ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Société Civile de Placement Immobilier
à Capital Variable

Siège Social : 15 Place Grangier, 21000 Dijon
Société de Gestion : ATLAND Voisin

NOTE D'INFORMATION

NOTE D'INFORMATION

Mise à la disposition du public

Mise à jour : 26 juin 2026

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1. Facteurs de risques
2. Renseignements sur les fondateurs de la Société
3. Politique d'investissement
4. Investissement et Philanthropie
5. Capital social
6. Variabilité du capital
7. Responsabilité des associés
8. Garantie bancaire – Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. Parts sociales
2. Modalités de souscription et de versement
3. Conditions de l'offre au public

II. MODALITES DE SORTIE

1. Retrait des associés
2. Dispositions générales relatives aux cessions
3. Organisation d'un marché secondaire

III. FRAIS

1. Rémunération de la société de gestion
2. Autres rémunérations de la société de gestion

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des assemblées
2. Répartition des bénéfices
3. Provisions pour gros entretien
4. Conventions particulières
5. Régime fiscal
6. Modalités d'information
7. Démarchage et publicité

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La Société
2. Administration de la Société
3. Conseil de Surveillance
4. Commissaires aux Comptes
5. Expert immobilier
6. Dépositaire
7. Information – Responsabilité de la note d'information

VI. VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

INTRODUCTION

1. FACTEURS DE RISQUES

L'investissement dans une SCPI est un investissement immobilier ; la Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix (10) ans.

Les principaux risques auxquels s'exposent les investisseurs en souscrivant des titres de la Société sont les suivants :

RISQUE DE RENTABILITE

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers 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, niveau des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou 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.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Ce risque est lié à l'absence de garantie de remboursement du capital initialement investi. Le capital que vous investissez dans la SCPI n'étant ni garanti ni protégé, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

RISQUE IMMOBILIER

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques (absence de rendement ou perte de valeur) qui peuvent toutefois être atténués sans garantie par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Conformément aux dispositions relatives aux sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la Société dans les limites des clauses de variabilité fixées par les statuts. La Société ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie.

Un mécanisme de compensation différée a été mis en place au sein de la SCPI.

RISQUE DE CHANGE

Le risque de change est le risque de baisse des devises d'investissement par rapport à la devise de référence de la Société, soit l'Euro. La fluctuation des monnaies par rapport à l'Euro peut avoir une influence positive ou négative sur la valeur de ces actifs. Le risque de change n'est pas systématiquement couvert pour la part des investissements effectués hors de la zone Euro.

RISQUES LIÉS À L'ENDETTEMENT (FINANCEMENT BANCAIRE)

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que Epargne Pierre Sophia est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

L'assemblée générale des associés (l'« **Assemblée Générale** ») 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 SCPI étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

RISQUE EN MATIERE DE DURABILITE

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers, la Société de Gestion a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité. La règlementation définit le risque de durabilité comme « un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement ».

En application de cette réglementation européenne, la SCPI doit décrire dans ses documents précontractuels publiés la manière dont les risques de durabilité sont intégrés dans ses décisions d'investissement et les résultats de l'évaluation des incidences probables de ces risques sur le rendement du produit.

La Société appréhende les risques de durabilité de la manière suivante :

- **Risques physiques :**

Risques physiques liés au changement climatique :

Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations…) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif.

Afin de prendre en compte les risques physiques liés au changement climatique, la SCPI a retenu la méthodologie suivante :

1. Etat des lieux : un état des lieux des vulnérabilités du portefeuille immobilier détenu par la SCPI face aux 6 aléas climatiques identifiés par le GIEC sera mené. La vulnérabilité d'un actif est la résultante de l'analyse croisée de sa sensibilité et de son exposition.
2. Priorisation des risques climatiques : une priorisation des risques climatiques globale sera effectuée pour chaque actif sur la base de 4 niveaux de priorité.
3. Diagnostic du site : en fonction des priorités identifiées lors de l'analyse, les sites nécessitant une action prioritaire feront l'objet d'une analyse plus poussée directement sur site afin de compléter l'analyse de vulnérabilité.
4. Plan d'action : enfin, un plan d'action sera élaboré pour les sites ayant fait l'objet d'un diagnostic sur site afin de réduire l'exposition de l'actif aux risques physiques climatiques identifiés et un suivi de ce plan sera mis en place au niveau de la Société de Gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer l'actif.

Risques physiques liés à la perte de biodiversité :

La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

La quasi-totalité des acquisitions réalisées par la Société de Gestion s'effectue en zone fortement urbanisée où l'enjeu principal n'est plus la conservation de la biodiversité mais bien sa redynamisation. Dès lors, la Société de Gestion préfère se concentrer sur la redynamisation du patrimoine après acquisition plutôt que sur son exclusion à l'investissement.

Une stratégie biodiversité est en cours de développement au sein de la SCPI. S'agissant de l'enjeu de la biodiversité (et notamment de l'incidence négative de son activité), le fonds a l'ambition de mettre en place des actions de redynamisation de la biodiversité sur les sites qui seront identifiés comme disposant d'un potentiel d'évolution.

Pour les acquisitions en VEFA, en fonction de l'état d'avancement du projet, la Société de Gestion formule des recommandations auprès des promoteurs pour qu'ils intègrent dans leurs études, une étude écologique et mettent en place les plans d'actions qui en ressortent.

- **Risques de transition :**

Risques de transition liés au changement climatique :

Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.

Dans les métiers d'exploitation de bâtiment, la première source d'émission de gaz à effet de serre est liée aux consommations énergétiques, c'est pourquoi, pour prendre en compte ce risque, la Société de Gestion mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. La Société de Gestion fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants. Un des objectifs de la SCPI d'un point de vue ESG est de réduire les consommations énergétiques des actifs sous gestion.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut actrice de la transition du parc immobilier. A ce titre, les analyses réalisées au moment de l'acquisition servent à la définition de l'éventuel plan d'action nécessaire pour adapter et faire évoluer le bien, notamment en matière de décarbonation de la source énergétique.

Risques de transition liés à la perte de biodiversité :

Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

Afin de prendre ce risque en compte, la SCPI agit à son niveau pour une préservation et une redynamisation de la biodiversité via sa stratégie d'alignement aux objectifs de long terme liés à la biodiversité et contribue par ce biais, à la réduction du risque et de ses expressions systémiques.

Par ailleurs, concernant l'acquisition de VEFA, depuis 2023, un cahier des charges est imposé aux promoteurs retenus intégrant l'exigence de la réalisation d'au moins une action favorisant la biodiversité, telles que : réalisation d'une étude écologique ; mise en place d'équipements favorisant la biodiversité ; engagement dans une certification ; réduction de l'artificialisation.

- **Risques de contentieux ou de responsabilité** : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ; Une telle allégation pourrait entrainer une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La SCPI respecte la réglementation en vigueur et va même au-delà en mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché.

Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la Société de Gestion. Une telle allégation pourrait entrainer une altération de la réputation de la Société de Gestion et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La SCPI est exposée aux risques de responsabilité vis-à-vis de la gestion de l'ensemble de son patrimoine et le prend en compte dans la définition de ses actions de gestion.

La SCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société et met en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

2. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS DE LA SOCIETE

La Société Epargne Pierre Sophia (ci-après la « **Société** ») a été constituée le 18 octobre 2024 sous la forme d'une société civile de placement immobilier à capital variable (ci-après la « **SCPI** ») et dont la gestion a été statutairement confiée à Atland Voisin, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») sous le numéro GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014 (ci-après la « **Société de Gestion** »).

Epargne Pierre Sophia a été constituée avec un capital initial de sept cent soixante-neuf mille cinq cents euros (769.500) euros, initialement divisé en quatre mille deux cent soixante-quinze (4.275) parts de cent quatre-vingts (180) euros de valeur nominale.

Une prime d'émission de vingt (20) euros par part, soit quatre-vingt-cinq mille cinq cents (85.500) euros au global, a été versée par les associés fondateurs.

Les parts des associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la date de délivrance du visa AMF indiquée dans la présente note d'information.

