

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

2^{ÈME} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025



À la une chez ATLAND Voisin

Le réinvestissement des dividendes est désormais disponible pour les SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe, et Épargne Pierre Sophia

Chers associés,

J'ai le plaisir d'écrire mon premier « Mot » en qualité de Président d'ATLAND Voisin. Je tiens à exprimer mes remerciements à Jean-Christophe Antoine pour sa confiance ; et à l'ensemble des équipes pour leur accompagnement depuis mon arrivée en janvier. Cette période a permis une passation fluide et complète, créant les conditions pour **travailler dans le même esprit que celui insufflé depuis 10 ans : combiner performance à court et à long terme, conformément à l'intérêt des associés de SCPI gérées par ATLAND Voisin.**

Et la tenue des assemblées générales m'a permis de mesurer l'importance que les Conseils de Surveillance, - et les associés qu'ils représentent -, prêtent à la qualité de la communication et de la relation au long cours. Cela repose sur la transparence des résultats obtenus, sur l'expression claire de notre vision, et sur la volonté d'assumer nos choix ; à plus forte raison face aux évolutions qui traversent l'économie mondiale, européenne, et nationale.

J'en viens désormais à la situation de votre SCPI, qui poursuit son développement. Rappelons qu'au 30 juin, elle détenait trois actifs, de différentes typologies, situés en France et en Espagne : un centre dentaire dans le grand Toulouse, une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux à côté du Grand Hôpital de l'Est Francilien et un centre de santé de moyen séjour dans un quartier dynamique du Grand Madrid. Ces actifs sont loués à des exploitants de premier plan (ex : LNA Santé, Grupo 5) au travers de baux d'une durée moyenne de 11,8 ans. Cet indicateur reflète l'un des atouts de l'immobilier de santé, où l'immobilier constitue un actif d'exploitation essentiel à l'activité. Pour l'investisseur en SCPI, cette caractéristique répond au besoin de visibilité à long terme sur les revenus potentiels (non garantis).

Par ailleurs, à l'heure d'écrire ces lignes, une acquisition est en cours de signature pour un actif en Île-de-France pour un montant de 6 M€ acte en mains, dédié à l'accueil à long terme de personnes âgées. Cet actif est le seul établissement dans une zone en tension, bénéficie d'une durée résiduelle ferme de 10 ans, et d'une bonne accessibilité par les transports en commun. D'autres opportunités d'acquisition sont sous exclusivité, que je vous présenterai dans le prochain bulletin.

Pour conclure, j'ajouterai que nous avons tout récemment **mis en place le réinvestissement automatique des revenus de SCPI**. Ce service permet à ceux qui le souhaitent de renforcer progressivement leur épargne immobilière à long terme, en phase avec le besoin de générer des compléments de revenus. Votre conseiller habituel saura vous renseigner.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

OCTOBRE 2025
Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2026
T3	Distribution fin octobre 2025
T2	2,92 €*
T1	3,00 €*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

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

*Voir le détail en page 4.

Les chiffres clés du trimestre au 30/06/2025



17 M€
CAPITALISATION



529
ASSOCIÉS



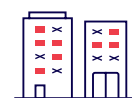
2,7 M€
COLLECTE NETTE



2,7 M€
COLLECTE BRUTE



220 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION



100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 30/06/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)

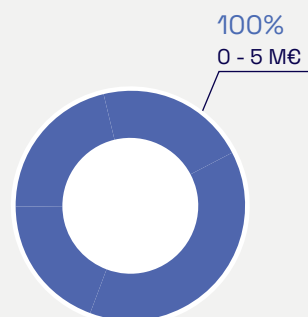


87,95%
Soins moyen terme



12,05%
Soins court terme ambulatoire et autres actifs de santé
Maisons médicales, centre ambulanciers et autres.

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



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénale)

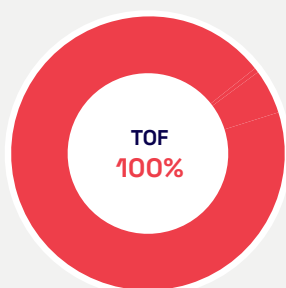
65,54%
France

34,46%
Espagne

Activité locative du trimestre

Pas de mouvement locatifs ce trimestre, exclusion faite des acquisitions du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TOF)



TOF

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

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

134 368€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 2^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
Pas d'acquisitions au 2 ^{ème} trimestre 2025.					

