

A stylized graphic of a DNA double helix, rendered in shades of grey, red, and pink, winding across the left side of the page.

ÉPARGNE / **PIERRE SOPHIA**

La SCPI dédiée à la santé
et aux sciences de la vie

Rapport annuel
2024

Un marché qui se **fragmente**

Si 2023 avait été une année révélatrice, 2024 fut celle de la fragmentation et 2025 semble s'inscrire dans la même tendance. D'un côté, certains gérants ont vu les revenus et/ou les prix de part de leurs SCPI baisser depuis deux ans, et la liquidité des parts se gripper durablement ; de l'autre, des gérants établis ou de nouveaux arrivants se lancent dans une course au rendement immédiat pour attirer les épargnants, dans un mouvement qui pourrait accroître les risques pour les investisseurs à moyen ou long terme.

Au milieu de ces dynamiques opposées, **quelques acteurs historiques font preuve de résilience face aux cycles immobiliers. ATLAND Voisin fait partie de ces acteurs**, et nos SCPI se sont à nouveau distinguées par leur capacité à s'adapter aux marchés et à saisir des opportunités d'investissement, en France comme en Europe. Un travail de fond qui, année après année, conforte ATLAND Voisin comme valeur sûre, et installe nos SCPI comme une offre de référence aux yeux des conseillers en gestion de patrimoine et des épargnants.

C'est notre style de gestion, qui allie équilibre entre objectif de performance à court terme et à long terme, qui constitue notre singularité et nous comptons poursuivre dans cette voie. Dans cet esprit, nous vous invitons à découvrir ce rapport annuel 2024, qui présente les perspectives de distribution de nos SCPI et revient sur les résultats 2024 qui sont le reflet d'une gestion équilibrée et orientée à long terme. Nous tenons néanmoins à rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

...où ATLAND Voisin a conforté sa dimension de **valeur sûre**

Des perspectives 2025 stables pour nos SCPI (non garanties) :

ÉPARGNE PIERRE

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,45%. Nous visons une distribution 2025 stable pour la 6^{ème} année consécutive, ce qui correspond à un taux de distribution⁽²⁾ entre 5,20% et 5,30% (non garanti).

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Rappelons que la SCPI vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,50%. Et pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère, et pouvant aller jusqu'à 6,80%.

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Rappelons que notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution cible annuel de 5,50%. Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur l'objectif annuel cible.

IMMO PLACEMENT

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution⁽²⁾ prévisionnel supérieur à 6% non garanti (sur la base du prix de part moyen à fin 2024).

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion qui pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.



⁽¹⁾ Le Taux de Rendement Interne (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.


⁽²⁾ 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 1^{er} janvier de l'année N.


Chiffres

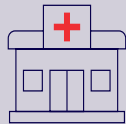
clés 2024*

Rappel : Épargne Pierre Sophia a été ouverte au public le 4 novembre 2024

	Capitalisation	10 M€
	Collecte nette	10 M€
	Prix de souscription	220,00 €/part
	Valeur de reconstitution	224,34 €/part

 Objectifs (non garantis)

	TRI cible sur 10 ans ⁽¹⁾	5,50%
	Taux de distribution cible ⁽²⁾	5,75%

 Investissements ciblés à l'échelle européenne (zone euro, UK, Suisse)
Cliniques, laboratoires, pharmacies, centres de soins, Ehpad, etc.

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion au lancement de la SCPI.

* Données au 31/12/2024, sur la période de novembre et décembre 2024.
(1) Le Taux de Rendement Interne (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.
(2) Brut de fiscalité étrangère. 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.

LE MOT DES DIRIGEANTS

LA FRAGMENTATION DU MARCHÉ DES SCPI REPLACE LA DIVERSIFICATION ET LA MUTUALISATION AU CŒUR DES STRATÉGIES



Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

“ La confiance que les investisseurs prêtent au gérant est un autre ingrédient de la pérennité d'une SCPI ”

Dans les rapports annuels précédents de nos autres SCPI, nous décrivions la nouvelle donne sur les marchés de l'immobilier et ses conséquences sur les SCPI à la suite du choc inflationniste et à son remède immédiat, la hausse des taux d'intérêt. Avec de nouvelles polarisations autour de trois catégories de SCPI. Cette année 2024 nous a permis de constater la poursuite de ce mouvement. Préalablement, nous reviendrons sur le contexte économique et les perspectives qui influencent les marchés immobiliers.

Un contexte économique 2024 mouvementé

En 2024, l'économie mondiale a été marquée par une décélération de l'inflation et une croissance économique faible, mais la baisse des taux, notamment en Europe, devait permettre de relancer la croissance. La mise en œuvre du programme économique du président des États-Unis, la persistance de l'instabilité géopolitique, la situation économique et politique en Europe et en France maintiennent les acteurs économiques dans un contexte d'imprévisibilité ce qui nuit au climat des affaires et explique un taux d'épargne aussi élevé en Europe.

La croissance 2025 aux États-Unis était estimée à 2,2% par le FMI⁽¹⁾ et à 2,5% par Goldman Sachs⁽²⁾, un dynamisme soutenu à court terme par les mesures prises : baisse d'impôt, dérégulation et réindustrialisation par des mesures protectionnistes, mais la question se pose de la durabilité de cette politique. Ce surrégime économique est de nature inflationniste et obligerait la FED à maintenir des taux d'intérêt élevés par rapport aux autres économies.

L'Europe dont les exportations nettes sont le principal moteur de la croissance est menacée et demeure en sous-régime malgré un reflux notable de l'inflation. La croissance 2025 serait inférieure à 1%⁽³⁾, et ce, malgré la baisse des taux directeurs engagés par la BCE. Ce taux de croissance moyen de l'Europe recoupe des situations différentes suivant les différents pays d'Europe.

(1) Source : FMI, datamapper
(2) Source : Goldman Sach, US Outlook 2025
(3) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques de l'automne 2024 : un rebond progressif dans un environnement défavorable

Ainsi l'Espagne et l'Irlande devraient connaître des taux de croissance 2025 soutenus (+2,3% et +4,0% respectivement⁽¹⁾) alors que la France plafonnerait à +0,8%⁽²⁾.

La faiblesse des investissements en recherche et développement et dans le tissu productif depuis plusieurs années accentuent le retard de productivité de l'Union Européenne qui pourrait être progressivement résorbé par des réformes structurelles.

Un contexte qui pèsera sur les perspectives économiques mondiales.

Des marchés immobiliers européens en voie de stabilisation

L'atterrissage en douceur des marchés immobiliers envisagés fin 2023 s'est globalement réalisé. Les volumes d'investissement immobilier en Europe ont amorcé une progression et plus notamment en Italie, Pays-Bas et Pologne plus légèrement en Irlande et au Royaume-Uni tandis que le volume d'investissement en France diminuait de 10%⁽³⁾.

Sur le marché des transactions locatives de bureaux en Europe, il n'y a pas eu de rebond significatif en 2024, mais le niveau des transactions 2024 s'est stabilisé au niveau du volume signé en 2023 (à l'exception des bureaux en France et plus notamment en Île-de-France).

Enfin, nous constatons une stabilisation des prix et des taux de rendement sur les différentes classes d'actifs immobiliers (Bureaux, Logistiques, Commerces...) sur l'année 2024 à l'exception des bureaux en France et à Londres où les taux de rendement des transactions réalisées fin 2024 étaient orientés à la baisse.

Sur le marché des SCPI, 2024 confirme les tendances exprimées lors de notre dernier rapport annuel.

