



Chers associés,

L'été 2026 s'ouvre dans un environnement de marché qui demeure exigeant : volatilité des prix de l'énergie, remontée des taux longs, et interrogations sur les politiques des banques centrales.

Pour une société de gestion d'actifs réels de long terme, ce contexte appelle discipline dans la gestion et clarté dans la communication, avec la situation de votre SCPI qui affiche les indicateurs suivants au 30 juin 2026 :

- **Un taux d'occupation financier de 100% et un patrimoine qui s'agrandit avec 9 actifs loués à 7 entreprises**, en Espagne, en France, et au Portugal ;
- **Une valeur de reconstitution supérieure au prix de souscription (sur la base des valeurs d'expertise semestrielles)**, qui reflète notre capacité à saisir des opportunités dans ce nouveau cycle de marché ;
- **Un acompte trimestriel de 2,96 € par part**, soit un montant qui devrait permettre d'atteindre voire dépasser l'objectif de Taux de Distribution de la SCPI (5,50% comme stipulé dans la note d'information) non garanti.

Ce tableau s'accompagne également d'actualités importantes, tant à l'actif qu'au passif :

- À l'actif, **Épargne Pierre Sophia a fait son entrée au Portugal avec l'acquisition pour 3,5 M€ acte en main** d'une résidence de long terme à Santarem, avec un bail ferme de 30 ans et un rendement acte en main immédiat (non garanti dans la durée) supérieur à 8% ; elle a également signé l'acquisition d'un centre dentaire à Rennes Fréville pour environ 0,4 M€ acte en main et un rendement immédiat non garanti dans la durée de 7,50 %. L'actif est situé au pied du métro avec une mobilité douce facilitée, et loué au Groupe VYV, le premier acteur mutualiste de santé et de protection sociale en France.
- Au passif, **le réinvestissement des revenus et les souscriptions programmées sont désormais accessibles dès 22€**. Cette mesure a été rendue possible par l'Assemblée Générale de juin 2026 (je vous renvoie vers la page centrale pour une présentation détaillée)

Au travers de ces nouvelles acquisitions et de ces conditions de souscriptions facilitées, votre SCPI Épargne Pierre Sophia poursuit son ambition : devenir la SCPI de l'Europe de la santé et des sciences de la vie.

Et soucieux de vos intérêts à long terme, nous appliquons à Épargne Pierre Sophia la même discipline de gestion que pour nos SCPI historiques Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Immo Placement.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

OCTOBRE 2026

Date de la prochaine distribution

T4 Distribution fin janvier 2027

T3 Distribution fin octobre 2026

T2 2,96 €*

T1 2,96 €*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

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

* Voir le détail en page 5

Épargne Pierre Sophia en 6 chiffres clés

au 30/06/2026



24 M€
CAPITALISATION



688
ASSOCIÉS



2,2 M€
COLLECTE NETTE
AU 1^{ER} TRIMESTRE 2026



1,1 M€
COLLECTE BRUTE AU
2^{ÈME} TRIMESTRE 2026



22 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION
(AU 1^{ER} JUILLET 2026)



100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La SCPI ne garantit pas la liquidité des parts.

Le profil du patrimoine au 30/06/2026

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénale)



