaire	11 800
Honoraires d'expertises immobilières	
Honoraires divers	
Frais d'actes et contentieux	273
Autre frais	192
TOTAL	**733 794**

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2022
Intérêts sur placement de la trésorerie	8 446
Rémunération de VEFA	0
TOTAL	**8 446**

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2022
Produits exceptionnels	0
TOTAL	**0**

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2022
Charges exceptionnelles	0
TOTAL	**0**

Informations au titre des opérations realisées entre entreprises liées

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

Honoraires de gestion : 0 €

Honoraires de souscription : 709 005 €

Evenements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de hausse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

La Société de Gestion nous a soumis les états financiers de notre société, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a également présenté le projet de son rapport dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 8 mars 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de notre société ainsi que les comptes qui vous sont présentés, notamment les honoraires versés à la Société de Gestion.

Tout d'abord, je tiens à souligner que notre SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE a réalisé des acquisitions prometteuses au cours de son exercice 2022 (très court) de lancement.

Notre stratégie d'investissement est axée sur l'acquisition d'actifs immobiliers de qualité dans des zones géographiques attractives sur le territoire européen hors France, tout en diversifiant notre portefeuille pour minimiser les risques. Nous avons lancé cette stratégie avec succès en acquérant plusieurs actifs immobiliers de qualité au cours de l'exercice. Notre zone d'investissement est l'Europe, mais nous nous focalisons et focaliserons à l'avenir sur les seuls pays dont nous connaissons intimement le marché immobilier pour y avoir des équipes professionnelles sur place, à l'instar de nos deux premiers placements aux Pays-Bas et en Espagne pour un montant global de plus de 6 millions d'euros avec un niveau de loyer conforme aux objectifs de rendement de notre SCPI.

Nos perspectives d'investissements sont bonnes et le bon rythme de collecte atteint dès le lancement de notre SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, nous permet d'envisager une montée en puissance sereine sans recourir au crédit à ce stade qui conjoncturellement n'apparait pas être pertinent.

Nous sommes également fiers d'avoir lancé notre audit ISR auprès de l'AFNOR dont nous attendons les conclusions au second trimestre 2023. Notre ambition en la matière est forte et l'implication des équipes dans cette démarche est enthousiasmante.

Au-delà des propositions de résolutions soumises à l'Assemblée Générale ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale extraordinaire, de porter le capital maximum statutaire de EPARGNE PIERRE EUROPE dans le cadre de la variabilité de son capital social de trente millions d'euros (30 000 000 €) à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €).

Nous n'avons pas d'observation sur les résolutions proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions, nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de notre SCPI.

En conclusion, nous sommes optimistes quant à l'avenir de notre SCPI et nous sommes convaincus que notre stratégie d'investissement, notre gestion efficace des actifs et notre engagement en matière de développement durable vont créer de la valeur pour nos associés à long terme.

Je vous remercie de votre confiance et de votre soutien.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le 31 mars 2023

Christophe AUBINEAU

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier ÉPARGNE PIERRE EUROPE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre Europe relatifs à l'exercice de 2 mois clos le 31 décembre 2022, 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.

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 31 octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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.

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 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.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion 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 de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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.823-10-1 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 société de gestion, 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 10 mai 2023

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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, nousvous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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 21 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de Gestion Atland Voisin

Mission générale de gestion de la SCPI ÉPARGNE PIERRE EUROPE et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l'article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 20 des statuts de la manière suivante :

Commission de gestion :

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) du montant total des recettes brutes (telles que les produits locatifs ou les produits financiers, etc.) hors taxes de toute nature, incluant également les recettes brutes hors taxes encaissées par les sociétés dans lesquelles la société détient une participation (proratisées à sa quote-part de détention capitalistique).

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

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 709 005 euros hors taxes au cours de l'exercice 2022.

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 :

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.

Une commission d'acquisition est également 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 € 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.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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.

Fait à SAINT MARCEL, le 10 mai 2023

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2023

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022 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 2022.

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 2022

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion :

› prend acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : -9 321 €
- augmenté du report à nouveau de : 0 €

dont 0 € prélevé sur la prime d'émission pour reconstitution du report à nouveau par part.

- constitue une perte de : -9 321 €

› décide de l'affecter de la manière suivante :

- distribution d'un dividende à hauteur de : 0 €
- report à nouveau, à hauteur de : -9 321 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à -9 321 €.

