

**ÉPARGNE** **PIERRE EUROPE**



**ATLAND**  
VOISIN





Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

“ J’ai le plaisir d’annoncer le lancement d’Épargne Pierre Europe ! Son nom résume notre démarche : reprendre les points forts qui font le succès d’Épargne Pierre, et les déployer à l’échelle européenne. ”

# Message du président

L’Europe et plus précisément la zone Euro constitue une grande puissance économique, la 3<sup>ème</sup> de la planète. Notre vieux continent, qui est à la fois riche et complexe, dispose d’atouts indéniables (capital humain, réseau d’infrastructures....) pour se projeter vers l’avenir. Épargne Pierre Europe entend participer à cet avenir, pour permettre aux épargnants de renforcer la diversification et la mutualisation de leurs revenus fonciers, de bénéficier de cycles différents entre les pays et de nouvelles conditions de marché plus favorables à la constitution d’un patrimoine immobilier, et profiter, éventuellement, d’une fiscalité allégée.

Renforcer la diversification et la mutualisation des revenus fonciers. Diversification sectorielle d’abord, en acquérant des bureaux, commerces, locaux d’activités principalement. Diversification géographique ensuite, en ciblant les métropoles et villes intermédiaires dont le dynamisme, la profondeur, et les rendements sont porteurs. La mutualisation enfin, en privilégiant les actifs de taille unitaire raisonnée. Tout ceci en se positionnant sur des immeubles à même d’atteindre un objectif de rendement entre 5,00% et 5,50% brut de fiscalité (objectif non garanti).

Bénéficier de cycles différents entre les pays et de nouvelles conditions de marché plus favorables à la constitution d’un patrimoine immobilier. Pour accéder à ces opportunités, les épargnants pourront compter sur notre équipe de professionnels expérimentés et spécialistes des différents marchés. Citons notamment l’arrivée d’Arnaud Sournia qui prend la responsabilité des investissements en Europe, qui nécessitent une connaissance des marchés et des acteurs locaux ainsi qu’une présence sur les marchés. Arnaud Sournia a passé plus de 20 ans au sein de BNP Real Estate et a développé l’activité internationale pour des investisseurs notamment allemands, anglo-saxons et français en Europe. Il apporte à ATLAND Voisin ses compétences et connaissances sur le marché européen. Cette compétence et le développement de notre présence dans différents pays de la zone Euro sont des facteurs clés pour constituer un patrimoine immobilier de qualité et répondant aux objectifs de la SCPI.

Profiter, éventuellement, d’une fiscalité allégée. En effet, les revenus fonciers générés par Épargne Pierre Europe seront soumis aux régimes fiscaux en vigueur dans les pays où se trouveront les immeubles détenus. En pratique, les épargnants français ayant un taux marginal d’imposition élevé pourraient bénéficier d’une fiscalité plus légère qu’avec une SCPI qui investit en France. Tout cela reste toutefois à apprécier en fonction de votre situation fiscale personnelle, ce que je vous invite à étudier avec votre conseiller en investissements financiers.

Outre notre degré d’exigence dans la constitution du patrimoine et la gestion, les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance seront pris en compte dès la constitution d’Épargne Pierre Europe. Cette dernière dimension est impérative car il s’agit d’accompagner le changement de paradigme de nos sociétés face aux enjeux géopolitiques et climatiques. A ce titre, nous nous donnons pour ambition d’obtenir le label ISR pour EPE dans les 6 mois suivant sa constitution.

# Avertissement

## L'investissement dans une Société Civile de Placement Immobilier est un placement dont la rentabilité est fonction :

des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),

du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital, la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,

en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre Europe peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

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







## Pourquoi investir dans Épargne Pierre Europe ?

Pour compléter sa retraite, en percevant des revenus potentiels dont le montant est soumis à l'approbation des associés réunis chaque année en Assemblée Générale.

Pour constituer son patrimoine ou le diversifier, en achetant des parts à son rythme, au comptant ou à crédit. En cas d'acquisition de parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix des parts lors de leur vente, l'investisseur doit payer la différence.

Pour transmettre ou préparer la transmission de son patrimoine. En cas de décision de vente des parts, il existe un risque de liquidité.

Pour mutualiser le risque via un parc immobilier diversifié sur plusieurs zones géographiques et aussi sur différents types d'actifs (bureaux, commerces, locaux d'activité...).