Un marché des SCPI de plus en plus polarisé

La collecte brute 2024 des SCPI s'est établie à 4,7 Mds€, soit une baisse de 38% par rapport à 2023. La collecte nette est ressortie à 3,45 Mds€. Le volume des retraits 2024 a représenté 1,2 Mds€, un niveau sensiblement similaire à 2023.

Le volume total des parts en attente de vente représente 2,7% de la capitalisation totale des SCPI et 10 sociétés de gestion concentraient deux tiers des parts en attente au 31/ 12/2024.

Pour le 4^{ème} trimestre 2024, nous constatons i) que la collecte était en hausse par rapport au rythme antérieur ii) une baisse des parts en attente ce qui conforte l'idée d'un début de rétablissement du marché⁽⁴⁾.

Si on affine l'analyse on verra toutefois que les tendances constatées en 2023 se sont confirmées en 2024 avec une polarisation accentuée du marché entre :

- Les SCPI qui cumulent les difficultés (baisse de prix de part, de rendement, d'endettement, de décollecte et de liquidité)
- Les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité et continuent à collecter en maintenant des distributions stables ;
- Les jeunes SCPI qui attirent grâce à des performances élevées, avec certains acteurs qui s'inscrivent dans une maximisation qui pourrait accroître les risques à terme.

Objectifs atteints pour Épargne Pierre Sophia

Lancée fin 2024, Épargne Pierre Sophia, notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie, a connu un lancement réussi, lui permettant d'afficher une capitalisation d'environ 10 M€ au 31 décembre 2024.

Un montant en ligne avec nos attentes, et qui nous a permis de réaliser l'acquisition d'un centre dentaire sur la fin d'année. Les acquisitions réalisées depuis, et celles à l'étude permettent d'annoncer des perspectives 2025 en phase avec celles prévues au lancement. Nous vous invitons à les découvrir plus loin dans le document.

En conclusion, l'année 2024 aura été exigeante, mais révélatrice des forces du modèle d'ATLAND Voisin, démontrant la pertinence d'une gestion sérieuse, transparente et durable, tournée vers l'avenir et la stabilité.

Des perspectives 2025 stables pour Épargne Pierre Sophia (non garanties)

Le présent document a vocation à rendre compte de la gestion de votre SCPI sur l'exercice 2024, mais également de vous éclairer sur les perspectives d'Épargne Pierre Sophia. Nous vous invitons à les découvrir en lisant les pages qui suivent.

En synthèse, les perspectives 2025 de votre SCPI se résument ainsi : pour sa première année, notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un Taux de Rendement Interne⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75%, et un taux de distribution⁽²⁾ 2025 prévisionnel supérieur à 6% (non garantis).

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin
et
Martin JACQUESSON
Directeur général délégué d'ATLAND Voisin
(texte achevé de rédiger le 4 avril 2025)

(1) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques pour l'Espagne et pour l'Irlande
(2) Source : Ibid, Prévisions économiques pour la France
(3) Source : études BNPPRE et Knight Frank sur le marché de l'investissement en France et en Europe
(4) Source : Aspim, Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.
(2) 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 1^{er} janvier de l'année N.

Vue extérieure de la clinique de soins médicaux et de réadaptation située à Meaux (France) acquis au premier trimestre 2025.
Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	10
Chiffres significatifs	10
Évolution du capital & marché des parts	11
Investissements	11
Financement des investissements	14
Arbitrages	14
Composition du patrimoine	14
Gestion locative & immobilière	14
Résultat / revenus distribués	15
Valeurs de la société	16
Fiscalité	17
Perspectives	19
État du patrimoine	21
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	22
Engagements hors bilan	23
Compte de résultat de l'exercice	24
Inventaire détaillé des placements immobiliers	26
Annexe aux comptes annuels	27
État du patrimoine	29
Variation des capitaux propres	32
Compte de résultat	32
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	36
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	38
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	41
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE	43
GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	46
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE SOPHIA	48

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2024	209 €
Prix de retrait au 31/12/2024	198 €
Ratio dettes et autres engagements ⁽¹⁾ au 31/12/2024	0%
Taux d'endettement ⁽²⁾ au 31/12/2024	0%

Bilan au 31/12/2024

Capital social (valeur nominale)	8 805 780 €
Total des capitaux propres	9 649 435 €
Immobilisations locatives	795 000 €

Autres informations global par part

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	4 969 €	0,10 €
Dividende distribué	- €	- €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	750 000 €	15,33 €
Valeur comptable	9 649 435 €	197,25 €
Valeur de réalisation	9 604 435 €	196,33 €
Valeur de reconstitution	10 975 097 €	224,34 €

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

(1) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(2) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

L'année 2024 a été l'année de constitution : la SCPI a été lancée le 18 octobre 2024 et 48 921 parts ont été souscrites (nettes des retraits) représentant une collecte nette de 10 186 014 €.

Le capital nominal est ainsi porté à 8 805 780 € représentant 48 921 parts au nominal d'une valeur de 180 € détenues par 371 associés.

Retraits

Aucun retrait n'a été enregistré sur l'exercice 2024.

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (collecte nette des retraits*)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2024	8 805 780 €	10 186 014 €	48 921	371	475 101 €	209 €

* Calcul avec la valeur de retrait

Évolution du prix de la part

(en euros)

	2024
Dividende versé au titre de l'année	-
dont dividende pris sur le report à nouveau	-
dont dividende pris sur les plus-values	-
Prix de souscription (si augmentation de capital)	209 €
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	-
Prix de la part	209 €
➤ Taux de distribution ⁽¹⁾	-

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année, (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

INVESTISSEMENTS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m²)	Typologie immeuble	Prix d'acquisition AEM	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
20/12/2024	Colomiers	7, allée d'Occitanie	233	Centre dentaire	802 500	Docali

Synthèse des investissements 2024

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	1	0	1
Prix d'acquisition AEM	802 500€		802 500€

Vue intérieure de la clinique de soins médicaux et de réadaptation située à Meaux (France) acquis au premier trimestre 2025.
Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions ont été financées intégralement en fonds propres.

ARBITRAGES

Aucun arbitrage sur l'exercice.

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/24)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
France	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%
TOTAL	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	100%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Activités	Entrepôts	Hôtels, tourisme	Santé, Éducation	Résidentiel	Alternatif	Total
France	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	233 m²	0 m²	0 m²	233 m²
TOTAL	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	233 m²	0 m²	0 m²	233 m²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ pour l'exercice 2024 s'établit à 100%.

Contentieux

Aucun contentieux à signaler.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Aucun travaux n'a été immobilisé sur l'exercice 2024.

Travaux d'entretien & de réparations

Aucun travaux d'entretien et de réparations n'a été constaté sur l'exercice 2024.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2024	% du total des revenus
Revenus		
Recettes locatives brutes	0,03	11,76%
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,30	88,24%
Produits financiers des participations contrôlées		
Produits divers		
TOTAL PRODUITS	0,33	100,00%
Charges ⁽¹⁾		
Commission de gestion	0,03	8,82%
Autres frais de gestion	0,20	58,82%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Charges locatives non récupérées		
Charges financières		
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0,23	67,64%
Amortissements nets		
> patrimoine		
> autres		
Provisions nettes ⁽²⁾		
> pour travaux		
> autres		
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-	- %
TOTAL CHARGES	0,23	67,64%
RÉSULTAT BRUT ⁽³⁾	0,10	32,36%
Variation report à nouveau et autres réserves	0,10	32,36%
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire		
Revenus distribués après prélèvement non libératoire		

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises
(3) Avant imputation des plus ou moins-values sur cessions d'actif.