Le capital initial était réparti de la façon suivante :

Nom souscripteur si société	Nom	Prénom	Nombre de parts	Valeur nominale (180 €)	Prime d'émission (20 €)	Montant de la souscription
CARPE DIEM AMATO HOLDING	AMATO	Cédrick	150	27 000,00 €	3 000,00 €	30 000,00 €
	ANTOINE	Jean-Christophe	50	9 000,00 €	1 000,00 €	10 000,00 €
ATLAND VOISIN	ANTOINE	Jean-Christophe	715	128 700,00 €	14 300,00 €	143 000,00 €
SCI CAMTAR	BARJOT-BERTHET	Camille	20	3 600,00 €	400,00 €	4 000,00 €
	CALBERT	Romain	20	3 600,00 €	400,00 €	4 000,00 €
	CHALRET DU RIEU	Cédric	50	9 000,00 €	1 000,00 €	10 000,00 €
	CHEVALIER	Aline	40	7 200,00 €	800,00 €	8 000,00 €
AD INFINITUM	CLAVEL	Benjamin	100	18 000,00 €	2 000,00 €	20 000,00 €
HOLDING ATTITUDE PATRIMOINE	COUDE	Henri	30	5 400,00 €	600,00 €	6 000,00 €
	DANIS	VINCENT	20	3 600,00 €	400,00 €	4 000,00 €
	FAUGERAS	Jean-Gabriel	150	27 000,00 €	3 000,00 €	30 000,00 €
	FIQUET	Julien	20	3 600,00 €	400,00 €	4 000,00 €
EURL EFO CONSEIL	FOULON	Emerick	150	27 000,00 €	3 000,00 €	30 000,00 €
HOLDING KITTEN	GIRARD	Franck	150	27 000,00 €	3 000,00 €	30 000,00 €
SCI NIPHIMMO	GOURDELIER	Philippe	500	90 000,00 €	10 000,00 €	100 000,00 €
	HACCOUN	David	125	22 500,00 €	2 500,00 €	25 000,00 €
	JOVANOVIC	Gemma	50	9 000,00 €	1 000,00 €	10 000,00 €
	JOVANOVIC	Slava	50	9 000,00 €	1 000,00 €	10 000,00 €
	GUERIN	Marie-Noëlle	60	10 800,00 €	1 200,00 €	12 000,00 €
	LUU	Joseph	30	5 400,00 €	600,00 €	6 000,00 €
COPASE	MADERT	Pascal	250	45 000,00 €	5 000,00 €	50 000,00 €
CARPE DIEM MARRONE HOLDING	MARRONE	Alexandre	150	27 000,00 €	3 000,00 €	30 000,00 €
	INVERNIZI	Frédéric	375	67 500,00 €	7 500,00 €	75 000,00 €
LOSARI	MASUREL	Alexis	60	10 800,00 €	1 200,00 €	12 000,00 €
	MORISSET	Marie-France	100	18 000,00 €	2 000,00 €	20 000,00 €

	ONFRAY	Antoine	25	4 500,00 €	500,00 €	5 000,00 €
	PEREZ	Michael	35	6 300,00 €	700,00 €	7 000,00 €
	REYNAUD	Stéphane	200	36 000,00 €	4 000,00 €	40 000,00 €
FINANCIERE QUATTRO	ROCCHIETTA	Georges	25	4 500,00 €	500,00 €	5 000,00 €
FS PATRIMOINE	SAGNARD	Florent	100	18 000,00 €	2 000,00 €	20 000,00 €
G.Y.M.M GROUP	SAHNOUN	Mickael	100	18 000,00 €	2 000,00 €	20 000,00 €
MSSA PARTICIPATIONS	SAHNOUN	Mickael	75	13 500,00 €	1 500,00 €	15 000,00 €
SC LA PRAIRIE	TEISSEDRE	Jean-Jacques	200	36 000,00 €	4 000,00 €	40 000,00 €
DVH OPTIS GESTION	VANHOUTTE	Damien	100	18 000,00 €	2 000,00 €	20 000,00 €
Total			**4 275**	**769 500,00 €**	**85 500,00 €**	**855 000,00 €**

Aux termes de l'Assemblée Générale extraordinaire du 26 juin 2026, il a été décidé, avec effet au 1er juillet 2026, de réduire la valeur nominale des parts sociales de cent quatre-vingts (180) euros à dix-huit (18) euros, de telle sorte que chaque part sociale initiale de 180 euros de valeur nominale a donné lieu à l'attribution au profit de son titulaire de 10 parts sociales nouvelles de 18 euros de valeur nominale.

3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Epargne Pierre Sophia est une SCPI à capital variable ayant pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier diversifié dans le domaine de l'immobilier de santé, permettant d'assurer l'objectif de gestion, à savoir la distribution d'un revenu récurrent et la valorisation du prix de la part. L'objectif de performance est de 5,75% sur la durée de placement recommandée de 10 années. Cet objectif intègre un objectif de distribution annuel de 5,5%. Cet objectif de performance et de distribution n'est pas garanti. Cet objectif de gestion est basé sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Il pourra évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.

Cet objectif de gestion n'est pas garanti.

Epargne Pierre Sophia a pour objectif d'investir au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse, et à titre principal en zone euro. Les actifs acquis seront en liens directs ou indirects avec les infrastructures de la santé (tels que centre de diagnostics, laboratoires, centre de recherche, pharmacies, hôpitaux, cliniques, centre d'hébergement pour le personnel soignant, centre de prise en charge de la dépendance, centre de formation, centres de cure). Epargne Pierre Sophia pourra également acquérir des locaux de bureau, commerciaux, d'activité ou de logistique dont l'objet social du locataire au moment de l'acquisition est en lien avec la santé ou destinés à le devenir à court terme. Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé.

Dans ce cadre, elle recherchera les biens qui lui permettront de constituer un patrimoine diversifié composé d'immeubles ou de fractions d'immeubles à vocation d'infrastructure de santé choisis notamment en raison de leur activité, leur localisation, de leur desserte par les réseaux de transports, et de leur capacité à satisfaire les besoins sanitaires de la population.

Cette stratégie de localisation géographique et de diversification s'inscrit dans une optique de gestion du patrimoine sur le long terme selon le déroulement des cycles qui caractérisent l'évolution des marchés immobiliers.

Elle détiendra ses actifs de manière directe (pleine propriété, copropriété, indivision, volumes) et/ou indirecte, en propre, ou par le biais de co-investissements avec des opérateurs, gestionnaires ou investisseurs tiers. Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

Plus précisément, Epargne Pierre Sophia pourra détenir :

- directement ou indirectement, des immeubles ou droits immobiliers tels que mentionnés ci-dessus,
- des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif d'Epargne Pierre Sophia, conformément à l'article R.214-115 I du Code monétaire et financier ;
- des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier d'Epargne Pierre Sophia, tel que prévu à l'article R.214-115 II du Code monétaire et financier ;
- des instruments financiers, des dépôts et liquidités, des avances en compte courant et des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier (articles L. 214-115, R. 214-155-1 et suivants) et dans les limites fixées par l'Assemblée Générale.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

Epargne Pierre Sophia pourra investir dans des immeubles nécessitant des travaux de réhabilitation, rénovation ou travaux spécifiques, dans la limite de la réglementation applicable aux SCPI.

Le patrimoine d'Epargne Pierre Sophia sera localisé en Union Européenne, Royaume-Uni et Suisse sans que la proportion des actifs hors zone euro ne puisse excéder 25% de la valeur de réalisation du patrimoine.

Les investissements seront effectués en portant une attention particulière :

- À la capacité de l'actif à répondre aux besoins sanitaires de la population ;
- À la règlementation applicable en termes d'infrastructures de santé ;
- Au dynamisme de la zone géographique ;
- À la qualité technique des immeubles ;
- À la qualité du locataire, sa sédentarité dans les locaux et à sa capacité à soutenir les loyers sur le long terme ; et
- Aux perspectives d'évolution des marchés immobiliers et des valeurs locatives et vénales.

Epargne Pierre Sophia 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.

Les informations relatives aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont également publiées dans le rapport annuel de gestion établi par la Société de Gestion.

De plus, EPARGNE PIERRE SOPHIA met en œuvre une stratégie d'investissement responsable (ISR) et intègre ainsi des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Les immeubles correspondant à sa stratégie d'investissements seront également sélectionnés en prenant en compte des critères extra financiers : ils devront démontrer une certaine performance au regard de leurs caractéristiques ESG ou un potentiel d'amélioration en vue d'une optimisation des ressources environnementales et du confort des locataires.

A cette fin, la SCPI s'engage dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et

d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes au sein du bâtiment (locataires, Property Managers et prestataires de maintenance).

La politique ISR de EPARGNE PIERRE SOPHIA repose sur les trois piliers E, S et G. Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères mesurables et précis :

Pilier Environnemental :

Objectif d'améliorer l'empreinte environnementale des investissements du fonds :

- En améliorant l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- En maîtrisant les émissions de GES, en suivant l'empreinte carbone des actifs lors des phases d'exploitation et de travaux des actifs et en assurant le suivi des fluides frigorigènes ;
- En mesurant les consommations d'eau ;
- En mettant en place des actions pertinentes visant à réduire la pression sur la biodiversité (favoriser la gestion écologique des espaces extérieurs, mettre en place des d'équipements spécifiques, réaliser des études écologiques, travailler sur la désartificialisation des sols, etc.).