## Une SCPI, comment ça marche ?

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

En achetant des parts, un épargnant devient associé de la SCPI, donc propriétaire d'une quote-part d'un patrimoine immobilier composé de bureaux, commerces, locaux d'activités. En contrepartie, les associés versent une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location), la facturation et l'encaissement des loyers, et la distribution des revenus sont confiés à la société de gestion. En contrepartie, les associés versent une commission de gestion annuelle (12% TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

### Fiscalité : comparatif entre revenus français et européens

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

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

#### Récapitulatif des deux grands schémas les plus couramment rencontrés :



#### FRANCE

Les revenus fonciers sont taxés au taux marginal d'imposition du contribuable.



#### EUROPE : deux méthodes

##### Crédit d'impôt (ex : Allemagne, Espagne)

Les revenus étrangers sont intégrés dans les revenus imposables et sont taxés au taux marginal d'imposition. Le surplus d'impôt généré par les revenus étrangers fait l'objet d'un crédit d'impôt, ce qui revient à être exempté d'imposition française sur ces revenus.

##### Taux effectif (ex : Pays-Bas, Portugal)

Les revenus étrangers sont sortis de la base imposable mais sont pris en compte dans le calcul du taux marginal d'imposition.

## Principales caractéristiques de la SCPI

Nature	Orientation d'investissement	Date de création & Durée de vie	Prix de souscription & Minimum de souscription
SCPI à capital variable	Immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités...) en zone Euro	28/10/2022 99 ans	200 € prix par part 6 000 € (30 parts) pour un nouvel associé

# Les grandes étapes de l'investissement en SCPI



**1** Vous décidez d'investir en SCPI, en fonction de vos objectifs.

**2** ATLAND Voisin assure la recherche des actifs immobiliers et gère la collecte de l'épargne pour le compte de la SCPI



**2** Vous achetez des parts de SCPI et en devenez associé(e).

**3** La SCPI acquiert un patrimoine immobilier qui génère des revenus fonciers (loyers, plus-value)



**3** A l'issue du délai de jouissance Vous percevez potentiellement des revenus trimestriels (nets de frais) et recevez, conformément à la réglementation, des bulletins périodiques d'information.

**4** ATLAND Voisin assure la gestion locative, prend les décisions d'achat et de vente, et assure la relation client avec les associé(e)s



**4** Vous participez à la vie de la SCPI lors des Assemblées Générales Annuelles, conformément à la réglementation.

**5** Vous gérez votre patrimoine



**5** Vous continuez de percevoir des revenus trimestriels potentiels ou vous transmettez vos parts à vos successeurs ou vous liquidez tout ou partie de vos parts et récupérez le produit de vente.

Rappel : le délai minimum recommandé de détention est de 10 ans, il existe un risque d'illiquidité.

## Délai de jouissance

Premier jour du 4<sup>ème</sup> mois (jusqu'au 31/03/2023) puis 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois (à partir du 01/04/2023)

## Frais de souscription

Commission de 10 % HT (12 % TTC) prélevée sur le montant de la souscription

## Frais de gestion

Commission annuelle de 10 % HT (12 % TTC) sur les produits locatifs (hors taxes encaissés et des produits financiers nets)

## Frais de cession de parts

Forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20 %) par bénéficiaire



# Chiffres clés d'ATLAND Voisin Au 30/06/2022

**3 SCPI**  
en immobilier  
d'entreprise



**+ 500**  
actifs



**2,6 Md€**  
d'actifs sous gestion



Près de  
**40 000**  
investisseurs



**+ 1000**  
locataires

**1 OPCI**  
dédié aux  
investisseurs  
institutionnels



**7**  
actifs



**373 M€**  
de patrimoine\*

\* valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part.

## ATLAND Voisin

reconnue par la presse spécialisée, et par nos clients



ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des sociétés de gestion de SCPI par les CGP à l'occasion du Palmarès des fournisseurs 2022, pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive.

### Les avis de nos clients

Avec une appréciation moyenne de 4,7/5 au 21 septembre, nos clients témoignent de la confiance qu'ils nous accordent.



4,7/5 ★★★★★ 85 avis

## Étapes clés



Source : ATLAND Voisin. Les valeurs sont susceptibles d'avoir été arrondies.

### ATLAND Voisin

**Siège :** 15 place Grangier - 21000 DIJON  
03 80 59 90 90

**Paris :** 40 avenue George V - 75008 PARIS  
01 40 72 20 20

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

# ATLAND

VOISIN

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier - 21000 Dijon, RCS DIJON 921 073 763. La note d'information a reçu le visa SCPI n° 22-18 en date du 4 novembre 2022. Elle est disponible auprès de la société de gestion de portefeuille et a été publiée au BALO le 14 novembre 2022. Société de gestion de portefeuille Atland Voisin au capital social de 549 400 €. Siège social Dijon RCS 510 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n°GP-140000026 en date du 22 juillet 2014. Novembre 2022. © Getty Images.