Tableau d’emploi des fonds

(en euros)

	Durant l’année 2024	Total au 31 décembre 2024
Fonds collectés	10 186 014	10 186 014
+ cession d’immeubles		
+ divers		
+ emprunts		
- commission de souscription	- 475 101	- 475 101
- achat d’immeubles	- 795 000	- 795 000
- frais d’acquisition	- 52 191	- 52 191
- divers (aménagement)		
- divers (fonds de remboursement)		
- divers (prélèvement sur prime d’émission)	- 14 257	- 14 257
= SOMME RESTANT À INVESTIR*	8 849 465	8 849 465

* Somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l’actualisation de la valeur des immeubles, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
9 649 435 €	9 604 435 €	10 975 097 €
197,25 € / part	196,33 € / part	224,34 € / part

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).
(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

Décomposition de la valeur de reconstitution

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	9 604 435	196,33	87,5%
Frais d’acquisition estimés par les experts	53 650	1,10	0,5%
Frais de souscription TTC	1 317 012	26,92	12,0%
Valeur de reconstitution	10 975 097	224,34	100,0%

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

Fiscalité des revenus

L’essentiel des revenus d’Épargne Pierre Sophia est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus, mais sur leur quote-part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Les revenus fonciers des immeubles situés à l’étranger sont imposés localement en fonction de la fiscalité de chaque pays et l’impôt est payé directement par la SCPI pour le compte de l’associé.

Les conventions fiscales internationales entre la France et les pays dans lesquels Épargne Pierre Sophia investit permettent d’éviter les doubles impositions des associés à travers deux mécanismes : celui du crédit d’impôt et celui du taux effectif.

Les revenus financiers sont imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% 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 12,8%.

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. 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 dispensé 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 ses revenus, une attestation sur l’honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l’adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com/>. La société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Fiscalité des plus-values

Les plus-values sur cessions d’immeubles en France réalisées par la SCPI sont imposées, pour la quote-part des associés soumis à l’impôt sur le revenu, selon les mêmes règles que celles applicables aux plus-values immobilières des particuliers (au taux actuel de 19% plus prélèvements sociaux au taux de 17,2%).

Les plus-values sur cessions d’immeubles réalisées par la SCPI à l’étranger sont imposables dans l’État de situation de l’immeuble, l’impôt ainsi déterminé est acquitté par la SCPI. Selon l’État de situation de l’immeuble, cette plus-value peut également être imposable en France pour la quote-part des associés résidents en France et faire l’objet d’un crédit d’impôt équivalent à l’impôt étranger ou d’un traitement selon la méthode du taux effectif.

Les plus-values sur cessions ou retraits de parts de SCPI sont également imposées selon le régime des plus-values immobilières des particuliers.

Impôt sur la fortune immobilière

Pour les contribuables fiscalement domiciliés en France, les parts de SCPI entrent dans l’assiette de l’impôt sur la fortune immobilière à hauteur d’une quote-part représentative des biens ou droits immobiliers détenus par la SCPI appliquée à la valeur des parts. Cette valeur à déclarer est déterminée tous les ans par la société de gestion. Selon les recommandations de l’Association Française de Gestion, elle s’applique pour la détermination de l’assiette de l’impôt à la valeur de retrait.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code général des impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

Cependant, les intérêts versés dans État ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège fiscal.

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'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé 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 fonciers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, le mouvement de recomposition du marché des SCPI s'est poursuivi en 2024. Il s'est même accentué, dans la mesure où les écarts entre SCPI et entre sociétés de gestion se sont creusés, dans un marché en effervescence qui a vu arriver de nombreux acteurs ou produits nouveaux.

Cette effervescence a été illustrée par la prédominance du taux de distribution qui est certes une donnée majeure, mais qui ne doit pas faire oublier qu'une SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine visant la pérennité des revenus et la résilience des valeurs vénales sur un cycle à long terme.

Dans ce contexte, la communication apportée aux associés demeure un enjeu clé, et ce document nous donne l'occasion de partager notre vision de votre SCPI. Nous y reprenons la trame employée pour nos différentes SCPI, et qui s'articule autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice prospectif, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

1. Quel est l'objectif de distribution de revenu et de taux de distribution pour Épargne Pierre Sophia en 2025 ?

Le revenu distribué en 2025 devrait se situer entre 12,10 € et 13,80 € par part.

Rappelons que notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un Taux de Rendement Interne⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution⁽²⁾ cible annuel de 5,50%.

Pour sa première année pleine, nous visons un taux de distribution 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible.

Pour rappel : objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion au lancement de la SCPI.

2. Quelles sont les axes de la stratégie d'investissement d'Épargne Pierre Sophia pour 2025 ?

Épargne Pierre Sophia se positionne sur l'immobilier dédié à la santé et aux sciences de la vie.

Tiré par des tendances démographiques structurelles (vieillesse de la population et dépendance accrue), ce segment de marché se caractérise par des baux longs qui reflètent l'importance de l'immobilier dans le modèle économique des exploitants locataires.

Cette tendance démographique concerne la France et tous les pays européens, en zone euro, mais aussi en Grande-Bretagne et en Suisse, ce qui motive notre stratégie tournée vers ces pays.

De plus, la recomposition des marchés immobiliers crée des conditions propices pour entrer sur ce segment. En effet, le marché de l'immobilier de santé se caractérise par des barrières à l'entrée élevées.

Et face à des opérateurs implantés à l'échelle européenne, seuls des investisseurs immobiliers établis peuvent se positionner comme partenaires fiables, à même de déployer des capitaux à long terme.

De plus la recomposition des SCPI et des marchés immobiliers européens a réduit les options attractives pour les épargnants et CGP désireux de s'exposer à cette classe d'actifs : nous venons donc répondre à ce besoin.

Par ailleurs, comme pour toutes nos SCPI, nous placerons la diversification et la mutualisation au cœur de nos investissements.

La création d'une SCPI thématique ne s'oppose pas à cet objectif, car l'univers de l'immobilier de santé et des sciences de la vie est vaste ; un univers qui permettra de constituer un patrimoine varié par la typologie des immeubles et des opérateurs.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.
(2) 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 1^{er} janvier de l'année N.

3. Quelle est la part du capital d'Épargne Pierre Sophia qui est détenue par des investisseurs institutionnels ?

Zéro. Épargne Pierre Sophia est exclusivement détenue par des particuliers.

En effet, rappelons que ces dernières années les SCPI avaient attiré des investisseurs institutionnels en recherche de rendement dans un contexte de taux bas. Ces acteurs ont pu investir pour leur compte propre, en unité de compte ou via des sociétés civiles distribuées en assurance vie.

Or ce sont ces acteurs qui ont vendu leurs parts de SCPI en 2023, car animés par une logique d'arbitrage entre classes d'actifs et/ou une obligation d'assurer la liquidité de leurs clients sortants. Les épargnants particuliers, quant à eux, privilégient une détention longue de parts de SCPI en cohérence avec l'horizon à long terme de l'immobilier et avec l'objectif de perception de revenus complémentaires.

4. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

Oui, à condition de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.

Rappelons tout d'abord que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, et que l'éventuelle adéquation de l'investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant. Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d'une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d'épargne adapté pour se constituer un complément de revenus.

En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs, couplée au mécanisme d'indexation des loyers, permet d'offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif.

Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d'épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Ajoutons que le contexte actuel apporte également des opportunités : la nouvelle collecte est investie dans des conditions financières attractives, ce qui devrait contribuer favorablement aux performances futures des SCPI. Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- La solidité des indicateurs financiers : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements

(en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-values) ; un taux de rendement interne sur 10 ans (ou 5 ans a minima) cohérent également ; un taux d'occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt qu'in fine) ;

- La qualité des indicateurs immobiliers : une forte diversification du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux (et tout particulièrement en Île- de- France) ;
- L'historique et l'expérience de la société de gestion et la qualité de ses équipes ;
- La structure du passif : une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n'est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché ;
- La prise en compte des enjeux extra-financiers : la détention d'un label ISR ou une démarche ESG équivalente.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin

et
Martin JACQUESSON
Directeur général délégué d'ATLAND Voisin
(texte achevé de rédiger le 4 avril 2025)

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2024 (3 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Constructions sur sol d'autrui		
Amortissements des constructions sur sol d'autrui		
Terrains et constructions locatives	795 000	750 000
Agencements et aménagements		
Amortissements sur agencements et aménagements		
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes versés sur immobilisations		
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Gros entretien		
Provisions pour risques et charges		
Titres financiers contrôlés		
Immobilisations financières contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	795 000	750 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées		
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées		
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Amortissement des actifs immobilisés		
Associés, capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Autres créances	106 517	106 517
Provisions pour dépréciation des créances		
Valeurs de placement et disponibilité		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	9 188 183	9 188 183
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	9 294 700	9 294 700

(en euros)	Exercice 2024 (3 mois)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION		
Dettes financières	- 15 000	- 15 000
Dettes d'exploitation	- 299 887	- 299 887
Dettes diverses	- 125 378	- 125 378
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 440 265	- 440 265
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Produits constatés d'avance		
Autres comptes de régularisation		
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	9 649 435	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		9 604 435

TABLEAU D’ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l’exercice

(en euros)

	Mouvements	Exercice au 31/12/2024
CAPITAL		
Capital souscrit	+ 8 805 780	8 805 780
Capital en cours de souscription		
PRIMES D’ÉMISSION		
Primes d’émission	+ 1 380 234	1 380 234
Primes de fusion		
Primes d’émission en cours de souscription		
Prélèvement sur prime d’émission	- 541 548	- 541 548
Prélèvement sur prime de fusion		
ÉCARTS D’ÉVALUATION		
Écart de réévaluation		
Écart sur dépréciation des immeubles d’actif		
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE		
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D’IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS		
RÉSERVES		
REPORT À NOUVEAU		
RÉSULTAT DE L’EXERCICE	+ 4 969	4 969
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION		
TOTAL GÉNÉRAL	9 649 435	9 649 435

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2024
DETTES GARANTIES	
Emprunts à taux fixe	
Privilèges de prêteur de denier	-
Hypothèques	-
Emprunts à taux variable	
Privilèges de prêteur de denier	-
Hypothèques	-
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	-
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)	
Offres signées	3 993 600
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	-
Paielement de prix à terme (VEFA)	-
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)	
Offres signées	-
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	-
GARANTIES DONNÉES	
Diverses garanties données	-
GARANTIES REÇUES	
Diverses garanties reçues	-
Aval, caution	-

Dettes garanties

Aucun financement n’a été réalisé sur cet exercice.

Engagements donnés et reçus

La SCPI reçoit différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS IMMOBILIERS	
Loyers	1 793
Charges facturées	
Produits des participations contrôlées	
Produits annexes	
Reprises de provisions pour créances douteuses	
Reprises de provisions pour gros entretien	
Transferts de charges immobilières	66 447
Produits financiers liés à l'activité immobilière	
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	68 241
CHARGES IMMOBILIÈRES	
Charges ayant leur contrepartie en produits	
Travaux de gros entretiens	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	
Dotations aux provisions pour créances douteuses	
Dotations aux provisions pour gros entretien	
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	
Autres charges immobilières	57 191
Dépréciation des titres de participation contrôlés	
Charges financières liées à l'activité immobilière	14 257
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	71 447
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 3 207
PRODUITS D'EXPLOITATION	
Reprises d'amortissements d'exploitation	
Reprises de provisions d'exploitation	
Transferts de charges d'exploitation	475 101
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	475 101
CHARGES D'EXPLOITATION	
Commissions de la société de gestion	
Charges d'exploitation de la société	1 657
Diverses charges d'exploitation	480 042
Dotations aux amortissements d'exploitation	
Dotations aux provisions d'exploitation	
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	481 698
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 6 598

	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS	
Dividendes des participations non contrôlées	
Produits d'intérêts des comptes courants	
Autres produits financiers	14 774
Reprises de provisions sur charges financières	
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	14 774
CHARGES FINANCIÈRES	
Charges d'intérêts des emprunts	
Charges d'intérêts des comptes courants	
Autres charges financières	
Dépréciations	
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0
RÉSULTAT FINANCIERS	14 774
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Produits exceptionnels	
Reprises de provisions exceptionnelles	
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
Charges exceptionnelles	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 1
RÉSULTAT NET	4 969

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Date acquisition	Ville (pays)	Adresse	Surface (m²)	Typologie immeuble	Valeur comptable	Locataires au 31/12/2024 (principaux)
20/12/2924	Colomiers (France)	7, allée de l'Occitanie	233	Centre Dentaire	795 000	Docali

Synthèse du patrimoine

	Nombre Immeubles	Valeur Nette Comptable
Livrés	1	0,8 M€
	Nombre Immeubles	Montant décaissé au 31/12/2024
VEFA	0	0€
	Nombre Immeubles	Valeur comptable (imm. livrés) + Montants décaissés (VEFA)
GLOBAL	1	0,8 M€

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux		
Commerces		
Entrepôts		
Santé	795 000 €	750 000€
TOTAL	795 000 €	750 000 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

- Les statuts constitutifs de la SCPI Epargne Pierre Sophia ont été signés le 18 octobre 2024.
- L'exercice 2024 a donc débuté le 18 octobre 2024 et s'est achevé le 31 décembre 2024.
- Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes liées aux conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2024 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés 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.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n ° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;

- › méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (*Discounted Cash Flows*), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- › méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

Comptabilisation et évaluation des titres de participation

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits au coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires).

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte du calcul d'un Actif Net Réévalué (ANR) sur la base des valeurs vénales hors droits fournies par l'expert externe en évaluation.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2024
Terrains nus				-
Terrains et constructions	795 000	-	-	795 000
Constructions sur sol d'autrui				-
Acomptes sur acquisitions				-
Immobilisation VEFA ⁽¹⁾				-
Agencements bruts				-
Immobilisations financières contrôlées				-
TOTAL	795 000	-	-	795 000

(1) Vente en État Futur d'Achèvement.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Dotations	Reprises	Exercice 2024
Dépréciations exceptionnelles			-
Agencements et aménagements			-
Bail à construction			-
TOTAL			-

Immobilisations Financières

(en euros)

Aucune immobilisation financière au 31 décembre 2024.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024		
Créances locataires			-
Créances douteuses			-
TOTAL			-
Dépréciation des créances locataires			-

Évolution des dépréciations	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2024
Dépréciation des créances locataires			-

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
État et autres collectivités	105 810
Syndics	707
Autres débiteurs	-
Avoirs à recevoir	-
Avances Fournisseurs	-
Produits à recevoir	-
TOTAL	106 517

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
Valeurs mobilières de placement	-
Autres disponibilités	9 188 183

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
Emprunts	-
Emprunts intérêts courus	-
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	-
Total des dépôts de garantie reçus	15 000
TOTAL	15 000

État des emprunts

(en euros)

Aucun financement au 31 décembre 2024.