Pilier Sociétal :

Objectif de promouvoir des actifs répondant aux enjeux sociétaux dans les grandes métropoles européennes :

- En investissant dans des actifs facilement accessibles en transports en commun ; ainsi qu'avec la présence de facilité pour les mobilités douces et la recharge des véhicules électriques.
- En favorisant des actifs avec des services auprès des locataires ;
- En surveillant la qualité de vie et le confort des utilisateurs.

Pilier de Gouvernance :

Objectif de mettre en place des actions visant à contribuer à la durabilité des actifs :

- En engageant les gestionnaires dans la démarche ISR et en sensibilisant les locataires, et les fournisseurs ;
- En analysant la résilience au dérèglement climatique et en mettant en place des mesures permettant de minimiser l'exposition des bâtiments aux risques physiques.

Loin d'être une contrainte que s'impose EPARGNE PIERRE dans sa gestion immobilière, l'intégration de ces facteurs, la mesure de la performance ESG et la rigueur du suivi, participent à une démarche professionnelle vertueuse visant à préserver la fonctionnalité, l'utilité et donc, la valeur de son patrimoine sur le moyen et le long terme. En effet, cette démarche extra-financière est un outil et un atout, qui permet, en connaissant dans le détail les actifs gérés, de se préparer le mieux possible aux évolutions futures du marché, du secteur, de la société et de la réglementation.

Par ailleurs, la Taxonomie de l'Union Européenne a pour objectif d'identifier les activités économiques considérées comme durables d'un point de vue environnemental. La Taxonomie identifie ces activités selon leur contribution à six grands objectifs environnementaux :

- Atténuation des changements climatiques ;
- Adaptation aux changements climatiques ;
- Utilisation durable et protection de l'eau et des ressources marines ;
- Transition vers l'économie circulaire (déchets, prévention et recyclage) ;
- Prévention et contrôle de la pollution ;
- Protection des écosystèmes sains.

Actuellement, des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique, et l'adaptation au changement climatique. Les données présentées ci-dessous ne reflètent donc que l'alignement à ces deux objectifs, sur la base des critères non-définitivement publiés, tels qu'ils ont été soumis aux colégislateurs européens. Nous mettrons à jour

cette information en cas de changements apportés à ces critères, de développement de nouveaux critères d'examen relatifs à ces deux objectifs, ainsi que lors de l'entrée en application des critères relatifs aux quatre autres objectifs environnementaux : l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines ; la transition vers une économie circulaire ; la prévention et la réduction de la pollution ; la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour être considérée comme durable, une activité économique doit démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, tout en ne nuisant pas à l'un des cinq autres (principe dit DNSH, « Do No Significant Harm »).

Pour qu'une activité soit considérée comme alignée à la Taxonomie européenne, elle doit également mettre en œuvre des procédures alignées sur les principes de gouvernance établis par l'OIT, l'OCDE et les Nations Unies.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

A ce jour, l'engagement minimum d'actifs alignés avec la Taxonomie dans la part d'actifs bruts de Epargne Pierre Sophia est de 0%.

Epargne Pierre Sophia constituera au fur et à mesure de son développement, un patrimoine immobilier permettant une mutualisation des risques du fait :

- d'une diversification en termes de typologie d'actifs ;
- d'une diversification géographique au sein de la zone d'investissement ; et
- d'une mutualisation locative.

Epargne Pierre Sophia pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt, direct ou indirect (en ce compris les opérations de crédit-bail uniquement dans le cadre et les limites de ce qui est autorisé par la loi et la réglementation), afin de bénéficier des effets de levier du crédit, couvrir en tout ou partie de ces emprunts avec des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Ces emprunts seront réalisés auprès d'établissements de crédit, exerçant leur activité en France et sur l'ensemble de la zone euro, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI. La SCPI assurera le remboursement du capital et le paiement des intérêts conformément aux conditions définies par le contrat de prêt.

Epargne Pierre Sophia pourra conditionner ces emprunts à la constitution de sûretés et est autorisée à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du Règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), le montant de l'endettement autorisé par l'Assemblée Générale des associés devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

La limite maximale pour 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 est fixée à 30 % de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

A titre indicatif, il est précisé que l'effet de levier maximal auquel la SCPI peut recourir, au sens de la Directive AIFM et de son règlement délégué associé, calculé en fonction de la méthode de l'engagement et de la méthode brute, est de 1,40. Ces indicateurs correspondent au rapport entre, d'une part, l'exposition de la SCPI, et d'autre part, la valeur nette d'inventaire de la SCPI. L'exposition de la SCPI est constituée de son actif, brut du levier (endettement bancaire et instruments dérivés). L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie dans l'actif de la SCPI et tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux. L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie de l'actif du fonds et ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux.

Modification de la stratégie d'investissement et/ou la politique d'investissement de la SCPI

La politique d'investissement de la SCPI définie ci-dessus peut être modifiée, conformément à l'article 422-194 du RG AMF, par décision de l'assemblée générale extraordinaire, sur proposition de la Société de Gestion. La modification de la politique d'investissement pourra éventuellement nécessiter un visa de l'AMF.

Principales conséquences juridiques des engagements contractuels pris par la SCPI à des fins d'investissement

La SCPI acquiert des immeubles ou des parts de sociétés immobilières définies par la réglementation, qui résulte notamment des dispositions des articles L.214-115 et R.214-155 à R.214-156 du CMF.

Ces investissements sont réalisés après visite technique des immeubles, analyse de leur situation géographique, immobilière et locative, analyse de la documentation locative, technique et juridique usuelle et spécifique à l'actif immobilier concerné et sont formalisés par un acte notarié s'agissant des acquisitions portant sur des droits réels immobiliers ou par un acte sous seing privé s'agissant d'acquisition de titre de sociétés à prépondérance immobilière.

En acquérant un immeuble ou des parts de sociétés immobilières, la SCPI supporte la responsabilité d'un propriétaire bailleur principalement à l'égard du ou des locataires, le cas échéant du syndicat des copropriétaires, des membres de l'association syndicale libre ou de l'association foncière urbaine libre, des collectivités territoriales et des administrations compétentes, notamment fiscales, ainsi que tout tiers entretenant des relations avec la SCPI au sujet d'un immeuble détenu directement ou indirectement, notamment voisinage et entreprises de travaux.

Si l'acquisition d'un immeuble ou des parts de sociétés immobilières est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la SCPI est engagée à assurer le remboursement du capital ainsi que le paiement des intérêts et accessoires dans les conditions définies par le contrat de crédit ou de prêt bancaire. Ces paiements sont effectués au moyen des loyers perçus sur l'immeuble concerné et des revenus de la SCPI.

Afin de réaliser ces acquisitions, la SCPI peut se faire assister par un notaire ou un avocat.

La Note d'Information sera régie et interprétée conformément au droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tous les litiges ou différends non résolus à l'amiable survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution de la Note d'information.

Procédure d'évaluation de la SCPI et méthodologie de détermination du prix

La valeur des actifs immobiliers de la SCPI Epargne Pierre Sophia fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles détenus par la SCPI est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans. L'ensemble de la valorisation annuelle fait l'objet d'une revue et d'une validation par l'évaluateur indépendant.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise au moins tous les trois (3) ans. Elle est actualisée chaque semestre par l'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale.

Les autres postes d'actifs et de passifs sont évalués en valeur comptable, 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.

De ces évaluations découlent les valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI Epargne Pierre Sophia.

4. INVESTISSEMENT ET PHILANTROPIE

La politique d'investissement de la SCPI Epargne Pierre Sophia œuvre pour le bien commun en axant sa stratégie principalement sur l'immobilier de santé. Parallèlement, la Société de Gestion a développé sa politique de mécénat au niveau de la SCPI Epargne Pierre Sophia.

La SCPI participe indirectement à ce programme, au bénéfice de l'Institut Curie (le « **Bénéficiaire** »), fondation reconnue d'utilité publique et qui est le premier centre de lutte et de recherche contre le cancer en France.

La souscription de nouvelles parts de la SCPI Epargne Pierre Sophia permet à la Société de Gestion de faire un don au Bénéficiaire. La Société de Gestion verse les dons à l'Institut Curie, ceux-ci sont prélevés sur les frais de collecte qu'elle perçoit sur chaque souscription, selon les modalités définies ci-dessous :

Modalités relatives au don de la Société de Gestion à l'Institut Curie : Le don annuel est égal à 0,02% calculée sur la collecte annuelle des souscriptions recueillies de l'année civile, ce montant étant prélevé annuellement sur les frais de souscription perçus par la Société de Gestion.

Le fonds de partage a débuté à compter du 1er janvier 2025.

Le don effectué par la Société de Gestion ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

Les associés auront la possibilité de conjuguer investissement et solidarité grâce :

- A leurs souscriptions leur permettant de participer notamment aux financements d'établissement d'hébergements et de soins spécialisés et plus généralement de locaux dédiés aux métiers de la santé ;
- A leurs dons à l'Institut Curie leur permettant de faire avancer la recherche et accélérer la découverte de traitements innovants pour être mis aux services des patients.

