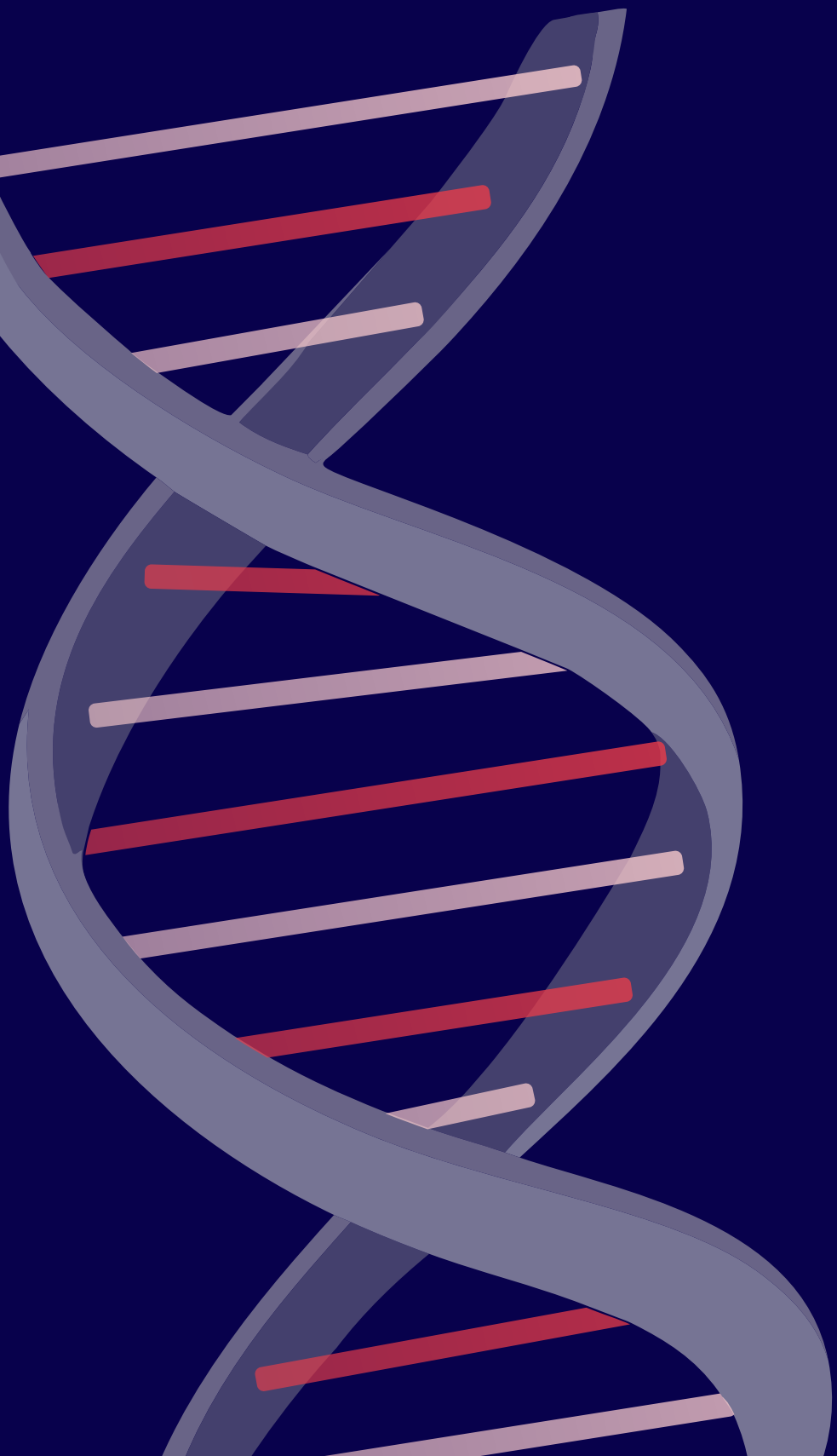
ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

La SCPI de l'Europe de la santé



Communication publicitaire

ATLAND VOISIN

Clinique de soins médicaux et de réadaptation acquise en janvier 2025 loué à **LNA Santé** - Meaux (77100)

Avertissements

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

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

– en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;

– enfin, en cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de ses parts.