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cessions au 2 ^{ème} trimestre 2025.					

Zoom sur les marchés de l'immobilier de santé : l'éclairage de Cushman & Wakefield

Ce trimestre, nous partageons une analyse de Cushman & Wakefield, qui rejoint les grands axes de notre thèse d'investissement. En voici notre résumé.

Après deux années de ralentissement, l'investissement en immobilier de santé (cliniques, EHPAD, etc.) montre des signes de stabilisation en 2024. En incluant le marché dynamique du Royaume-Uni, environ 6 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier de santé européen en 2024. Certes, le volume reste en léger retrait (-10 % sur un an en Europe continentale), **mais les indicateurs se stabilisent dans un contexte de taux d'intérêt élevés.**

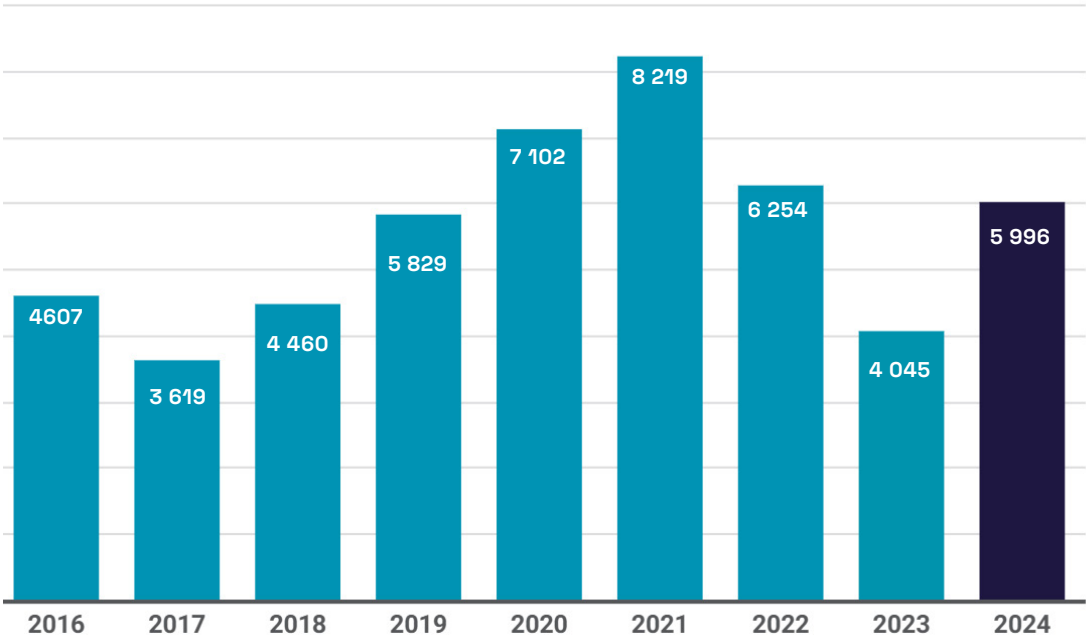
Les valorisations se sont ajustées au nouveau contexte financier : les taux de rendement prime (c'est-à-dire, pour les actifs les plus recherchés) se sont établis en fin 2024 entre 5,0% et 5,75% en Europe (alors qu'ils étaient souvent sous 5% auparavant). Cette recomposition du marché a attiré de nouveaux acteurs, pendant

que **les investisseurs historiques sont devenus plus sélectifs, évitant les actifs de santé moins performants ou ne répondant pas aux critères ESG.**

Début 2025, on observe un **retour de la liquidité et un regain d'intérêt pour les actifs de santé stables et sécurisés.** Les investisseurs institutionnels, en quête de rendements réguliers, renforcent leur exposition à la santé, encouragés par des fondamentaux de long terme très solides : le vieillissement de la population et les besoins croissants en soins créent une demande durable pour ces établissements.