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
Honoraires dus à la société de gestion	285 630
Fournisseurs et comptes rattachés	14 257
Locataires créditeurs	-
TOTAL	299 887

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
État et autres collectivités	-
Associés dividendes bloqués	-
Dividendes du 4° trimestre	-
Associés, souscriptions en attente	115 489
Dettes diverses	-
Divers - charges à payer	9 889
TOTAL	125 378

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024
Charges constatées d'avance	-
Produits constatés d'avance	-
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	-
TOTAL	-

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)

CAPITAL SOCIAL	Exercice 2024
Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale	8 805 780
Parts retirées au cours de l'exercice, en valeur nominale	-
SOIT, CAPITAL AU 31/12/2024	8 805 780
PRIME D'ÉMISSION	Exercice 2024
Sur les souscriptions en 2024	1 380 234
Sur les retraits en 2024	-
Prélèvements sur la prime d'émission	- 541 548
Dont Commissions de souscriptions	- 475 101
Dont Frais d'acquisitions	- 52 191
Résultat de l'exercice	Exercice 2024
Le résultat de l'exercice 2024	4 969
Distribution 2024	-

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 16 juin 2025 (sur 1ère convocation) et mardi 24 juin 2025 (sur 2nde convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024
Loyers facturés	1 793
Charges et taxes refacturées aux locataires	-
Produits annexes	-
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
Reprises de provisions pour gros entretien	-
Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan	66 447
Produits financiers liés à l'activité immobilière*	-
TOTAL	68 241

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

	Exercice 2024
Décomposition des postes du résultat	
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	-
Gros entretien	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotations aux provisions pour créances douteuses	-
Dotations aux provisions pour gros entretien	-
Dotations aux amortissements des agencements	-
Dotations aux amortissements des baux à construction	-
Autres amortissements	-
Autres charges immobilières ⁽²⁾	57 191
Charges financières liées à l'activité immobilière	14 257
TOTAL	71 447

(1) Charges ayant leur contrepartie en produits

Charges locatives récupérables	-
Impôts et taxes récupérables	-
TOTAL	-

(2) Autres charges immobilières

Charges locatives non récupérables	-
Impôts et taxes non récupérables	-
Frais sur acquisitions	52 191
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Autres charges	5 000
TOTAL	57 191

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024
Intérêts d'emprunts	-
Frais de recouvrement	-
Autres charges	14 257
TOTAL	14 257

Charges d’exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024
Commissions de la société de gestion	1 657
Charges d’exploitation de la société ⁽¹⁾	480 042
Diverses charges d’exploitation	-
Dotations aux provisions d’exploitation	-
TOTAL	481 698

(1) Charges d’exploitation de la société

Commissions de souscriptions	475 101
Honoraires des Commissaires aux comptes	2 900
Honoraires de dépositaire	1 989
Honoraires d’expertises immobilières	-
Honoraires divers	-
Frais d’actes et contentieux	-
Autre frais	52
TOTAL	480 042

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	-
Produits financiers divers	14 774
TOTAL	14 774

Produits exceptionnels

(en euros)

Autres produits exceptionnels	Exercice 2024
Produits exceptionnels	-
TOTAL	-

Charges exceptionnelles

(en euros)

Autres charges exceptionnelles	Exercice 2024
Charges exceptionnelles	1
TOTAL	1

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI Épargne Pierre Sophia et la société de gestion ATLAND Voisin :

Honoraires de gestion : 1 657 €

Commissions de souscriptions : 475 101 €

Évènements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l’activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l’activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d’intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

En conformité avec les dispositions réglementaires et statutaires qui régissent notre SCPI Épargne Pierre Sophia, le Conseil de Surveillance vous présente son premier rapport d'activité pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

L'année 2024 s'est déroulée dans un contexte macroéconomique marqué par une croissance modérée du PIB en France (1,1%), avec un ralentissement observé en fin d'année (-0,1% au quatrième trimestre). L'inflation s'est nettement apaisée à 0,9% en glissement annuel en février 2025, principalement portée par la baisse des prix énergétiques et une stabilisation des prix alimentaires.

Cependant, des incertitudes demeurent, notamment en raison d'une faible dynamique de la consommation des ménages et d'un marché du travail sous pression avec un chômage stabilisé à 7,3%.

Ce contexte économique, malgré ses incertitudes, demeure favorable à l'immobilier dédié à la santé et aux sciences de la vie, secteurs bénéficiant d'une demande structurelle croissante liée au vieillissement démographique européen et aux besoins sanitaires croissants.

COLLECTE ET CAPITAL SOCIAL

La SCPI Épargne Pierre Sophia a démarré son activité avec succès en novembre 2024. À la clôture de l'exercice, la capitalisation atteint 10,2 millions d'euros, issue d'une collecte initiale robuste réalisée en seulement deux mois

auprès de 371 associés. Cette collecte initiale a permis d'engager immédiatement une stratégie active d'investissement.

STRATÉGIE ET INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Votre SCPI a pour stratégie claire d'investir dans un patrimoine immobilier diversifié à vocation santé, en France et en Europe, répondant ainsi à des besoins structurels essentiels.

La première acquisition réalisée en décembre 2024, située à Colomiers (près de Toulouse), porte sur un centre dentaire de 233 m² acquis pour un montant de 802 500 €. Cet actif de qualité bénéficie d'un emplacement stratégique en cœur de ville, intégralement loué à Docali, entreprise reconnue dans le secteur de la santé dentaire, sur la base d'un bail commercial ferme de 5 ans.

À l'heure où j'écris ce rapport, votre SCPI a poursuivi sa stratégie de diversification géographique et sectorielle en investissant près de 6 millions d'euros sur deux actifs :

- Une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux louée à LNA santé, un acteur de référence dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans ;
- Une clinique psychiatrique localisée dans la commune de Madrid, louée à Grupo Five (filiale du groupe Clarianne) dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans.

La Société de Gestion étudie actuellement d'autres dossiers d'investissement pour un montant total d'environ 15 millions d'euros, correspondant parfaitement à notre rythme prévisionnel de collecte pour l'exercice 2025.

GESTION LOCATIVE ET FINANCIERE

Le taux d'occupation financier (TOF) est à 100% à fin 2024. Cette situation initiale optimale reflète la qualité des choix effectués par la Société de Gestion. La trésorerie disponible à fin mars 2025 s'élève à 5,8 millions d'euros, permettant

ainsi de poursuivre une politique d'acquisition sélective et équilibrée sans recours à l'endettement immédiat, conformément à une gestion prudente et protectrice des intérêts des associés.

POLITIQUE ESG ET ISR

Le Conseil de Surveillance soutient activement l'objectif affiché par ATLAND Voisin d'obtenir dès 2025 le label ISR Immobilier pour Épargne Pierre Sophia. Ce label constitue un enjeu majeur pour assurer la durabilité du patrimoine de la

SCPI et pour renforcer sa valorisation future, à travers une démarche environnementale, sociétale et de gouvernance exigeante.

VALORISATION DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION

Au 31 décembre 2024, la valeur de réalisation par part est établie à 196,33 € et la valeur de reconstitution à 224,34 €.

Ces évaluations reflètent fidèlement la qualité des premiers investissements et l'approche conservatrice adoptée par la Société de Gestion en termes de valorisation du portefeuille immobilier.

PERSPECTIVES 2025

Pour l'année à venir, la Société de Gestion vise un objectif ambitieux, mais réaliste de collecte nette à hauteur de 25 millions d'euros. Le rendement prévisionnel cible est fixé à 5,50% brut de fiscalité, en cohérence avec la stratégie initiale et les objectifs de rendement interne à long terme annoncés (TRI cible à 10 ans de 5,75%).