- L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre Sophia peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.
- Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

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

Une SCPI, comment ça marche ?

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

Concrètement, en achetant des parts, vous devenez associé de la SCPI, et donc propriétaire indirectement d'une quote-part du patrimoine immobilier de la SCPI. En contrepartie, vous versez une commission de souscription (12% TTC prélevés sur le montant de la souscription).

La SCPI vous permet de diversifier votre patrimoine tout en déléguant notamment la gestion des immeubles (acquisition, entretien, mise en location) à la Société de Gestion. En contrepartie, la Société de Gestion facture une commission de gestion annuelle à la SCPI (12 % TTC des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets).



Résidence médicale spécialisée acquise en décembre 2025 et louée à **Clariane** - St-Pierre-lès-Nemours (77140)

Le saviez-vous ?

La SCPI, un outil patrimonial et complet.

Pour un particulier, les SCPI sont soumises aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières. Plusieurs modes d'acquisition et de détention sont possibles qui permettent de répondre à vos objectifs patrimoniaux et à votre situation fiscale.

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.



*Gestion des actifs assurée par la Société de Gestion moyennant des frais de gestion

Pourquoi investir dans Épargne Pierre Sophia ?

Des performances supérieures à la moyenne du marché(1)

6,00 %
Performance globale annuelle
(au 31/12/2025)

6,00 %
Taux de distribution
(au 31/12/2025)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques, dont un risque de perte en capital et de liquidité. Le capital investi n'étant pas garanti.

Investissez dans une SCPI patrimoniale positionnée sur un besoin essentiel

Épargne Pierre Sophia affiche un taux de distribution 2025 de 6,00 % et priorise la stabilité des revenus potentiels et valeurs à long terme. La stratégie d'investissement de la SCPI vise des actifs immobiliers qui répondent à un besoin structurel : la santé. Rappelons que les marchés immobiliers peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et que l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé à long terme (plus de 10 ans).

Accédez à l'immobilier dédié à la santé et aux sciences de la vie dans toute sa diversité

Épargne Pierre Sophia investit dans l'immobilier de santé sous toutes ses formes et à différentes étapes de la chaîne de valeur. Elle se positionne à l'échelle européenne et vise 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.

Épargnez durable et responsable

Épargne Pierre Sophia est labellisée ISR depuis novembre 2025. Ce label d'État atteste que la gestion du patrimoine est en ligne avec les enjeux climatiques à long terme.

(1) Source : IEIF/ASPIM

La Performance Globale Annuelle (PGA) est la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N+1. **Le Taux de distribution (TD)** est le 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 1er janvier de l'année N

Conditions de souscription

Souscription minimum
200 parts minimum, soit 4 400 € sur la base d'un prix de 22 € par part.

Délai de jouissance
1er jour du 5ème mois suivant la validation des parts.

Distribution des revenus (non garantie)
Trimestrielle.

Orientation d'investissement
Immobilier diversifié dans le domaine de l'immobilier de santé au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse, et à titre principal en zone euro.

Frais de souscription
Commission de 10 % HT (12 % TTC) prélevée sur la souscription, soit 2,64 € par part.

Frais de gestion
Commission annuelle de 10 % HT (12 % TTC) sur les produits locatifs pris en charge par la SCPI (hors taxes encaissés et des produits financiers nets).

Frais de cession de parts
• Par l'intermédiaire de la Société de gestion : commission de 5 % HT (6 % TTC) du prix net vendeur à la charge du cédant ;
• Sans l'intermédiaire de la Société de gestion ou en cas de transmission à titre gratuit : 150€ HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par cessionnaire.

Frais d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers
• Si le cédant fait apparaître une plus-value nette fiscale entre 5 % et 10 % : commission de 1 % HT (1,2 % TTC) du prix net vendeur.
• Si le cédant fait apparaître une plus-value nette fiscale supérieure à 10 % : commission de 1,25 % HT (1,5 % TTC) du prix net vendeur.

Frais de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier
Commission de 2,5 % HT (3 % TTC) du montant des travaux immobilisés.

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au document d'informations du FIA et au document d'information clé avant de prendre toute décision d'investissement.