Le secteur médico-social est désormais considéré comme une infrastructure sociale essentielle, portée par ces tendances démographiques rassurantes pour les investisseurs. Ce caractère défensif défensive de la santé, confirmé malgré la crise immobilière de 2023-2024, conforte ce segment comme un pilier d'investissement à horizon long terme.

VOLUME D'INVESTISSEMENT DANS LES MAISONS DE RETRAITE EN EUROPE (MEUR)



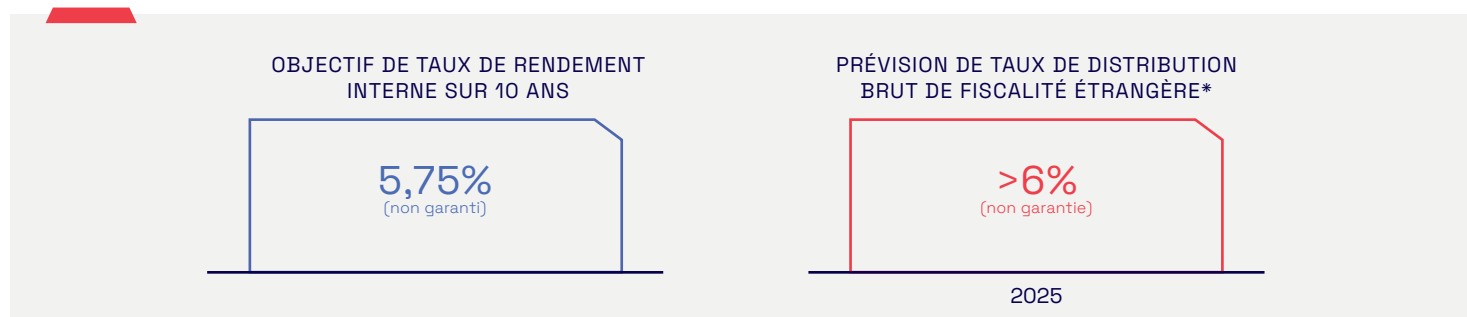
⁽¹⁾ Source : « Immobilier de santé en Europe : reprise attendue en 2025 après une période de stabilisation » publié le 24/04/2025

Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 brut (par part)	Montant 2025 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,00€	3,00€ dont revenus financiers : 0,00€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2025	3,00€ dont revenus financiers : 1,47€	2,92€ dont revenus financiers : 1,47€
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et le 25 octobre 2025		
4 ^{ème} trimestre	Fin janvier 2026		
TOTAL			

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse
* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères

Objectifs et prévisions de performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

*La prévision (non garantie) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Elle ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse.

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

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2024	48 921	8 805 780€	10 186 014€*	10 186 014€	10 186 014€	0€	0
Au 31/03/2025	67 345	12 122 100€	14 815 900€	4 053 280€	4 053 280€	0€	0
Au 30/06/2025	79 582	14 324 760€	17 508 040€	2 692 140€	2 692 140€	0€	0

* La capitalisation au 31/12/2024 est calculée sur la base de différents prix de souscription par part :

- Du 01/10/2024 au 30/11/2024 : 200€ / part
- Du 01/12/2024 au 31/12/2024 : 209€ / part

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2025 : 0

Zoom sur la composition du capital

Épargne Pierre Sophia est détenue à plus de 93% par des particuliers (au 30 juin 2025). Le solde est détenu par un investisseur institutionnel (une société civile en unité de compte). Cette part, déjà marginale, devrait aller en se réduisant au fur et à mesure du développement de la SCPI, qui se fait quasi-exclusivement auprès des particuliers.

Rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un

contexte de taux bas. Ces acteurs ont pu investir pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie. Or ce sont ces acteurs qui ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Les épargnants particuliers, quant à eux, privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires.

Politique " ESG " (Environnement Social Gouvernance)

ATLAND Voisin prend en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact social de tout son patrimoine, auprès des parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, property managers et prestataires de maintenance).

Afin de continuer dans cette démarche, ATLAND Voisin travaille avec toutes ses équipes pour obtenir le label ISR pour la SCPI Épargne Pierre Sophia avant fin 2025.