Cinquième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- des rapports de la société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield Valuation France ;

› approuve les différentes valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 14 095 351 €, soit 175.56 € par part
- valeur de réalisation : 14 035 659 €, soit 174.82 € par part
- valeur de reconstitution : 16 385 694 €, soit 204.09 € par part

Sixième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Septième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Huitième résolution

Nomination de 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 la démission de la Société MSSA PARTICIPATIONS, représentée par M. Mikaël SAHNOUN, en qualité de membre du Conseil de Surveillance,
- d'autre part les candidatures reçues pour deux postes de membres du Conseil de Surveillance, à savoir :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Activité/Profession
SASU AD INFINITUM Représentée par M. Benjamin CLAVEL Nouvelle candidature	1983	38100 Grenoble	158	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Dirigeant Cabinet Conseil en gestion de Patrimoine
AIMARD Renaud Nouvelle candidature	1957	73290 La Motte Servolex	33	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 2 Directeur administratif et Financier de la Congrégation des Sœurs de St Joseph
BROCARD Philippe Nouvelle candidature	1963	05000 Gap	90	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Retraité (RATP)
SCI CANTERANES Représentée par M. Eric BONNET Nouvelle candidature	1964	34490 Corneilhan	32	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur de projets/grands travaux linéaires

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Activité/Profession
COCHARD Christian Nouvelle candidature	1960	38200 Luzinay	42	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (Ingénieur/industrie automobile)
SC COPASE Représentée par M. Pascal MADERT Nouvelle candidature	1962	38100 Grenoble	158	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Conseil en investissement FinancierAgent général d'assurance – Gestionnaire de patrimoine
DELALANDE Hervé Nouvelle candidature	1961	91230 Montgeron	35	Nombre de mandat(s) dans d'autres SCPI : aucun Prévisions CA rechanges Moteur d'avions civils chez SAFRAN – Industrialisation et lancement en production dans les centres de fabrication
DUHAMEL Marc Nouvelle candidature	1968	75020 Paris	132	Nombre de mandat(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur de projet chez Malakoff Humanis
LEBRUN Valérian Nouvelle candidature	1981	17000 La Rochelle	52	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur département pneumatique Groupe CitadelleCréation et direction du site de vente en ligne pneudeal.com
LEVY David Nouvelle candidature	1986	75116 Paris	105	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Avocat d'affaires spécialisé en fiscalité transactionnelle et immobilière
MEUNIER Alexandre Nouvelle candidature	1990	Sindelfingen (Allemagne)	42	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Senior consultant pour KURTSALMON - Manager au sein de DEKRA
RODRIGUEZ Miguel Nouvelle candidature	1963	64600 Anglet	30	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Président de l'Association Nationale pour l'Emploi et la Formation en Agriculture
ROTIER Axel Nouvelle candidature	1989	95580 Margency	40	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Acheteur industriel – puis gestionnaire de patrimoine
SCHREIBER Sylvie Nouvelle candidature	1962	57050 Metz	53	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Présidente et fondatrice de la Sté « Pourquoi et comment » (conseils aux entreprises)
SC TONNERRE DE BREST Représentée par M. Sébastien LE LANN Nouvelle candidature	1973	29700 Plomelin	400	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Directeur commercial Sté vente, réparation, location matériel de manutention
TRIVIERE François-Xavier Nouvelle candidature	1965	97417 Saint-Denis	526	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (ex Commissaire des Armées)

› 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.

› nomme les deux candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de 3 ans, en qualité de membres de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 trente millions d'euros (30 000 000 €) à deux cent cinquante millions d'euros (250 000 000 €) ; 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 trente millions d'euros (30 000 000 €). »

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Dizième 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, deux OPCI ont été agréés. Enfin, Atland Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».

- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par Atland Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». Atland Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. Atland Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30 % de la capitalisation au global et 10 % par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION d'Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2022, enregistré 167 638 € au titre des commissions nettes de souscription et 0 € 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 évènements 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 SAGALINK Consulting 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 2022 a représenté 5 732 221 € pour un effectif de 79 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 34,3 % (18,4 % en rémunération fixe et 15,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT "DISCLOSURE" POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE EUROPE

CONTEXTE

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2ème secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement Disclosure » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle règlementation 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 environnementales et sociales promues par la Société et la stratégie de prise en compte des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont publiées au sein de l'Annexe sur les informations précontractuelles SFDR jointe à la présente Note d'Information.

Prise en compte des risques de durabilité

La Société appréhende le risque de durabilité la manière suivante :

› **Risques physiques :**

- 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. La Société s'est engagée dans une démarche de diagnostic de l'actif, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. L'objectif fixé est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent). De plus, des plans d'actions pour amoindrir ce risque seront planifiés pour les actifs qui le nécessitent en fonction des résultats de leur diagnostic.
- 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. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), la Société a l'ambition de faire un diagnostic écologique sur l'ensemble des actifs bénéficiant d'un espace pleine terre.