PRESENTATION DE L'ORGANISME BENEFICIAIRE DU DON

Bénéficiaire : l'Institut Curie (fondation reconnue d'utilité publique, 26 rue d'Ulm – 75248 Paris – Cedex 05, 784 257 164 RCS Paris) est un organisme reconnu d'utilité publique visé par les articles 319-16 et 321-120 du règlement général de l'AMF.

Fort de son excellence et de son rayonnement national et international, l'Institut Curie se fixe de nouvelles ambitions pour répondre aux enjeux majeurs de santé publique des prochaines années et poursuivre la réalisation d'un objectif audacieux : rendre tous les cancers curables.

En cas de don supplémentaire à votre initiative à l'Institut Curie, ce don est déductible de votre impôt à hauteur de :

- 66 % de l'impôt sur le revenu, dans la limite de 20 % du montant de votre revenu net imposable ;
- 75 % de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI), dans la limite de 50 000 € déduits ;
- Pour les sociétés soumises à l'IS : réduction d'impôt égale à 60% du montant du don pour la fraction inférieure ou égale à 2 000 000 euros et à 40% pour la fraction supérieure à ce montant (avec un plafond annuel de 20 000 euros ou 0,5% du chiffre d'affaires annuel HT si ce montant est plus élevé).

Chaque investisseur pourra faire un don* à l'institut Curie pour participer au financement de la recherche médicale (déductible de l'impôt sur le revenu).

**Formulaire mis à disposition par la Société de Gestion après validation des souscriptions*

5. CAPITAL SOCIAL

Chaque associé fondateur a versé la valeur nominale de 180 euros augmentée de la prime d'émission de 20 euros de chaque part souscrite et intégralement libérée pour un capital social initial de 769.500 euros divisé en 4.275 parts d'une valeur nominale de 180 euros chacune. L'Assemblée Générale du 26 juin 2026 a procédé, avec effet au 1er juillet 2026, à la réduction de la valeur nominale de chaque part de 180 euros à 18 euros de valeur nominale, sans modification du montant total du capital social effectif ni des droits

attachés à chaque associé au prorata de sa participation, de telle sorte que chaque part sociale initiale de 180 euros de valeur nominale a donné lieu à l'attribution au profit de son titulaire de 10 parts sociales nouvelles de 18 euros de valeur nominale. Les souscriptions des fondateurs ont été réalisées le 14 octobre 2024 et sont inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'AMF.

Le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues est fixé à quatre cents millions (400.000.000) euros, divisé en 22.222.222,22 parts de 18 euros de valeur nominale chacune.

6. VARIABILITE DU CAPITAL

Le capital social statutaire peut être réduit ou augmenté par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins de 760.000 euros.

La Société de Gestion constate et arrête pour chaque exercice le montant du capital social effectif, c'est-à-dire le montant du capital souscrit au jour de la clôture de l'exercice, compte tenu des souscriptions et des retraits intervenus. Chaque bulletin périodique d'information mentionne les mouvements de capital constatés au cours de la période précédente.

Le capital social effectif peut être augmenté par les souscriptions de parts nouvelles, sans qu'il y ait toutefois une obligation quelconque d'atteindre le capital social statutaire.

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 prévu à l'article 422-218 du RGAMF des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Tout associé pourra se retirer de la Société, si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui- ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant et dans les limites édictées dans les statuts (telles que précisées ci-dessous II Modalités de sortie) sous réserve que l'exercice de ce droit n'ait pas pour conséquence que le capital social effectif devienne inférieur à la plus élevée des trois limites suivantes :

- 10 % du capital social statutaire maximum,
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion au terme de l'exercice écoulé,
- 760.000 euros (capital social minimum pour constituer une SCPI).

7. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

L'associé qui cesse de faire partie de la SCPI en optant pour le retrait reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

8. GARANTIE BANCAIRE – SOUSCRIPTION INFERIEURE A 15 % DU CAPITAL STATUTAIRE MAXIMUM

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital social maximal initial, soit 25.050.000 euros, devait être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins (hors associés fondateurs), soit 3.757.500 euros dans un délai d'une (1) année après la date d'ouverture à la souscription. Si cette obligation n'avait pas été satisfaite, la SCPI aurait été dissoute et tous les associés auraient été remboursés

du montant de leur souscription.

Pour faire face au remboursement des souscriptions, une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier et à l'article 422-190 du RGAMF et approuvée par l'AMF, couvrant 15 % du capital statutaire maximal prime d'émission incluse ainsi que le montant des souscriptions (prime d'émission incluse) des associés fondateurs, a été délivrée le 16 octobre 2024 par la Société Générale Securities Services.

La garantie bancaire ne pouvait être mise en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public, entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin des annonces légales obligatoires (le « BALO »), et l'expiration du délai d'une (1) année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé par ses statuts ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une (1) année susmentionné, par la Société de Gestion de la SCPI à l'AMF et à la Société Générale Securities Services d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs et les sommes à rembourser ; et
- qu'après la remise par la SCPI à la Société Générale Securities Services :
    - du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI ;
    - de la liste complète des associés avec leur nom et adresse et le nombre de parts dont ils sont titulaires.
- Cette garantie bancaire devait devenir automatiquement caduque dès que les quinze pour cent (15%) du capital social seraient souscrits par le public avant le délai d'un (1) an à compter de l'ouverture au public, après production par le Commissaire aux comptes auprès de l'AMF et de la Société Générale Securities Services d'une attestation justifiant de ladite souscription.

Au 30 novembre 2024, le capital social de la SCPI s'élevait à 4.734.360 euros, soit un montant supérieur à la limite de 15% du capital social maximum de 25.050.000 euros fixé par les statuts. En conséquence, la garantie bancaire a été levée, les conditions de souscription minimales ayant été remplies.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

Le capital social est composé de parts sociales dont la valeur nominale est de 18 euros. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Forme des parts

Les parts sont nominatives et numérotées. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés.

Des attestations de propriété de parts sociales pourront être délivrées à tout associé qui en fait la demande. Ces attestations ne sont pas cessibles.

Modalités du calcul du prix de souscription

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la fixation du prix de la part s'appuie sur les notions de valeur de réalisation et de valeur de reconstitution de la SCPI.

La valeur de réalisation : elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert immobilier indépendant, la valeur nette des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.

La valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

En vertu de l'article 422-234 du RGAMF, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice.

L'émission de parts nouvelles se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, les augmentations de capital, la recherche et l'acquisition des immeubles ;
- assurer l'égalité entre les associés en prenant en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts. A cette fin, il pourra notamment être prélevé sur la prime d'émission, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant.

Le prix de souscription est constitué de la valeur nominale de la part augmentée de la prime d'émission.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

2. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier de souscription doit être remis, sur support durable, à tout souscripteur. Il comprend :

- la note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'AMF, et le cas échéant son actualisation
- les statuts de la SCPI
- le dernier rapport annuel
- le dernier bulletin périodique d'information
- le document d'information clés
- le document « mise en conformité règlement Disclosure »
- le bulletin de souscription en deux exemplaires dont l'un demeure entre les mains du souscripteur et comporte les conditions de souscriptions en cours.

Toutefois, un exemplaire papier de ces documents devra être remis gratuitement au souscripteur, à sa demande.

Avec l'accord préalable du souscripteur, la souscription pourra être réalisée par voie électronique. Dans ce cas, le souscripteur validera qu'il a bien reçu l'ensemble des documents énoncés ci-dessus et procèdera à la signature électronique de son bulletin de souscription.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de souscription en particulier le prix de souscription et leur date d'entrée en jouissance.

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds.

Minimum de souscription

200 parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes.

Minimum de détention en cas de cession partielle

200 parts.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus au siège social de ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier – 21000 Dijon.

Jouissance des parts

Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2025 :

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du quatrième (4ème) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Pour les souscriptions intervenues au-delà du 1er avril 2025 :

Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du cinquième (5ème) mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds.

Restrictions « US person »

Aucune souscription de parts de Epargne Pierre Sophia ne pourra être réalisée par une personne physique ou morale considérée comme une « *US Person* » (au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifiée par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act.

Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014).

3. CONDITIONS DE L'OFFRE AU PUBLIC

Offre au public

L'offre au public est destinée à porter le capital social statutaire à 400.000.000 euros. Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence de ce plafond.

Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part est fixé à 22 euros et se décompose comme suit :

- Valeur nominale : 18 euros
- Prime d'émission : 4 euros

La prime d'émission intègre notamment la commission de souscription versée par Epargne Pierre Sophia à la Société de Gestion, soit 10 % HT du prix de souscription (prime d'émission incluse) à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit à ce jour 12 % TTC.