Une diversification géographique est prévue sur l'exercice 2025, avec plusieurs projets d'investissement actuellement

à l'étude dans différents pays européens, permettant ainsi de renforcer la résilience et la sécurité du portefeuille immobilier.

Le Conseil de Surveillance restera particulièrement attentif aux évolutions du marché immobilier, à la pertinence des futures acquisitions, à la solidité financière des locataires et au respect des engagements ESG pris par la Société de Gestion.

CONCLUSION

En l'absence d'observation particulière, nous vous invitons à approuver les résolutions proposées par la Société de Gestion lors de l'Assemblée Générale, auxquelles votre Conseil donne son avis favorable.

Le Conseil de Surveillance exprime sa satisfaction quant à la qualité, la transparence et le sérieux avec lesquels ATLAND Voisin conduit le lancement et la gestion initiale d'Épargne Pierre Sophia. Il accorde toute sa confiance à la stratégie définie et aux choix opérés par la Société de Gestion.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Franck GIRARD

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre Sophia,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Epargne Pierre Sophia relatifs à l'exercice de deux mois et treize jours clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile

de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes annuels

Il nous appartient d’établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d’obtenir l’assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d’anomalies significatives. L’assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d’assurance, sans toutefois garantir qu’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d’erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l’on peut raisonnablement s’attendre à ce qu’elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l’article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d’un audit réalisé conformément aux normes d’exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d’erreurs, définit et met en œuvre des procédures d’audit face à ces risques, et recueille des éléments qu’il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d’une anomalie significative provenant d’une fraude est plus élevé que celui d’une anomalie significative résultant d’une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l’audit afin de définir des procédures d’audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d’exprimer une opinion sur l’efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l’application par la direction de la convention comptable de continuité d’exploitation et, selon les éléments collectés, l’existence ou non d’une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s’appuie sur les éléments collectés jusqu’à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d’exploitation. S’il conclut à l’existence d’une incertitude significative, il attire l’attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d’ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
YVES LLOBELL
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024.

À l’Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Épargne Pierre Sophia.

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l’occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l’existence d’autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l’article L. 214-106 du code monétaire et financier, d’apprécier l’intérêt qui s’attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l’article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l’exécution, certaines informations relatives à l’exécution, au cours de l’exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l’assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée Générale

En application de l’article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l’exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion ATLAND Voisin

Mission générale de gestion de la SCPI Epargne Pierre Sophia et de son patrimoine :

La société de gestion est investie, en application de l’article 18 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la société, et pour faire tous les actes relatifs à son objet, sous réserve des pouvoirs attribués aux assemblées générales par la loi et les règlements. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l’article 20 des statuts de la manière suivante :

➤ Commission de gestion :

La commission de gestion versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes maximum (à majorer de la TVA au taux en vigueur, soit 12 % pour un taux de TVA à 20 %) 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).

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l’exercice 2024 s’élève 1 657 euros hors taxes.

➤ Commission de souscription :

Une commission de souscription versée par votre société à la société de gestion est fixée à 10 % hors taxes (majorée de la TVA au taux en vigueur) 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.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s’élève à 475 101 euros hors taxes au cours de l’exercice 2024.

➤ Commission de cession :

En cas de cession de parts, la société de gestion perçoit une commission de cession :

- Si la cession de parts s’effectue par l’intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du prix net vendeur.
- Si la cession de parts s’effectue sans l’intermédiaire de la société de gestion, cette dernière perçoit un forfait de 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 150 euros hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par bénéficiaire.

➤ Commission de cession d’actifs immobiliers et de réemploi :

→ Commission de cession d’actifs immobilier

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 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 est prélevée au jour de la signature de l’acte authentique définitif. Elle est égale à :

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

Cette convention n’a pas eu d’effet sur l’exercice.

→ Commission de réemploi

Une commission d’acquisition est perçue par la société de gestion lors du réinvestissement des produits générés par la vente d’actifs immobiliers. Cette commission est égale à 1 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant de l’acquisition déduction faite du montant de tout financement bancaire.

Cette convention n’a pas eu d’effet sur l’exercice.

Il est également précisé pour ces deux commissions 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 est 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 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d’état).

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.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n’a pas eu d’effet sur l’exercice.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes commissions 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.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
YVES LLOBELL
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du lundi 16 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation) et mardi 24 juin 2025 (sur 2^{nde} convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2024

L’Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l’exercice social clos le 31 décembre 2024 tels qu’ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l’exercice de son mandat au titre de l’exercice écoulé

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l’exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024 qui s’élève :

■ à	4 969,33 €
■ augmenté du report à nouveau de :	0,00 €
■ constitue un bénéfice distribuable de :	4 969,33 €
■ décide de l’affecter en totalité au compte report à nouveau, qui s’élèvera après affectation à :	4 969,33 €

L’Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, après affectation, s’élèvera à 4 969,33 €.

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 22 (Conseil de surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus :

- décide de nommer, pour une durée de trois années, soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, le candidat figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix ;
- prend acte que, conformément à la réglementation et aux Statuts, sont exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/ Profession
CHADEFAUX Pierre-Emmanuel	1993	78000 VERSAILLES	20		
Nouvelle candidature					Directeur d'investissement

À l'issue des votes, le candidat suivant est élu :

CHADEFAUX Pierre-Emmanuel..... avec [-] voix.

Sixième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Septième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 18 (Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Épargne Pierre Sophia, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à 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 dans la limite au total de 30% maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Épargne Pierre Sophia, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

Augmentation du capital social statutaire maximum et modification corrélative de l'article 6 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide :

- de porter le capital plafond statutaire de la Société dans le cadre de la variabilité de son capital social de vingt-cinq millions cinquante mille euros (25 050 000 €) à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €) ;
- et de modifier en conséquence le paragraphe 2 (Capital social statutaire) de l'article 6 (Capital social) des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction :

« 2 – *Capital social statutaire*

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à vingt-cinq millions cinquante mille euros (25 050 000 €) ».

Nouvelle rédaction :

« 2 – *Capital social statutaire*

Le capital social statutaire constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social statutaire est fixé à quatre cents millions d'euros (400 000 000 €) ».

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Dixième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOUVERNANCE D’ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin est une filiale d'ATLAND (société cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. ATLAND Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, Atland Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, trois OPPCI ont été agréés. Enfin, ATLAND Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par ATLAND Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 15 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2024, enregistré 475 101 € au titre des commissions de souscription et 1 657 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). ATLAND Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'ATLAND Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'ATLAND Voisin et d'Atland en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société BEAM & SAGALINK effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'Atland, actionnaire indirect d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND Voisin pour l'exercice 2024 a représenté 7 223 707 € pour un effectif de 87,40 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2024.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 37,89% (17,65% en rémunération fixe et 20,24% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « *DISCLOSURE* » POUR LE FONDS ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

CONTEXTE

Le secteur du Bâtiment (et de l'immobilier) est celui qui consomme le plus d'énergie en France (40% de la consommation d'énergie finale) et représente le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25% du total des émissions de GES).

Au regard de ses multiples impacts environnementaux et sociaux, le secteur du Bâtiment/Immobilier constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'environnement et dans la transition écologique et sociale.

Dans ce contexte, la réglementation française et européenne ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus ambitieuse et contraignante pour ce secteur et pour les divers acteurs de l'immobilier, dont les Sociétés de Gestion de Portefeuille (SGP).