63,89%
Soins long terme

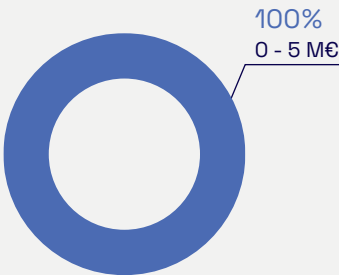


30,26%
Soins moyen terme

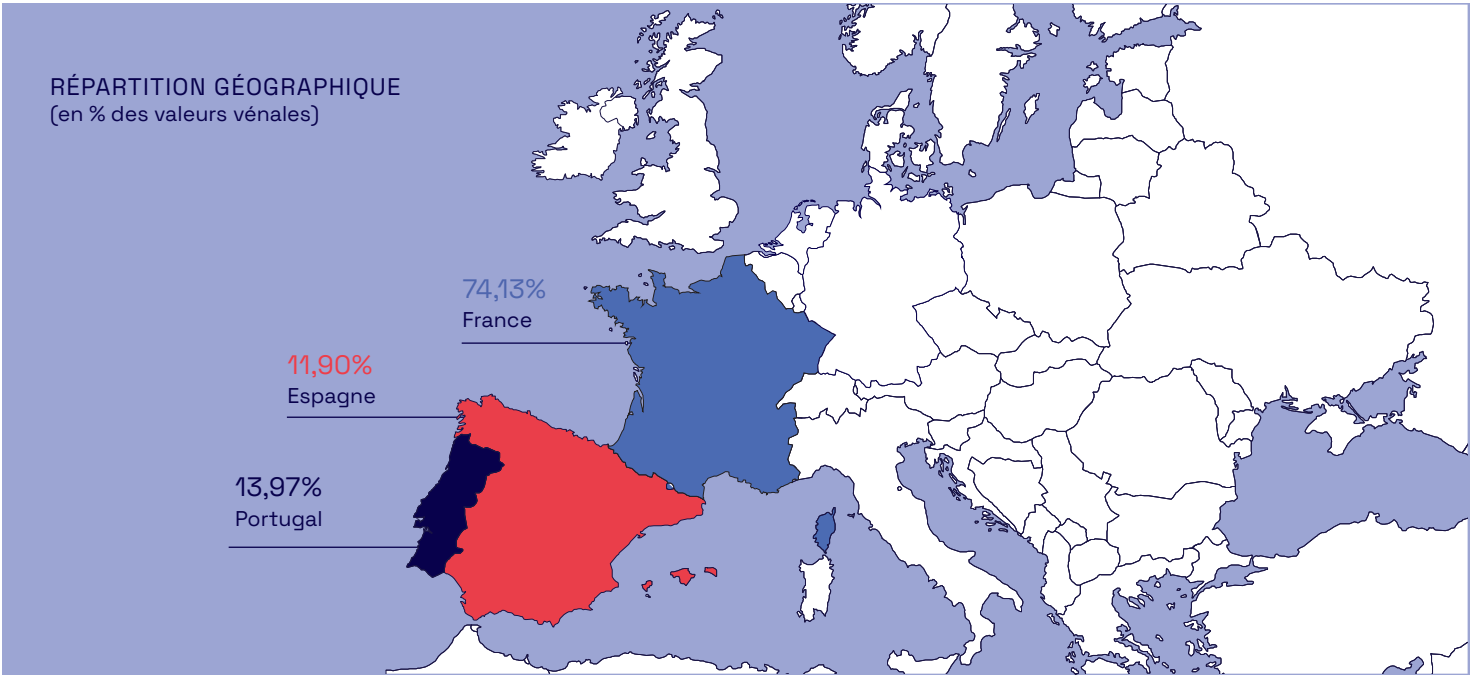


5,85%
Soins court terme ambulatoire et autres actifs de santé
Maisons médicales, centre ambulanciers et autres.

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



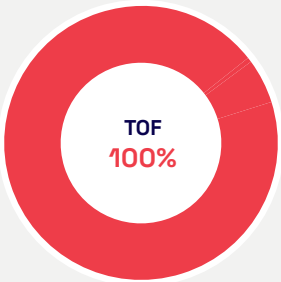
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénale)



Activité locative du trimestre

Pas de mouvement locatifs ce trimestre, exclusion faite des acquisitions du trimestre (le cas échéant)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
(TOF)



TOF

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

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

155 907€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 2^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention	Classement ISR
PORTUGAL Santarém	PSHC	Soins long terme	2 453m²	2 927 457€	100%	<i>Best-in-Progress</i>
FRANCE Rennes	GROUPE VYV	Centre dentaire	180m²	396 100€	100%	<i>Best-in-Progress</i>
TOTAL	2		2 633m²	3 909 532€		

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



Il s'agit du premier investissement de la SCPI au Portugal avec l'acquisition d'un établissement de santé pour seniors loué à un acteur national de référence.

- **L'emplacement** : l'actif est situé à Arrouquelas, dans la région de Santarém, sur l'axe reliant Lisbonne à l'intérieur du pays. Cette opération marque l'entrée de la SCPI dans un 3^{ème} pays européen, après la France et l'Espagne.
- **L'immeuble** : un établissement de santé de 2 453 m², à usage de soins long terme, acquis pour un montant de 3,5 M€ acte en main.
- **Les revenus locatifs** : un site loué à Portugal Senior Health Care, premier acteur national du secteur par sa capacité d'accueil, dans le cadre d'un bail ferme de 30 ans, offrant une visibilité locative exceptionnelle sur le long terme.

Cette acquisition illustre la stratégie de diversification géographique et sectorielle menée par la SCPI.

Il s'agit de l'acquisition d'un centre de santé dentaire au cœur de la métropole régionale de Rennes, occupé par un acteur reconnu du secteur de la santé.