Traitement préférentiel

Les associés fondateurs ont bénéficié d'une prime d'émission réduite qui à 20 € par part (pour chaque part sociale de 180 euros de valeur nominale au moment de la souscription, soit l'équivalent de 2,00 € sur la base d'une valeur nominale de 18 euros) compte tenu de frais de collecte de capitaux réduits au moment de la constitution.

En effet, Epargne Pierre Sophia a décidé d'appliquer cette réduction pour partie au travers d'une commission de souscription réduite à 1% HT à percevoir par la Société de Gestion et d'une prime d'émission moins importante, dans la mesure où ceux-ci investissent lors de la phase de lancement de la SCPI, afin de permettre la constitution rapide d'un patrimoine d'actifs immobiliers à une date à laquelle la SCPI ne détient pas encore d'actifs immobiliers, et ce, sans grever le patrimoine acquis d'une quelconque garantie, tout en générant des revenus locatifs pour tous les associés de Epargne Pierre Sophia, à court terme. Ils prennent donc un risque additionnel par rapport aux autres investisseurs et ont l'obligation de conserver leurs parts pendant trois (3) ans.

Pour les parts sociales souscrites avant le 31 décembre 2024 et dans la limite de 68.500 parts souscrites depuis le visa de l'Autorité des marchés financiers, la prime d'émission était réduite à 29 € par part (pour chaque part sociale de 180 euros de valeur nominale au moment de la souscription, soit l'équivalent de 2,90 € sur la base d'une valeur nominale de 18 euros) au lieu de 40 €. En contrepartie, les parts sociales ainsi souscrites sont inaliénables pendant un délai de 3 ans à compter de leur souscription.

Nominal de la part	Cent quatre-vingts (180) euros
Prime d'émission dont 6% TTC de commission de souscription	vingt-neuf (29) euros dont douze euros et cinquante-quatre centimes (12,54€) de commission de souscription
Prix de souscription	Deux cent neuf (209) euros

4. GARANTIE DU TRAITEMENT EQUITABLE DES ASSOCIES

Aucun associé ne bénéficie d'un quelconque traitement préférentiel à l'exception de ce qui figure ci-dessus. La Société de Gestion garantit un traitement équitable de tous les associés, dans le respect des procédures qu'elle a établie dans le cadre de son agrément.

II. MODALITES DE SORTIE

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

- le retrait demandé à la Société de Gestion, correspondant au remboursement de ses parts si un tel retrait est compensé par une souscription ou, à défaut, s'il peut faire l'objet d'un remboursement par prélèvement sur le fonds de remboursement si, et seulement si, celui-ci a été créé sur décision d'une assemblée générale des associés et dans la limite des sommes y figurant ;
- la cession réalisée, avec ou sans intervention de la Société de Gestion.

La SCPI ne garantit ni la cession des parts, ni le retrait. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie, à savoir un acquéreur en cas de cession ou un souscripteur en cas de retrait, ou encore l'existence d'un fonds de remboursement si et seulement si l'assemblée générale de la SCPI a autorisé la mise en place d'un tel mécanisme, sur proposition de la Société de Gestion et dans la limite de la dotation effective du fonds de remboursement d'Epargne Pierre Sophia.

1. RETRAIT DES ASSOCIES

Modalités de remboursement et effets du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception et sont inscrites, sous réserve de la bonne complétude du dossier de retrait tel visé ci-après, 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.

Les éléments constitutifs du dossier de retrait sont :

- Le bulletin d'ordre de retrait de parts dument renseigné ;
- Pour les personnes physiques : la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- Pour les personnes morales : l'extrait k-bis de moins de 3 mois, l'extrait de registre des bénéficiaires effectifs (RBE) de moins de 3 mois ou la liste des bénéficiaires effectifs signée par le gérant et datée de moins de 3 mois ou statuts certifiés conformes par le gérant et datés de moins de 3 mois à condition que la répartition du capital social figure dans lesdits statuts, ainsi que la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du gérant et des bénéficiaires effectifs en cours de validité.
- Un IBAN. Dans l'hypothèse où le compte bancaire serait différent du compte utilisé pour les distributions de revenus, un contre-appel sera effectué par la société de gestion.

Un dossier de retrait est considéré comme étant complet par la Société de Gestion dès réception de l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus.

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, des demandes non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le remboursement des parts rend effectif le retrait de l'associé de son inscription sur le registre des associés.

Le règlement des associés qui se retirent a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation. Les parts remboursées sont annulées.

L'associé qui se retire perd la jouissance de ses parts le premier jour du mois de retrait effectif.

Prix de retrait

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.

Le prix de retrait s'établit comme suit :

Prix de souscription (prime émission incluse)	22 euros
Commission de souscription de 10 %	2,20 euros
Soit	19,80 euros

- 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 dix (10) %, sauf autorisation de l'AMF.

En application de l'article 422-219 du RGAMF, en cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

Sans réponse de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

Mécanisme de compensation différée :

Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné peuvent être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions collectées au cours des 12 derniers mois, dans la limite d'un montant de 2% par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI.

Les souscriptions non encore investies de plus de 12 mois ne peuvent pas être utilisées pour compenser les retraits.

Les sommes issues des souscriptions, qui n'auront pas encore été investies dans des actifs immobiliers et qui pourront être utilisées dans le cadre de la mise en œuvre du Mécanisme de Liquidité, seront placées dans l'attente de leur utilisation dans des actifs liquides. Ces sommes feront l'objet d'un suivi extracomptable et d'une inscription sur un compte spécifique.

L'utilisation de ce mécanisme fera l'objet d'une information des Associés dans les bulletins périodiques d'information et le rapport annuel, notamment s'agissant du montant disponible et des opérations de compensations réalisées au cours de la période écoulée.

Lors de la mise en œuvre de ce mécanisme, la Société de Gestion agira de manière indépendante et prendra en compte les intérêts des Associés restants.

Fonds de remboursement

La Société de Gestion pourra, si elle le juge nécessaire, soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, la création et la dotation d'un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts, l'Assemblée Générale fixant les limites et critères d'utilisation et déléguant à la Société de Gestion la reprise des sommes disponibles.

Ce fonds sera alimenté discrétionnairement par la Société de Gestion par le produit des cessions d'éléments d'actifs du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement sont uniquement destinées au remboursement des associés.

La reprise des sommes disponibles sur ce fonds fait l'objet d'un rapport motivé de la Société de Gestion porté préalablement à la connaissance des associés et de l'AMF.

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier devront comporter deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive (UE) 2024/927 du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement (assimilée à des frais de rachat acquis à la société), dont le montant sera fixé par la Société de Gestion dans les limites prévues par la réglementation ;
- le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, (assimilé à un plafonnement en montant) fixé par l'Assemblée Générale de la Société sur proposition de la Société de Gestion.

L'activation des deux outils de gestion de la liquidité précités relève de l'appréciation de la Société de

Gestion, agissant dans le meilleur intérêt de la Société.

En tout état de cause, les remboursements seront plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et dans les limites fixées par les statuts.

Blocage des retraits

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait inscrites sur le registre et représentant au moins dix (10) % des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-93, II du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'AMF et convoquerait une Assemblée Générale extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

Dans ces conditions, la Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale extraordinaire la cession partielle ou totale du patrimoine de la SCPI et toute autre mesure appropriée.

En particulier, en cas de blocage des retraits, la Société de Gestion peut proposer à l'Assemblée Générale des associés l'organisation d'un marché secondaire, dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF et selon les modalités décrites au paragraphe 3 du II de la présente notice.

Les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et les projets de résolutions sont transmis à l'AMF un (1) mois avant la date de l'Assemblée Générale extraordinaire.

Tant que les associés, qui avaient formulé une demande de retrait avant l'ouverture du marché secondaire, n'auront pas cédé l'intégralité des parts qui avaient fait l'objet d'une demande de retrait, ces demandes, bien que juridiquement annulées, resteront comptabilisées par la Société de Gestion comme des demandes en attente de retrait pour les seuls besoins du déclenchement du mécanisme légal prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, imposant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire.

2. DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Les associés ont la possibilité de vendre directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

La cession de parts entre associés

Ce type de cession est libre. Il convient de la signifier à la Société de Gestion. Il en est de même pour la transmission de part par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être informée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire, nombre de parts cédées et prix de la transaction.

La cession de parts à un acquéreur non associé

Ce type de cession est soumis à l'agrément de la Société de Gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « *US Person* » (au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifiée par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014).

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois indiqué ci-dessus, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si, à l'expiration du délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Registre des transferts

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés, réputé constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil.

Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la Société à la date de son inscription sur le registre des associés.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession signé par le titulaire des parts comportant les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (5 % à la date du visa apposée à la note d'information).

Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *prorata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit un forfait de cent cinquante (150) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit cent quatre-vingts (180) euros pour une TVA à un taux de vingt (20) % par cessionnaire). En cas de transmission à titre gratuit (successions, donations), ce forfait s'élève à cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA, soit cent vingt (120) euros pour une TVA à un taux de vingt (20) %) par cessionnaire.

Délai de versement des fonds

Sous réserve que la cession ait été réalisée, le versement des fonds intervient directement entre les associés dans un délai d'un (1) mois, sauf circonstances particulières, à compter de la réalisation de la cession.

Nantissement

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.

Exclusion

L'exclusion d'un associé peut être prononcée, sur proposition de la Société de Gestion, par l'Assemblée Générale extraordinaire des associés, statuant à la majorité fixée pour la modification des statuts.

Elle doit être motivée et l'associé concerné est entendu au préalable. Sont considérés comme des motifs d'exclusion :

- les manquements graves ou répétés aux obligations incombant aux associés, en ce compris les obligations d'information requises par la Société pour respecter ses propres obligations,
- la liquidation amiable,

- le redressement judiciaire,
- la liquidation judiciaire,
- l'acquisition de la qualité d'*US Person* ou d'un lien de rattachement avec les États-Unis.

Les parts appartenant aux associés exclus leur seront remboursées dans les conditions prévues à l'article II – 1. Retrait.

3. ORGANISATION D'UN MARCHE SECONDAIRE

Dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale extraordinaire, réunie en cas de blocage des retraits en application du paragraphe 1 du II de la présente notice, prendrait la décision de la mise en place d'un marché secondaire, les ordres d'achat et de vente seraient, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société de Gestion dans les conditions fixées par l'instruction de l'AMF (N° 2019-04).

En raison de la variabilité du capital d'Epargne Pierre Sophia, le marché secondaire ne peut en effet être mis en place qu'en cas de blocage des retraits entraînant la suspension de la variabilité du capital.

Registre des ordres

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) réputés complets conformément aux dispositions ci-après sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Les dossiers complets sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de douze (12) mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou le formulaire de modification - annulation des ordres, selon le cas.

Les éléments constitutifs du dossier d'ordre de vente complet sont :

- L'ordre de vente et son annexe dûment renseignés et signés ;
- Pour les personnes physiques : la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité (CNI ou passeport),
- Pour les personnes morales : l'extrait k-bis de moins de 3 mois, l'extrait de registre des bénéficiaires effectifs (RBE) de moins de 3 mois ou la liste des bénéficiaires effectifs signée par le gérant et datée de moins de 3 mois ou statuts certifiés conformes par le gérant et datés de moins de 3 mois à condition que la répartition du capital social figure dans lesdits statuts, ainsi que la copie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité du gérant et des bénéficiaires effectifs en cours de validité.
- Un IBAN. Dans l'hypothèse où le compte bancaire serait différent du compte utilisé pour les distributions de revenus, un contre-appel sera effectué par la société de gestion.

Un dossier relatif à un ordre de vente est considéré comme étant complet par la Société de Gestion dès réception de l'ensemble des documents mentionnés ci-dessus.

Les cinq (5) prix d'achat les plus élevés et les cinq (5) prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiqués à toute personne qui en fait la demande (Site internet : www.atland-voisin.com).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était

connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : www.atland-voisin.com

Couverture des ordres

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

Périodicité des prix d'exécution

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le dernier mardi de chaque mois à onze (11) heures ou le dernier jour ouvrable précédant si ce jour est un jour férié.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet (www.atland-voisin.com), au moins six (6) jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur le site internet suivant : www.atland-voisin.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la Société de Gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Mode de transmission des ordres

Une fois le formulaire d'ordre d'achat ou de vente est rempli et signé, l'acheteur et le vendeur peuvent l'adresser par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion, ou l'adresser à un intermédiaire qui le transmettre à la Société de Gestion par courrier recommandé avec accusé de réception.

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-

annulation. Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

Répartition des revenus

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date. Le solde des revenus annuels est réparti *prorata temporis* chacun pour sa quote-part exprimée en nombre de mois.

Règlement et frais

Un droit d'enregistrement (au taux de 5 % actuellement en vigueur, sous réserve de minima légaux) du montant de la transaction est applicable à la charge du cessionnaire. Ce droit est inclus dans le prix payé par l'acquéreur.

La Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge de l'acquéreur, de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6 % pour une TVA à 20 %), du prix net vendeur.

Le versement des fonds revenant au cédant intervient dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

III. FRAIS

1. REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à l'article 422-224 du RGAMF, la Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions dans les conditions suivantes :

Commission de souscription

Une commission de souscription versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à 10% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12% pour un taux de TVA à 20%) 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 liés à chaque investissement.

Disposition transitoire

Pour les associés fondateurs, la Société de Gestion a limité cette commission de souscription à 1 % HT, soit 1,2 % TTC.

Pour les associés de la phase sponsor, la Société de Gestion a limité cette commission de souscription à 5 % HT, soit 6 % TTC.

Commission de gestion

Une commission de gestion versée par la Société à la Société de Gestion est fixée à :

- 10 % HT maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 %) 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).

La Société de Gestion prélève les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements par la Société de ces recettes.

La Société règle directement :

- Le prix et les frais, droits, honoraires liés à l'acquisition des biens.
- Les frais d'entretien et les travaux d'aménagement ou de réparation des immeubles.
- Les frais et honoraires d'architecte ou de bureau d'études se rapportant aux travaux sur les immeubles.
- La rémunération et les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance.
- Les honoraires du Commissaire aux Comptes.
- Les frais et honoraires de l'expert externe en évaluation.
- Les frais et honoraires du dépositaire.
- Les frais engendrés par la tenue des Conseils et Assemblées Générales, ainsi que les frais d'expédition de tous les documents.
- Les frais d'impression et d'expédition de tout document d'information obligatoire.
- Les frais de contentieux et de procédure, honoraires d'huissier et d'avocat.
- Les assurances.
- Les impôts, droits et taxes divers.
- Le montant des consommations d'eau, d'électricité et de combustibles et, en général, toutes les charges d'immeubles, honoraires de syndic, de gestionnaire technique et gérant d'immeuble.
- Les honoraires à verser à des cabinets de commercialisation au titre de la (re)location des immeubles vacants.
- Toutes autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la Société.

Commission de cession de parts sociales

En cas de cession de parts, la Société de Gestion percevra une commission de cession.

Si la cession de parts s'effectue par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession sera mise à la charge du cessionnaire, de 5 % HT du prix net vendeur, à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 6%.

Si la cession de parts s'effectue sans l'intermédiaire de la Société de Gestion, la Société de Gestion perçoit un forfait de cent cinquante (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 cent (100) euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

Commission de cession d'actifs immobiliers et de réemploi

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 sera égale à :

- 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,2%) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale comprise entre 5% et 10 % ;
- 1,25% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,5%) du prix net vendeur si celui-ci fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 %.

Elle 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 sera prélevée au jour de la signature de l'acte authentique définitif.

En outre, une commission d'acquisition sera perçue par la Société de Gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d'actifs immobiliers. Cette commission sera égale à 1% HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 1,2%), du prix net vendeur déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Il est précisé, en tant que de besoin, qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers correspondra à la valeur conventionnelle (hors taxes, hors droits, hors frais) des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont acquises ou cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier

Une commission de suivi et de pilotage des travaux sera 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 € HT de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état). Elle sera égale à 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 3%), du montant des travaux immobilisés HT et sera prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

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.

Limitation

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.

Toute rémunération de la Société de Gestion autre que les commissions énumérées ci-dessus ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, et sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. REGIME DES ASSEMBLEES

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de

Gestion. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception.

Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts. Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Les Assemblées Générales, qu'elles soient ordinaires ou extraordinaires, se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum.

Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

Information des associés – Participation aux assemblées

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procuration par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors

de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale ordinaire ou d'une Assemblée Générale extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux Statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins cinq (5) % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'assemblée.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760.000 premiers euros ;
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600.000 euros et 15.200.000 euros ;
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq (5) jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires.

Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

2. REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée Générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 232-11 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus. »

L'Assemblée Générale peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion est également autorisée à :

- procéder, sur la base de situations comptables intermédiaires, à des distributions prélevées sur le compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs », sous condition de la délivrance par le Commissaire aux comptes de la Société, et pour chaque distribution, d'une attestation certifiant le caractère distribuable des sommes à verser ;
- procéder, au nom et pour le compte des associés concernés au paiement des impôts, prélèvements, et taxes dus à l'occasion des cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société au cours d'un exercice.