Ainsi, le Règlement (UE) 2019/2088, dit « Règlement *Disclosure* » ou « Règlement SFDR », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de nouvelles obligations de reporting, et établit des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne en matière de transparence et de communication d'informations extra-financières.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant la prise en compte de cette nouvelle réglementation dans le métier et les process d'ATLAND Voisin.

CLASSIFICATION « *DISCLOSURE* »

Cadre juridique

Épargne 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". À 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 négatives sur les facteurs de durabilité par la Société sont environnementales et sociales promues par la Société et publiées au sein de l'Annexe sur les informations stratégie de prise en compte des principales incidences précontractuelles SFDR jointe à la présente Note d'Information.

Prise en compte des risques de durabilité

Dans le cadre de l'article 6 du Règlement (UE) n° 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019, dit "Règlement *Disclosure*" ou "SFDR", la SCPI Épargne Pierre Sophia a conçu et mise en place une méthodologie d'intégration des risques liés à la durabilité :

➤ 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, le fonds a retenu la méthodologie suivante : État des lieux, priorisation des risques, diagnostic sur site, définition d'un plan d'action.

➤ 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, le fonds mesure la consommation énergétique des actifs immobiliers détenus par les fonds qu'elle gère, en kWh par m² et par an. Le fonds fera son possible pour récupérer les consommations énergétiques auprès des occupants, des plateformes et prestataires ou à défaut de la Plateforme OPERAT pour les sites concernés par le décret Eco Energie Tertiaire.

Engagée dans une démarche responsable, la Société de Gestion se veut acteur 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 pas 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 une altération de la réputation de la SGP et par effet de ricochet, une altération de la valeur du produit. La Société de Gestion 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 Société Épargne Pierre Sophia intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue par le biais du label ISR, allant au-delà de la réglementation et mettant en œuvre les meilleures pratiques du marché en ce sens.

Annexe mise en conformité règlement “disclosure”

Modèle d’informations précontractuelles pour les produits financiers visés à l’article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l’article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il un objectif d’investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ...%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu’il n’ait pas eu d’objectif d’investissement durable, il présentait une proportion minimale de ...% d’investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ...%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n’a pas réalisé d’investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales ont-elles été atteintes ?

ATLAND Voisin s’est engagée dans une démarche de réduction de l’impact environnemental et d’amélioration de l’impact sociétal du patrimoine de sa SCPI Épargne Pierre Sophia, notamment dans le cadre de la labellisation ISR Immobilier.

Lors des phases d’acquisition et de gestion d’un bâtiment, ATLAND Voisin (pour le compte de la SCPI Épargne Pierre Sophia) a fait l’exercice de hiérarchiser les principales incidences négatives de sa gestion, et prendra ainsi en compte les incidences négatives suivantes, assorties de leurs indicateurs de durabilité :

- **La consommation d’énergie** : consommation d’énergie finale, tous usages, tous fluides (kWh par m²).
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : émissions de gaz à effet de serre sur les périmètres 1 et 2 (kgCO2eq/m²) relatives aux consommations d’énergie.
- **La biodiversité** : part des investissements ayant au moins un équipement / aménagement faunistique et/ou floristique tel que des espaces de pleine terre, des surfaces végétalisées, les toitures ou terrasses végétalisées, des nichoirs, des hôtels à insectes
- **La mobilité** : part des actifs qui ont une station de transports en commun à moins de 800m et part des actifs disposant de facilités pour les mobilités alternatives (vélo, trottinette, voiture électrique).
- **L’accessibilité** : part des investissements dans des biens n’étant pas traités (ou peu) en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les présents résultats correspondent à l’unique investissement d’Épargne Pierre Sophia en 2024, soit un seul actif. Leur représentativité a vocation à évoluer dans les prochaines années, avec l’entrée de nouveaux actifs dans le portefeuille. Ci-dessous les résultats des indicateurs en 2024 :

- **La performance énergétique** : nous sommes en train de mettre en place un système de remontée des consommations énergétiques des actifs.
- **Les émissions de gaz à effet de serre** : les émissions de gaz à effet de serre : tout comme les consommations d’énergie, nous aurons une meilleure vision lorsque la méthodologie de remontée des consommations sera fixée.
- **Les combustibles fossiles** : la SCPI Épargne Pierre Sophia n’investit pas dans des biens immobiliers liés à l’extraction, au stockage, au transport ou encore, à la fabrication de combustibles fossiles.
- **La biodiversité** : 0% du patrimoine en valeur vénale intègre au moins un équipement favorisant la biodiversité
- **La mobilité** : 100% du patrimoine de la SCPI Épargne Pierre Sophia en valeur vénale disposent d’un transport en commun à moins de 800 mètres et dispose de facilités pour les mobilités alternatives.

...Et par rapport aux périodes précédentes ?

Nous n’avons pas réalisé de reporting l’année dernière, le fonds venant juste d’être créé.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

La SCPI Épargne Pierre Sophia ne poursuit pas d’objectif d’investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre Sophia ne poursuivait pas d’objectif d’investissement durable.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ?

Non applicable. La SCPI Épargne Pierre Sophia ne poursuivait pas d’objectif d’investissement durable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

La SCPI Épargne Pierre Sophia a pris en considération les principales incidences négatives dans son processus d’évaluation ESG à travers sa grille de notation des actifs.

Celle-ci se traduit notamment par une amélioration continue de la note ESG⁽¹⁾ des actifs du produit en particulier sur les principales incidences négatives.

Au 31/12/2024, il n’y avait qu’un actif dans le fonds et dont l’acquisition a été récente, ce qui explique l’absence de données sur certains indicateurs :

- **Combustibles fossiles** : exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers.
 - Indicateur de mesure : part d’investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l’extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles ;
 - Résultat 2024 : 0%.
- **Efficacité énergétique** : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique.
 - Indicateur de mesure : part d’investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
 - Modalités de prise en compte : pas de données pour l’instant, en cours de consolidation.
- **Émissions de gaz à effet de serre** (émissions de GES⁽²⁾).
 - Indicateurs de mesure :
 - Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers ;
 - Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers ;
 - Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers ;
 - Modalités de prise en compte : pas de données pour l’instant, en cours de consolidation.
- **Consommation d’énergie** : Intensité de consommation d’énergie.
 - Indicateur de mesure : Consommation d’énergie des actifs immobiliers détenus en kWh par m² ;
 - Modalités de prise en compte : pas de données pour l’instant, en cours de consolidation.
- **Biodiversité** : Artificialisation des sols.
 - Indicateur de mesure : Part de surface non végétale (surface des sols sans végétation, ainsi que les toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs ;
 - Modalités de prise en compte : pas de données pour l’instant, en cours de consolidation.