› **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 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 SGP.

La Société intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et, va au-delà de la réglementation et met 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
☐ **Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : …%**	☐ **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**
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ 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
☐ 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 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
☐ **Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : …%**	☒ **Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

ATLAND Voisin s'est engagée dans une démarche de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal du patrimoine de sa SCPI Épargne Pierre Europe, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Lors des phases d'acquisition et de gestion d'un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI Épargne Pierre Europe) a fait l'exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et prendra ainsi en compte les incidences négatives suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

› La consommation d'énergie :

Consommation d'énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m2).

› L'existence de schémas explicatifs (synoptiques) des divers réseaux :

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

› Les émissions de gaz à effet de serre :

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

› Les combustibles fossiles :

Pourcentage des investissements dans des biens immobiliers liés à l'extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.

› Dispositifs de tri sélectif présents sur le site :

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

› La biodiversité :

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

› La mobilité :

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

› La sécurité et santé des occupants :

Part des investissements dans des biens n'ayant pas fait l'objet d'un plan de mesure annuel de la qualité de l'eau et/ou de l'air.

› Les services rendus aux occupants :

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

› L'accessibilité :

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

› La relation utilisateurs :

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

› La résilience du bâtiment :

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Pour l'instant, le fonds étant récent nous n'avons pas de données sur les indicateurs de durabilité.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable. La SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE ne poursuivait pas d'objectif d'investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d'évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives ci-dessous :

› Combustibles fossiles : Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobilier.

- Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation

› Efficacité énergétique : Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.

- Indicateur de mesure : Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

› Emissions de gaz à effet de serre (émissions de GES).

- Indicateurs de mesure :
  - Emissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
  - Emissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
  - Emissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
  - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

› Consommation d'énergie : Intensité de consommation d'énergie.

- Indicateur de mesure : Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

› Biodiversité : Artificialisation des sols.

- Indicateur de mesure : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
- Modalités de prise en compte : pas de données pour l'instant, en cours de consolidation.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
3 600 000 €	Bureau	62	Pays-Bas
2 200 000 €	Commerces	38	Espagne

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

Quelle était l'allocation des actifs ?

› #1 Alignés sur les caractéristiques E/S : 100%

› #1A Durables : 0%

› #1B Autres caractéristiques E/S : 0-100%

› #2 Autres : 0%

› Alignés sur la taxonomie : 0%

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%.

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

La proportion d’investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d’investissements alignés sur la taxinomie de l’UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d’investissements aligné sur la taxinomie n’a pas évolué et est resté à 0%.

Quelle était la proportion d’investissements durables ayant un objectif environnemental qui n’étaient pas alignés sur la taxinomie de l’UE ?

Le fonds n’a pas poursuivi d’investissement durable, l’alignement de tels investissements sur la taxinomie s’élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d’investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n’a pas réalisé d’investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s’appliquaient-elles à eux ?

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

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

La SCPI EPARGNE PIERRE EUROPE étant récente aucune action n’a été menée en 2022 sur les actifs immobiliers.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l’indice de référence ?

En quoi l’indice de référence différait-il d’un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n’a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l’alignement de l’indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n’a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l’indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n’a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l’indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n’a été défini.

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2022 : 12 845 920 €
RCS 834 460 156 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier

BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

RC B 310 057 625 DIJON

Agrément AMF : n° GP-14000026

en date du 22/07/2014

www.atland-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon

CS 70004 – SAINT MARCEL

71328 CHALON SUR SAONE CEDEX

Représenté par M. Yves LLOBELL

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

77, Esplanade du Général de Gaulle

92800 PUTEAUX

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France

1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : SAS CARS, représentée par M. Christophe AUBINEAU

Membres :

SCI LA PRAIRIE, représentée par M. Jean Jacques TEISSEDRE

SARL DVH OPTIS GESTION, représentée par M. Damien VANHOUTTE

M. Karim MAUGER

M. Pierre SOURIE

SARL DH PARTICIPATIONS, représentée par M. Lionel DUCROZANT

SARL HOLDING APG, représentée par M. Henry COUDE

Conception & réalisation LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

ATLAND Voisin s'adresse aux épargnants et à leurs conseillers en gestion de patrimoine pour les accompagner dans leurs placements immobiliers avec une gamme de SCPI investissant en France et en Europe. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale d'ATLAND.

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris de 260 collaborateurs, qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de la conception à la distribution de produits d'investissement.

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2022 : 12 845 920 € - RCS 834 460 156 DIJON
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 - Crédit photos : iStockphoto

FSC www.fsc.org
RECYCLÉ
Papier fait à partir de matériaux recyclés
FSC® C019656