  En cas de cession d'actifs (immeubles ou parts de sociétés civiles notamment) par la Société, entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des Impôts, il sera procédé de la façon suivante :

  - Si le compte de report à nouveau (ou, à défaut, le compte de plus-values) inscrit au bilan de la société est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part en pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; néanmoins, cette distribution sera affectée, pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;
  - Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé concerné à l'égard de la Société sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe précédent ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.
- Prélever sur la prime d'émission le montant permettant le maintien du niveau du report à nouveau créditeur par part existant.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les distributions s'effectueront au prorata du nombre de parts possédées par chaque associé, et en tenant compte de la date d'entrée en jouissances des parts, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes trimestriels sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propriétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est précisé au § « Répartition des revenus ».

3. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Une provision pour gros entretien, conforme au nouveau règlement relatif aux règles comptables appliquées aux SCPI publié au Journal Officiel du 19 juillet 2016 (Règlement de l'ANC n°2016-03 du 15 avril 2016) est constituée afin de faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

Cette provision est évaluée sur la base d'un plan quinquennal de travaux actif par actif et réajustée annuellement.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur le rapport du Commissaire aux Compte être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

5. REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts (« CGI ») imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au 30 juin 2026. Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement libératoire ou des prélèvements sociaux notamment) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin périodique d'information.

L'imposition du résultat des SCPI dépend de la nature du revenu (loyers, produits financiers, plus-values) et de la qualité de l'associé.

Pour les associés soumis au :

I – REGIME DE l'IMPOT SUR LES BENEFICES

Concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés, voire les entreprises placées de plein droit sous un régime de bénéfice réel (entreprises industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles) sous réserve que les conditions de prise en compte dans le résultat professionnel, fixées à l'article 155, II du CGI pour les exercices ouverts depuis le 1er janvier 2012, soient bien réunies.

Dans ce cas, la partie des résultats sociaux qui revient à l'associé (loyers, produits financiers et plus-values) est déterminée et imposée en fonction du régime d'imposition propre à l'activité de cet associé (bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles - cf. notamment articles 38 et 39 du CGI).

II – REGIME DE l'IMPOT SUR LE REVENU

Concerne notamment : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'article 8 du CGI.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais la part revenant à l'associé dans les recettes encaissées et les dépenses payées par la Société (avant dotations aux comptes d'amortissements et de provisions).

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

1 – Revenus fonciers

Les associés résidents de France :

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gérance, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation…

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel que Epargne Pierre Sophia, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 euros (cette imputation n'est toutefois définitivement acquise que lorsque l'associé conserve ses parts pendant trois ans et que la société maintient l'affectation de l'immeuble à la location pendant la même durée). Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques sont soumis de plein droit au régime fiscal du « micro foncier »

(abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) lorsque :

- ils sont par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue et ne bénéficiant pas d'un régime fiscal spécifique,
- le total de leurs revenus fonciers bruts annuels ne dépasse pas 15 000 euros.

Ces associés peuvent cependant opter pour le régime d'imposition de droit commun. Cette option est globale et irrévocable pour une période de trois ans.

Concernant les revenus fonciers de source étrangère, le droit de les imposer est accordé à l'Etat de situation de l'immeuble en vertu des conventions fiscales bilatérales signées par la France.

Ces conventions prévoient corrélativement que ces revenus sont :

- soit exclus de l'assiette de l'impôt français, mais pris en compte pour le calcul du taux effectif d'imposition en France,
- soit compris dans l'assiette taxable en France mais, dans ce cas, un crédit d'impôt égal à l'impôt français sur ces revenus est accordé afin d'éviter une double imposition desdits revenus.

Les associés non-résidents de France :

Sous réserve des règles spécifiques prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus fonciers sont imposables en France au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un taux minimum de 20 %. Ce taux minimum ne s'applique pas si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus (français + étrangers) est inférieur au taux de 20%.

Ces revenus sont soumis aux prélèvements sociaux (cf. ci- dessous § 4 – Prélèvements sociaux forfaitaires). Toutefois, les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français, échappent à la CSG et à la CRDS et ne sont redevables que du prélèvement de solidarité (7,5 %).

2 – Revenus financiers

Les associés résidents de France :

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 des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu (soit un prélèvement de 31,40 % en tenant compte des prélèvements sociaux (cf. ci- dessous § 4 – Prélèvements sociaux forfaitaires)). 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 au prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Toutefois, les contribuables peuvent exceptionnellement 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 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. 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/espace ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.atland-voisin.com

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt qui serait, le cas échéant, retenu à la source à l'étranger 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.

Enfin, les revenus financiers, qu'ils soient de source française ou étrangère, sont soumis aux prélèvements sociaux (cf. ci- dessous § 4 – Prélèvements sociaux forfaitaires).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

Les prélèvements sociaux ne s'appliquent pas à ces revenus lorsqu'ils reviennent à des non-résidents.

3 – Plus-values

Ce régime s'applique aux associés résidents et non-résidents de France (pour ces derniers un prélèvement spécifique est prévu à l'article 244 bis A du Code Général des Impôts).

Les plus-values immobilières, qui ne peuvent pas bénéficier du prélèvement forfaitaire unique, sont soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % et à des prélèvements sociaux (cf. ci- dessous § 4 – Prélèvements sociaux forfaitaires).

Depuis le 1er février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention.

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise au prélèvement forfaitaire de 19 % :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 6 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 4 % est appliqué à la 22ème année de détention.

Pour déterminer le montant de la plus-value soumise aux prélèvements sociaux :

- aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
- un abattement de 1,65 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6e à la 21e année
- un abattement de 1,60 % est appliqué à la 22e année de détention
- un abattement de 9 % est appliqué pour chaque année de détention de la 23e à la 30e année

Ainsi l'exonération totale intervient après 22 ans de détention pour le prélèvement de 19 % et après 30 ans pour les prélèvements sociaux.

La troisième loi de finances rectificative pour 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au-dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote.

Cette taxe spécifique est calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	**Montant de la taxe**
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %

de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable après abattement

Ce régime s'applique :

- Lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est prélevé par le notaire au moment de l'acte puis recouvré auprès des associés qui en sont les débiteurs.

  Remarque : pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote- part de revenus imposables annuels.

- Lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (taux actuellement en vigueur de 5 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt

correspondant. La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus- value.

4 – Prélèvements sociaux forfaitaires

Pour les produits et revenus acquis à compter du 1er janvier 2026, les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 17,2 % ou 18,6%, selon le cas, se décomposant en ::

- selon le cas, 9,2 % ou 10,6 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée),
- 0,5 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale),
- 7,5 % de prélèvement de solidarité.

Par principe, sont soumis à la CSG au taux de 10,6 % l'ensemble des revenus du patrimoine (article L. 136-6 du Code de la sécurité sociale) et des produits de placement (article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale) et, notamment, les dividendes et autres revenus distribués et les revenus de capitaux mobiliers. Ainsi, pour ces revenus, le taux global des prélèvements sociaux s'élève à 18,6%.

Toutefois, le taux de 9,2% reste maintenu pour certains produits et revenus tels que les revenus fonciers et les plus-values de cession de biens immobiliers. Ainsi, pour ces revenus, le taux global des prélèvements sociaux s'élève à 17,2%.

Les non-résidents qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime de sécurité sociale français sont assujettis au seul prélèvement de solidarité au taux de 7,5%.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun,
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers) pour les associés résidents de France,
- sur les plus-values dans les conditions décrites ci-dessus.

5 - Contribution Exceptionnelle sur les Hauts Revenus (ci-après « CEHR »)

Sont assujettis à la CEHR les contribuables (résidents ou non-résidents fiscaux français) passibles de l'impôt sur le revenu dont le revenu fiscal de référence excède :

- 250.000 euros, s'il s'agit de contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés ;
- 500.000 euros, s'il s'agit de contribuables mariés ou pacsés, soumis à imposition commune.

Le barème progressif applicable est le suivant :

<table>
<tr><th>Fraction du revenu fiscal de référence</th><th>Célibataire, veuf, séparé, divorcé</th><th>Marié, pacsé, avec imposition commune</th></tr>
<tr><td>< 250 000 euros</td><td>NA</td><td rowspan="2">NA</td></tr>
<tr><td>Entre 250 001 et 500 000 euros</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>Entre 500 001 et 1M euros</td><td rowspan="2">4%</td><td>3%</td></tr>
<tr><td>> 1M euros</td><td>4%</td></tr>
</table>

Les revenus exonérés d'impôt en France en application d'une convention fiscale sont exonérés de CEHR, mais peuvent néanmoins être pris en compte dans le revenu fiscal de référence pour la détermination du taux de CEHR applicable aux autres revenus qui y sont soumis.

Un mécanisme spécifique permet d'atténuer l'imposition des contribuables qui franchissent le seuil d'imposition en raison de la perception d'un revenu exceptionnel.