- **L'emplacement** : L'actif est situé dans la métropole de Rennes, au sein du « Centre d'Activité Henri Fréville ». Un pôle tertiaire bien implanté et facilement accessible au pied du métro.
- **L'immeuble** : des locaux de 180 m² aménagés en centre de santé dentaire avec espace d'optique, bénéficiant d'une bonne visibilité commerciale grâce à ses vitrines sur l'avenue, complétés par 7 places de stationnement.
- **Les revenus locatifs** : un site intégralement loué à la Mutualité Bretagne Santé Services (groupe VYV) dans le cadre d'un bail commercial.

Des caractéristiques qui répondent aux critères d'investissement pour développer un portefeuille équilibré.

Ces éléments ne préjugent pas de la performance future des actifs

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
---------	------------	-----------	---------	-------------------	----------------------------

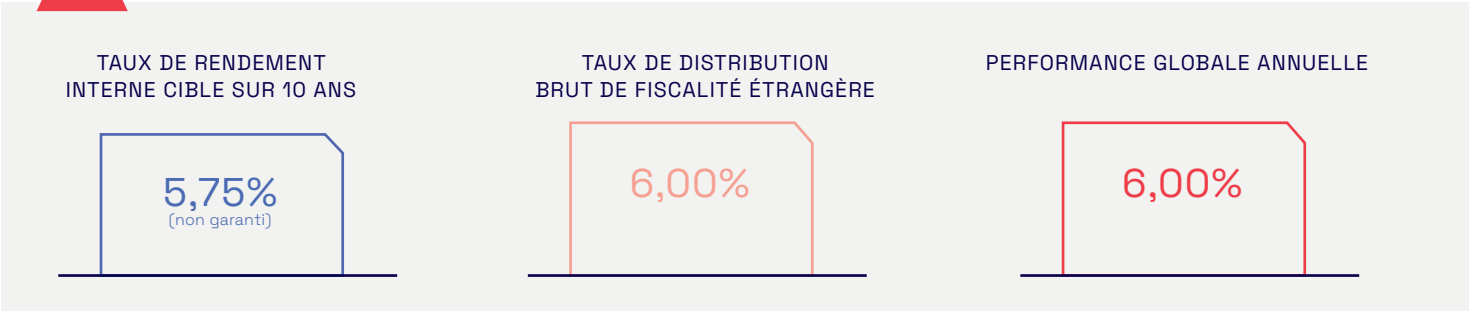
Pas de cession au 2^{ème} trimestre 2026

Revenus 2026

Période	Date de distribution	Montant 2026 brut (par part)	Montant 2026 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2026	3,00€ dont revenus financiers : 0,32€	2,96€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2026	3,00€ dont revenus financiers : 0,28€	2,96€
3 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 octobre 2026		
4 ^{ème} trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		
TOTAL			

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

Objectifs et Performances 2025



Les prévisions de performances constituent un objectif de taux de rendement (non garanti) de 5,75%. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

L'investissement en SCPI comporte des risques dont le risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 30/06/2025	79 582	14 324 760€	17 508 040€	2 692 140€	2 692 140€	0€	0
Au 30/09/2025	87 317	15 717 060€	19 209 740€	1 701 700€	1 701 700€	0€	0
Au 31/12/2025	96 071	17 292 780€	21 135 620€	1 925 880€	1 925 880€	0€	0
Au 31/03/2025	106 199	19 115 820€	23 363 780€	2 228 160€	2 228 160€	0€	0
Au 30/06/2026	111 312	20 036 160€	24 488 640€	1 124 860€	1 124 860€	0€	0

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/06/2026 : 0

Information aux associés

RÉINVESTIR DEVIENT POSSIBLE À PARTIR DE 22€ GRÂCE À LA DIVISION DU PRIX DE LA PART

Cette innovation a été rendue possible par l'Assemblée Générale 2026, qui a avalisé la division par dix du prix de part, passant de 220€ à 22€ à compter du 1^{er} juillet.

Ce changement s'accompagne, pour les associés de la SCPI, d'une multiplication par dix du nombre de parts détenues. **L'opération est donc neutre pour les associés : la valeur de leur patrimoine reste la même.**

Investissement Socialement Responsable (ISR)

1

« Best-in-class »

Actifs "Best-in-class" : Actifs dont l'évaluation des critères ESG a permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil ESG du fonds (cette note seuil ayant été établie à la suite de l'étude d'un actif dit « type » qui est représentatif de l'univers investissable de la SCPI Épargne Pierre Sophia). Pour ces actifs, la SCPI Épargne Pierre Sophia s'engage, à minima, à maintenir leur note au-dessus de la note seuil du fonds durant toute leur durée de détention.

« Best-in-progress »

Actifs "Best-in-progress" : Actifs dont l'évaluation des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) n'a pas permis l'obtention d'une note supérieure à la note seuil. Ces actifs font donc l'objet d'un plan d'action d'amélioration sur trois ans dont l'objectif est d'atteindre, à minima, la note seuil ESG du fonds.