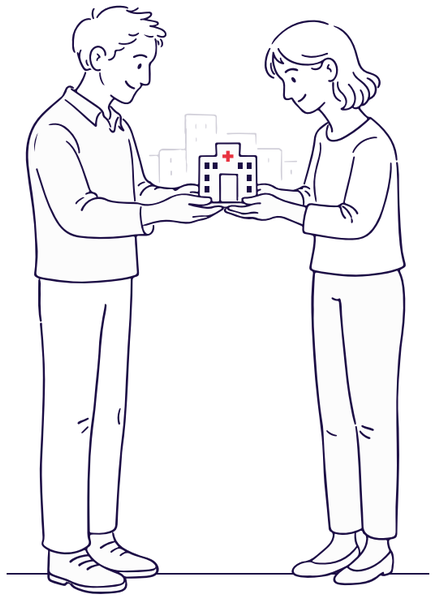
ATLAND Voisin soutient l'Institut Curie en créant un fonds de partage au lancement d'Épargne Pierre Sophia

Pourquoi soutenir l'Institut Curie ?

Épargne Pierre Sophia investit dans l'immobilier dédié aux sciences de la vie et de la santé. Nous avons conscience qu'il s'agit d'un secteur économique à forte composante sociale. Cette dimension particulière nous donne l'opportunité de nous engager au service de la société française, en combinant le développement économique à une action ayant un impact social fort.

Que fait l'Institut Curie ?

Fondation reconnue d'utilité publique depuis 1921, l'Institut Curie travaille autour de trois missions dans la lutte contre le cancer : la recherche, les soins, la conservation et la transmission des savoirs. Cette pluridisciplinarité permet à l'Institut Curie d'apporter les dernières découvertes aux patients au sein de ses établissements hospitaliers, dont les équipes médicales contribuent en retour à faire avancer la recherche et la transmission des savoirs.





Ce soutien a-t-il un impact sur la performance annoncée pour Épargne Pierre Sophia ?

Aucun. Les montants donnés à l'Institut Curie seront versés par ATLAND Voisin directement, qui abandonnera une partie des revenus tirés des frais de souscription. Ce soutien ne donne droit à aucun avantage fiscal, ni pour ATLAND Voisin ni pour Épargne Pierre Sophia ou ses associés. Ce soutien n'a pas d'impact sur le rendement versé aux associés.

Puis-je également apporter mon soutien à l'Institut Curie ?

Absolument ! Vous pouvez réaliser un don à titre individuel. Ce don ouvre droit à une réduction fiscale de 66 % du montant versé si vous êtes imposable (dans la limite de 20 % de votre revenu imposable). Les modalités pratiques pour réaliser un don sont disponibles en suivant ce lien : cliquez-ici

institut Curie

- **1ER CENTRE EUROPÉEN** de prise en charge du cancer
- **1ER CENTRE FRANÇAIS DE LUTTE CONTRE LE CANCER** en nombre de patients traités
- **1ER CENTRE DE RECHERCHE FRANÇAIS** sur le cancer
- **LABELLISÉ** *COMPREHENSIVE CANCER CENTER* depuis 2018 par l'OECI

82,2 M€
générosité du public

256 000
donnateurs

32
start-up

1 111
brevets

12,6 M€
de produits industriels (hors recherche clinique)

Source : rapport annuel 2024

Note d'information de la SCPI / Modalités

Comment ça marche ?

SOUSCRIPTION ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Souscrivez à notre SCPI Épargne Pierre Sophia.

0,02 % DES MONTANTS COLLECTÉS REVERSÉS À L'INSTITUT

ATLAND Voisin reverse 0,02 % des montants collectés à l'Institut Curie. Ce montant est pris sur les frais de souscription perçus par ATLAND Voisin

institut Curie



Qu'est-ce que le label Investissement Socialement Responsable (ISR) ?

Le label ISR (Investissement Socialement Responsable) a été créé en 2016 par le ministère de l'Economie et des Finances avec comme but principal de permettre aux épargnants, ainsi qu'aux investisseurs professionnels, de distinguer les fonds d'investissement mettant en oeuvre une méthodologie robuste d'Investissement Socialement Responsable (ISR), aboutissant à des résultats mesurables et concrets.

Depuis 2020, celui-ci est attribué aux Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) et notamment aux fonds immobiliers (SCPI et OPCI). Le label est obtenu pour une durée de 3 ans, après un audit initial complété par 2 audits annuels de suivi.