Le profil

SCPI lancée en novembre 2024	31/12/2024
Capitalisation	10 M€
Endettement	0 €
Taux d'endettement	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%
Nombre d'associés	371
Taux de rendement interne à 5 ans(1)	N/A
Taux de distribution (2)	N/A
Nombre d'immeubles	1
Nombre de baux	1
Valeur vénale*	15,33 €
Valeur de réalisation*	196,33 €
Valeur de reconstitution*	224,34 €
Prix de souscription* à partir du 01/01/2025	220,00 €
Prix de retrait* à partir du 01/01/2025	198,00 €
Variation du prix de souscription	N/A
Résultat*	N/A
Distribution*	N/A
Report à nouveau en €*	N/A

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

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

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

Situation et perspective

Notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie se donne un objectif (non garanti) de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution cible annuel de 5,50%. Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution 2025 non garanti supérieur à 6%*, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible.

La SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie d'ATLAND Voisin, lancée fin 2024, connaît un accueil favorable des épargnants et conseillers en gestion de patrimoine. Épargne Pierre Sophia affiche une capitalisation de près de 17,5 M€ au 30/06/2025 et détient trois actifs. Il s'agit d'un centre dentaire et d'une clinique de soins médicaux et de réadaptation situés respectivement à Toulouse métropole et à Meaux, et d'un centre de santé en Espagne situé à Madrid, conformément à sa stratégie de diversification géographique. Ses trois premiers actifs se caractérisent notamment par la durée ferme résiduelle des baux : respectivement, 5 ans, 12 ans, et 15 ans (à la date de leur acquisition). Un indicateur qui reflète un des atouts de l'immobilier de santé.

Par ailleurs, nous étudions actuellement sous exclusivité l'acquisition d'un portefeuille de plusieurs EHPAD situés en France. Cette opération, dont le périmètre exact vous sera exposé dans le prochain bulletin le cas échéant, permettrait de renforcer la mutualisation locative, tout en apportant un rendement immédiat qui contribuerait positivement à notre prévision de taux de distribution 2025. J'ajoute que ces établissements sont exploités par un opérateur de premier plan, situés dans des zones où s'exerce une forte demande d'accueil. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*L'objectif (non garanti) de taux de distribution est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion. Il ne constitue pas un indicateur fiable de performance future et pourra évoluer à la hausse comme à la baisse



Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

Épargne Pierre Sophia est une SCPI à capital variable. Immatriculée le 22 octobre 2024 elle a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié, sur le plan géographique et locatif. Elle investit dans des actifs d'immobilier de santé sous toutes ses formes et à différentes étapes de la chaîne de valeur. Elle se positionnera à l'échelle européenne et en France sur une grande variété d'actifs : des cliniques, des laboratoires, des bureaux ou des commerces exploités par des entreprises du secteur, des résidences gérées pour le petit ou le grand âge. Les immeubles sont acquis avec des locataires en place générant des revenus potentiels immédiats. La SCPI pourra aussi procéder à des acquisitions en état futur d'achèvement.

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

Retrait : Tout associé a le droit de se retirer de la SCPI partiellement ou en totalité conformément à la clause de variabilité du capital dans les limites de

variabilité fixées par les statuts. Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre des demandes de retrait.

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 24/06/2025)

Note d'information visée par l'AMF n° 24-23 du 27/09/2024.

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire de 769 500 € au capital social statutaire de 400 000 000 €.

Date d'ouverture	4 novembre 2024
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 400 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 220€ au 1 ^{er} janvier 2025 se décomposant comme suit : • Valeur nominale 180,00€ • Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)

Commission de Souscription	26,40€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	20 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2025 : les parts porteront jouissance le premier jour du quatrième (4 ^{ème}) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 ^{er} avril 2025 : les parts porteront jouissance le premier jour du cinquième (5 ^{ème}) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.
Prix de retrait	198,00€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 180,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

Fiscalité

REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE SOPHIA est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,20% 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 12,80%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet. En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,20%.

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

REVENUS ÉTRANGERS

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché des SCPI en 2024, avec 384M€ de collecte brute sur l'année.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, février 2025)

ATLAND
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com