6 - Impôt sur la fortune immobilière

Depuis le 1er janvier 2018, si l'impôt sur la fortune immobilière (ci-après « IFI ») remplace l'Impôts sur la Fortune, la définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1.300.000 euros) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables en matière d'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'IFI, définie comme l'ensemble des immeubles détenus directement par les redevables mais également des immeubles détenus indirectement via des sociétés ou des organismes de placement lorsque ces immeubles ne sont pas affectés à l'activité des entités en question.

L'article 965 du CGI prévoit qu'entre dans l'assiette de l'IFI « la valeur nette au 1er janvier des parts ou actions de sociétés ou organismes (…) à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers ».

La loi précise ensuite que « pour déterminer la fraction (ci-dessus) il est appliqué à la valeur des parts ou actions (…) un coefficient correspondant au rapport entre, d'une part la valeur vénale réelle des biens ou droits immobiliers imposables et le cas échéant, la valeur des parts ou actions représentatives de ces mêmes biens, et d'autre part, la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société ou de l'organismes ».

Pour les SCPI à capital variable, la valeur nette des parts est déterminée, en principe, à partir de la valeur de retrait.

Pour les SCPI à capital fixe, la dernière valeur de marché est retenue s'il y a eu des transactions pertinentes. A défaut, la valeur de réalisation est retenue. Lors de la 1ère année, le prix de souscription diminué des commissions de souscription est retenu.

Comme indiqué ci-dessus, le coefficient correspondant au rapport entre la valeur vénale des biens et la valeur des parts est appliqué sur la valeur de retrait pour les SCPI à capital variable et à la dernière valeur de marché de l'année pour les SCPI à capital fixe.

La Société de Gestion communique chaque année aux associés dans les relevés individuels qui leur sont adressés, la valeur vénale de la part au 1er janvier de l'année, ainsi que la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers (« coefficient immobilier »).

6. MODALITES D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin périodique et le rapport annuel.

Bulletin périodique d'information

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire) ;
- les acomptes distribués ;
- l'évolution du patrimoine immobilier ;
- les mouvements de locataires.

Il contient :

- le rappel des conditions de souscription et de cession ou de retrait des parts ;
- l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ;
- les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date)
- le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende ;
- l'état du patrimoine locatif (acquisitions et cessions du trimestre, taux d'occupation en moyenne trimestrielle, encaissement des loyers selon les mêmes règles que celles définies pour le rapport annuel, les vacances locatives).

Si une Assemblée Générale s'est tenue au cours de la période analysée, le bulletin périodique d'information indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées.

Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'Assemblée Générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes ;
- l'état du patrimoine ;
- le compte de résultat ;
- l'actif immobilier ;
- le marché des parts ;
- les ratios et chiffres significatifs.

Conformément à l'article 422-227 du RGAMF, le rapport de gestion soumis à l'Assemblée Générale rend compte :

- de la politique de gestion suivie, des problèmes particuliers rencontrés, des perspectives de la Société ;
- de l'évolution du capital et du prix de la part ;
- de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier :
    - acquisitions (réalisées, projetées), cessions, le cas échéant, travaux d'entretien ou de remise en état avant relocation ;
    - présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier ;
    - indication que pour les acquisitions d'immeubles réalisées en cours d'exercice, dont le vendeur a directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion ou des associés de Epargne Pierre Sophia, une expertise immobilière préalable a été réalisée ;
- de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice ;

- de l'évolution des recettes locatives, de la part des recettes locatives dans les recettes globales, des charges ;
- de la situation du patrimoine locatif en fin d'exercice, immeuble par immeuble : la localisation précise des immeubles, leur nature, leur surface, leurs dates d'acquisition et d'achèvement, le cas échéant, leur prix d'achat hors droits ou taxes, le montant de ces droits et taxes ;
- de l'occupation des immeubles : sont notamment mentionnés le taux d'occupation en loyers facturés par rapport aux loyers facturables - exprimé en moyenne annuelle -, les vacances significatives constatées en cours d'exercice et le manque à gagner entraîné pour Epargne Pierre Sophia.

7. DEMARCHARGE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des personnes visées à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier.

Dérogeant à l'article 1863 du Code civil, les statuts d'Epargne Pierre Sophia (article 15) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital ce qui permet le démarchage des parts d'Epargne Pierre Sophia, conformément aux dispositions de l'article L. 341-10 du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article 422-196 du RGAMF, la publicité doit comporter :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF (la date, le numéro de visa) ;
- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 [1] ou mise à disposition sur un site internet.

[1] Instrument permettant de stocker des informations d'une manière permettant de s'y reporter aisément pendant un laps de temps adapté aux fins auxquelles les informations sont destinées et qui permet la reproduction à l'identique des informations stockées.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. LA SOCIETE

Dénomination sociale	Epargne Pierre Sophia
Siège social	15 place Grangier – 21000 DIJON
Nationalité	Française
Forme	Société civile de placement immobilier à capital variable faisant offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-86 et suivants du Code monétaire et financier, les articles R. 214-132 et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous textes subséquents et ses statuts.
N° de RCS	Dijon 934 478 009
Objet social	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Durée de la société	Quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de son immatriculation, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale extraordinaire des associés.
Exercice social	L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. A titre exceptionnel, le premier exercice social a eu une durée inférieure à douze (12) mois et s'est terminé le 31 décembre 2024.
Capital social initial	769.500 euros
Capital maximum statutaire	400.000.000 euros

2. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE : SOCIETE DE GESTION NOMMEE

La société, Atland Voisin, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 349.400 euros, dont le siège social est 15, place Grangier - 21000 – Dijon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Dijon sous le numéro 310 057 625, est désignée, en qualité de Société de Gestion, pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaires, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des marchés financiers.

Dénomination	Atland Voisin
Siège social	15 place Grangier - 21000 – Dijon
Nationalité	Française
Forme juridique	Société par actions simplifiée
N° de RCS	Dijon 310 057 625
Objet social	Prestation de services immobiliers
Capital social	349.400 euros
Répartition du capital	Atland : 100 %
Directoire	Président et Membre unique : M. Martin JACQUESSON
Conseil de Surveillance	Président : FINEXIA Autres membres : ATLAND et Mme Geneviève VAUDELIN MARTIN
Agrément délivré par l'AMF	GP-14000026 à effet du 22 juillet 2014

3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance de la Société (le « **Conseil de Surveillance** ») est chargé d'assister la Société de Gestion et de contrôler ses actes. Il opère, à toute époque de l'année, les vérifications et contrôles qu'il juge opportun et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Chaque année, il présente à l'Assemblée Générale, un rapport sur la gestion de la Société et donne son avis sur les projets de résolution soumis par la Société de Gestion aux associés. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Surveillance s'abstient de toute immixtion dans la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de neuf (9) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale ordinaire pour une durée de trois (3) ans.

Par exception, le Conseil de Surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet conformément aux dispositions de l'article 422- 200 du RGAMF.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée Générale devant nommer lesdits membres. La composition du Conseil de Surveillance est actuellement la suivante :

Président : HOLDING KITTEN représentée par Franck GIRARD

Secrétaire : AD INFINITUM représentée par Benjamin CLAVEL

Membres :

- AD INFINITUM représentée par Benjamin CLAVEL
- CARPE DIEM MARRONE HOLDING représentée par Alexandre MARRONE
- COPASE représentée par Pascal MADERT
- DVH OPTIS GESTION représentée par Damien VANHOUTTE
- FS PATRIMOINE représentée par François SAGNARD
- HOLDING KITTEN représentée par Franck GIRARD
- Monsieur CHADEFAUX Pierre-Emmanuel
- Madame Marie-Noëlle GUERIN

4. COMMISSAIRE AUX COMPTES

La société AGM AUDIT LEGAL, 3 avenue de Chalon – 71380 – Saint-Marcel a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 30 septembre 2024 en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

5. EXPERT IMMOBILIER

La société Cushman & Wakefield Valuation France, 185-189 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine, a été nommée par l'Assemblée Générale constitutive du 30 septembre 2024 en qualité d'expert immobilier pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

6. DEPOSITAIRE

Nomination du dépositaire

La Société de Gestion veille à ce qu'un dépositaire unique soit désigné. A cet effet, l'Assemblée Générale des associés nomme le dépositaire présenté par la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de

Surveillance.

L'Assemblée Générale constitutive du 30 septembre 2024 a nommé en qualité de dépositaire : Société Générale, société anonyme au capital de 1.059.665.810,00 EUR dont le siège social est sis 29, boulevard Haussmann - 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée indéterminée.

7. INFORMATION - RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Personnes responsables de l'information relative à la société ATLAND VOISIN : Monsieur Martin JACQUESSON – ATLAND VOISIN – 15 place Grangier – 21000 – Dijon (e-mail : contact@atland-voisin.com)

Personne assumant la responsabilité de la note d'information : Monsieur Martin JACQUESSON (e-mail : contact@atland-voisin.com).

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 24-33

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.