(1) Environnement, Social et Gouvernance
(2) Gaz à Effet de Serre

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

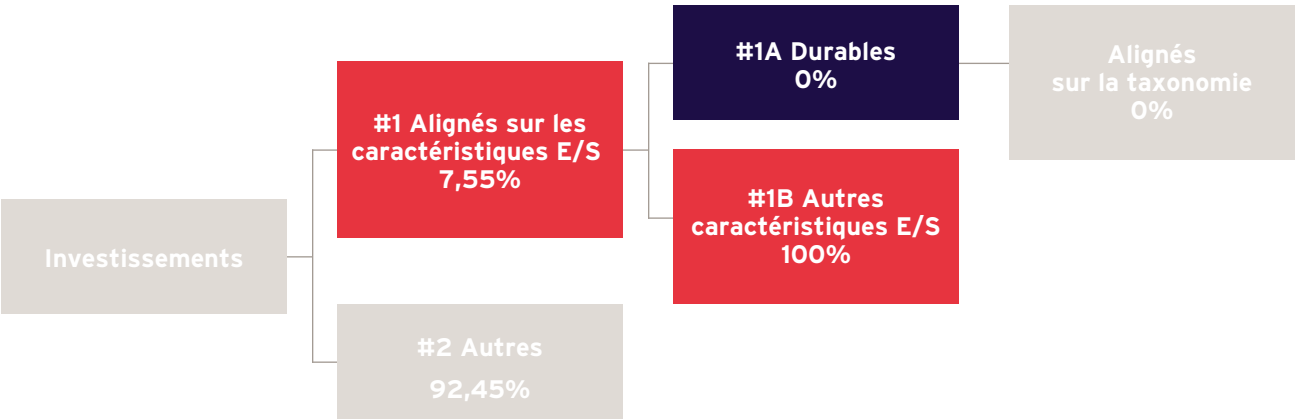
Ci-dessous la ventilation du portefeuille par typologie d'actif :

Investissements	Secteur	% d'actifs en valeur vénale	Pays
750 000 €	Santé	100%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

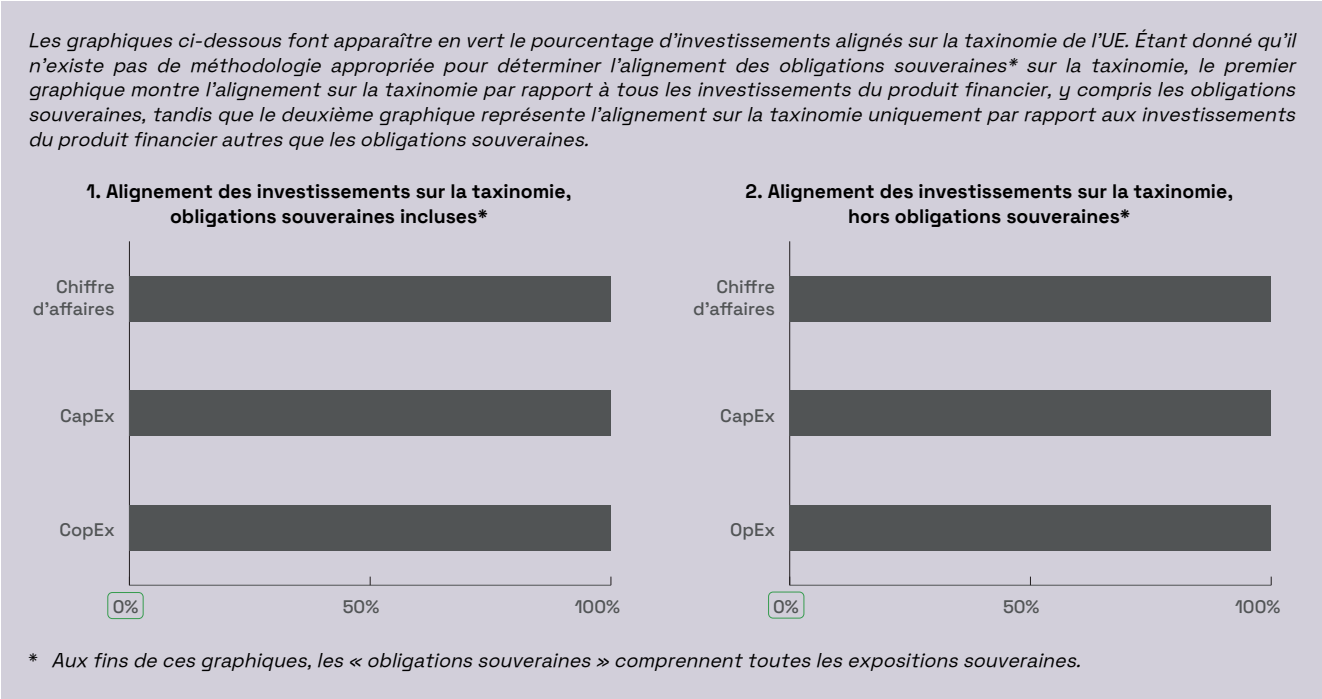
Le fonds étant encore en croissance, le taux d'alignement avec les caractéristiques Environnementaux / Sociaux est en évolution constante. La part des investissements dans les actifs est de 7,55% de l'investissement global au 31/12/2024.



Le schéma est mis à jour avec les informations au 31/12/2024.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers à 100%.



Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Non.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

La proportion d'investissements réalisés dans les activités transitoires et habilitantes est de 0%.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Le pourcentage d'investissements aligné sur la taxinomie n'a pas évolué et est resté à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds n'a pas poursuivi d'investissement durable, l'alignement de tels investissements sur la taxinomie s'élève donc logiquement à 0%.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Le fonds n'a pas réalisé d'investissement durable sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

Dans la catégorie « #2 Autres », il est compris les liquidités sur comptes bancaires et compte à terme ont vocation à être investi dans les actifs immobiliers donc à intégrer la catégorie « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ». Cette poche de 92.45%, au 31/12/2024 n'a aucune garantie environnementale ou sociale minimale.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les caractéristiques environnementales et sociales prises en compte par la SCPI Épargne Pierre Sophia dans sa grille ESG sont les suivantes :

- Concernant l'impact sur l'Environnement (pilier E) :
 - Pour la performance énergétique nous étudions des solutions techniques nous permettant de remonter les informations de consommation d'énergie ainsi que la possibilité d'installer des compteurs.
- Concernant l'impact sur le Social (pilier S) :
 - Pour les services aux locataires, nous avons :
 - L'intention de promouvoir les mobilités douces ;
 - L'intention d'investir dans des actifs mettant à disposition des espaces extérieurs.
- Concernant l'impact sur la Gouvernance (pilier G) :
 - Pour la gestion de la chaîne d'approvisionnement, nous avons :
 - Intégré les clauses ESG dans l'ensemble des nouveaux contrats d'assistant ou gestionnaire technique ;
 - Réalisé l'évaluation de l'ensemble des prestataires sous un prisme RSE.
 - Pour les relations utilisateurs, nous avons transmis des guides des écogestes à l'ensemble des locataires.
 - Pour la résilience climatique, nous avons pu analyser l'actif face à l'exposition des risques climatiques avec les outils à notre disposition.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. Aucun indice de référence n'a été défini.

ÉPARGNE / PIERRE SOPHIA

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2024 : 8 805 780 €
RCS 934 478 009 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier

BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

RC B 310 057 625 DIJON

Agrément AMF : n° GP-14000026

en date du 22/07/2014

www.atland-voisin.com

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon

CS 70004 – SAINT MARCEL

71328 CHALON SUR SAONE CEDEX

Représenté par M. Yves LLOBELL

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

77, Esplanade du Général de Gaulle

92800 PUTEAUX

DÉPOSITAIRE

Société Générale Securities Services

29, Boulevard Haussmann - 75009 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Holding KITTEN, représentée par M. Girard Franck

Membres :

AD INFINITUM, représentée par M. Clavel Benjamin

CARPE DIEM MARRONE HOLDING, représentée par M. MARRONE Alexandre

COPASE, représentée par M. MADERT Pascal

DVH OPTIS GESTION, représentée par M. Vanhoutte Damien

Mme GUERIN Marie-Noëlle

FS PATRIMOINE, représentée par M. Sagnard Florent

NOTES :

This image shows a single page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Évènements clés 2024/2025



⁽¹⁾ Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

3

ème

acteur du marché
des SCPI en 2024

En 2024, ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché
des SCPI par la collecte brute, avec 383 M€ confiés par
les épargnants et leurs conseillers.

(au 31/12/2024, source : ASPIM)

ATLAND
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026

Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com