Nos convictions & nos objectifs

La conscience de notre responsabilité a conduit ATLAND Voisin à inscrire Épargne Pierre Sophia dans une démarche ISR fin 2025. Cet engagement se justifie par un décret ministériel sous la supervision du Trésor Public. Notre objectif est donc d'atteindre une durabilité et une résilience du patrimoine sur le long terme. Cela requiert de parfaitement connaître notre patrimoine et d'accompagner étroitement nos locataires afin d'agir de concert avec eux.

Conformément aux dispositions du Référentiel Immobilier du label ISR, la politique ISR d'Épargne Pierre Sophia repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). La pondération des piliers décidée par ATLAND Voisin traite l'enjeu E à hauteur de 35%, l'enjeu S à 40%, et l'enjeu G à 25%. Pour chacun des trois piliers, un engagement a été pris auquel se rattachent des familles de critères.



« Les critères ESG contribueront à la valorisation du patrimoine immobilier d'Épargne Pierre Europe à long terme. Pour une raison simple : notre travail permet d'adapter le patrimoine de la SCPI aux besoins de demain. »

Stéphanie LANDOUAR, Responsable RSE d'ATLAND Voisin.

E

ENVIRONNEMENT

35%

RÉDUIRE L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DU PATRIMOINE

- Maîtriser et réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des actifs ;
- Maîtriser et réduire la consommation d'eau des actifs ;
- Préserver et redynamiser la biodiversité au sein du patrimoine et privilégier des actifs en harmonie avec leur environnement immédiat.

S

SOCIAL

40%

PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES SUR LEURS LIEUX DE TRAVAIL

- Encourager l'usage des mobilités dites "douces" ;
- Améliorer la qualité de vie des locataires : mesure de la qualité de l'eau et de l'air ;
- Améliorer la qualité des services aux locataires.

G

GOUVERNANCE

25%

INFLUENCER LES PARTIES PRENANTES POUR QU'ELLES ADOPTENT DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES VERTUEUSES

- Sensibiliser les gestionnaires d'immeubles par l'intégration de clauses ESG dans les contrats ;
- Intégrer les enjeux de résilience climatique pour limiter les risques liés aux changements physiques et de transition du changement climatique.

ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

Étapes clés

1968 — Création d'Immo Placement, une des 1ères SCPI

2013 — Création de la SCPI Épargne Pierre

2015 — ATLAND Voisin rejoint ATLAND

2016 — Développement des SCPI et des OPPCI professionnels

2021 — Obtention du label ISR pour Épargne Pierre

2022 — Création de la SCPI Épargne Pierre Europe

2023 — Obtention du label ISR pour Épargne Pierre Europe

2025 — Obtention du label ISR pour Épargne Pierre Sophia

Chiffres clés au 31/12/2025

4 SCPI en immobilier d'entreprise

≃700	+3,6 Mds €	+75 000	+1 500
actifs	d'actifs sous-gestion	investisseurs	locataires

2 OPCI dédiés aux investisseurs institutionnels

5	519 M€
actifs	de patrimoine*

*valeur totale du patrimoine immobilier.

Une Société de Gestion reconnue

Par les professionnels

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par Périclès Group pour la 3ème année consécutive.

PRODUIT FINANCIER IMMOBILIER palmarès 2025

Par la presse

ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025, pour la 8ème année consécutive.

GESTION DE FORTUNE palmarès 2025

Par ses clients

4,6 / 5
277 avis au 31/12/2025

ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin - Siège : 15 place Grangier, 21000 Dijon - 03 80 59 90 90
Paris : 121 avenue de Malakoff, 75116 Paris - 01 40 72 20 20
contact@atland-voisin.com - atland-voisin.com

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier - 21000 Dijon, RCS DIJON, 934 478 009 RCS. La note d'information a reçu de l'AMF le visa SCPI n°24-33 en date du 27 septembre 2024. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille et a été publiée au BALO le 4 novembre 2024. Société de Gestion de Portefeuille

ATLAND Voisin au capital social de 349 400 €. Siège social de la Société de Gestion de Portefeuille Dijon RCS 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). N° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en juillet 2026.