Investissement socialement responsable

ISR

responsable

21 CRITÈRES "Environnement"

13 CRITÈRES "Social"

12 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis novembre 2025

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

La documentation est disponible sur notre site internet rubrique « documentation »

Le profil

SCPI lancée en novembre 2024	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	10 M€	21 M€
Endettement	0 €	0€
Taux d'endettement	0%	0%
Ratio dettes et autres engagements	0%	0%
Nombre d'associés	371	620
Taux de rendement interne à 5 ans	N/A	N/A
Taux de distribution brut de fiscalité étrangère	N/A	6,00%
Taux de distribution net de fiscalité étrangère	N/A	5,90%
Performance Globale Annuelle	N/A	6,00%
Nombre d'immeubles	1	7
Nombre de baux	1	7
Valeur vénale par part ⁽¹⁾	15,33€	146,87€
Valeur de réalisation par part ⁽²⁾	196,33€	191,95€
Valeur de reconstitution par part ⁽³⁾	224,34€	226,79€
Prix de souscription par part à partir du 01/01/2025	220,00€	220,00€
Prix de retrait à partir du 01/01/2025	198,00€	198,00€
Variation du prix de souscription	N/A	0%
Résultat par part	N/A	13,28€
Distribution par part	N/A	13,20€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

⁽¹⁾ Valeur vénale au 30 juin 2026 : 165,57€ / ⁽²⁾ Valeur de réalisation au 30 juin 2026 : 201,96€ / ⁽³⁾ Valeur de reconstitution au 30 juin 2026 : 240,61€

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

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

Performance Globale Annuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

Présentation

La SCPI Épargne Pierre Sophia est la SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie d'ATLAND Voisin, lancée en novembre 2024.

Elle vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié dans le secteur de la santé en France et en Europe, permettant d'assurer la distribution d'un revenu récurrent et la valorisation du prix de la part sur le long terme (objectifs non garantis).

La SCPI a clôturé son premier exercice complet en atteignant ses objectifs de performance : un Taux de Distribution de 6 % et une Performance Globale Annuelle de 6 %. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Une stratégie d'investissement porteuse

La SCPI Épargne Pierre Sophia investit dans des actifs immobiliers en lien direct ou indirect avec les infrastructures de santé : cliniques, centres de soins, résidences spécialisées, laboratoires, mais aussi bureaux et commerces exploités par des acteurs du secteur. Cette stratégie s'appuie sur des tendances démographiques structurelles qui alimentent un besoin croissant en lieux de soins, mais aussi de recherches, de production et de distribution dans le domaine de l'industrie médicale. Cette industrie se caractérise notamment par l'importance de l'immobilier dans l'activité des opérateurs. L'emplacement et les installations constituent leur « outil de travail », ce qui les incite à s'engager à travers des baux longs, contribuant ainsi à la visibilité sur les revenus (non garantis) pour les associés.

Objectifs de gestion

La SCPI Épargne Pierre Sophia se donne un objectif de Taux de Rendement Interne cible sur 10 ans de 5,75 % (non garanti) et un taux de distribution cible annuel de 5,50 % (non garanti). Ces objectifs guident notre politique d'investissement sélective, fondée sur l'équilibre entre rendement potentiel immédiat et potentiel de valorisation à long terme.

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

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

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 26/06/2026)

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

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

Date d'ouverture	4 novembre 2024
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 400 000 000€.
Prix de Souscription par part	Le prix de souscription est de 22€ au 1 ^{er} juillet 2026 se décomposant comme suit : • Valeur nominale 18,00€ • Prime d'émission 4,00€ (dont commission de souscription)

Commission de Souscription	2,64€ TTC (soit 12% TTC)
Minimum de Souscription	200 parts lors de la 1 ^{ère} souscription Aucun minimum pour les souscriptions suivantes.
Jouissance des parts	Pour les souscriptions intervenues avant le 31 mars 2025 : les parts porteront jouissance le premier jour du quatrième (4 ^{ème}) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds. Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 ^{er} avril 2025 : les parts porteront jouissance le premier jour du cinquième (5 ^{ème}) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.
Prix de retrait	19,80€ par part
Frais de cession de parts	Forfait de 120,00€ TTC (pour une TVA à 20%) par bénéficiaire

Fiscalité

REVENUS FONCIERS

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE SOPHIA est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus de capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par « La SCPI » grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,80%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive. Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.atland-voisin.com ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site internet. En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 18,6%.

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

REVENUS ÉTRANGERS

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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