

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

3^{ème} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{er} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 3^{ème} trimestre ont été versés le 23 octobre.

Chers associés,

J'ouvrirai ce bulletin en rappelant les objectifs et prévisions 2025 : Épargne Pierre Sophia se donne un objectif (non garanti) de Taux de Rendement Interne⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,75% et un taux de distribution cible annuel de 5,50%. **Pour 2025, soit sa première année pleine, nous visons un taux de distribution ⁽¹⁾ non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible. Je rappelle que les prévisions de performance ne préjugent pas des performances futures.**

Pour atteindre ces objectifs, Épargne Pierre Sophia repose sur une politique d'investissement porteuse qui vise un parc immobilier diversifié adossé aux sciences de la vie et à la santé : pied d'immeuble pour les laboratoires, commerces pour les pharmacies, bureaux pour les maisons médicales, résidentiel pour les maisons de santé et les résidences... Un secteur par ailleurs soutenu par des tendances démographiques structurelles qui alimentent un besoin croissant en lieux d'accueil, de production, de distribution.

J'ajoute que ce secteur :

- Se caractérise par l'importance de l'immobilier dans les activités des opérateurs, car l'emplacement et les installations constituent leur « outil de travail ». Les opérateurs sont donc enclins à s'engager sur des baux longs. Cela se reflète dans **Épargne Pierre Sophia dont les baux affichent une durée moyenne ferme de 11 ans.**
- Offre des opportunités dans toutes les villes européennes. Or **cette capacité à se déployer et à opérer à l'échelle locale est un savoir-faire qui nous distingue sur le marché, fondé sur une conviction : un gérant immobilier doit être présent où il investit.** J'espère que je saurai vous convaincre de l'importance de cette approche, qui constitue notre marque de fabrique, dans la réussite à long terme de votre SCPI.

Les acquisitions en cours de signature illustreront ces atouts et ce savoir-faire. En effet votre SCPI se positionne sur plusieurs résidences spécialisées traitant de pathologies spécifiques, et destinées à accueillir des patients pour des séjours de longue durée. **Ces acquisitions représentent un montant d'investissement de 8 M€, et contribueront à l'atteinte des objectifs énoncés plus haut.** Le bulletin du 4^{ème} trimestre 2025 me donnera l'occasion de vous les présenter en détail. Je vous rappelle enfin que toutes ces projections et informations sont susceptibles d'évoluer, en fonction de l'évolution des marchés et des conditions économiques. En aucun cas, ces informations ne peuvent être considérées comme des engagements de rendement ou de performance garantie.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

Distribution des revenus

JANVIER 2026

Date de la prochaine distribution

T4 Distribution fin janvier 2026

T3 2,04 €*

T2 2,92 €*

T1 3,00 €*

REVENU DISTRIBUÉ NET (€/part)

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

*Voir le détail en page 4.

Les chiffres clés du trimestre au 30/09/2025



19 M€
CAPITALISATION



572
ASSOCIÉS



1,7 M€
COLLECTE NETTE



1,7 M€
COLLECTE BRUTE



220 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION



100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

(1) Voir définition en page 5

Le profil du patrimoine au 30/09/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)

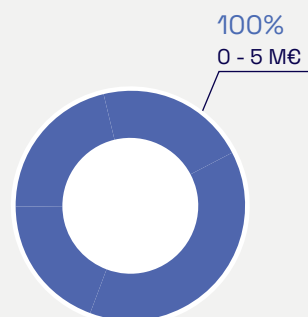


87,95%
Soins moyen terme



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

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



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénale)

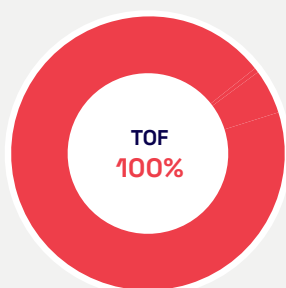
65,54%
France

34,46%
Espagne

Activité locative du trimestre

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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TOF)



TOF

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

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

90 254€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
Pas d'acquisitions au 3 ^{ème} trimestre 2025.					

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cessions au 3 ^{ème} trimestre 2025.					

Zoom sur le travail d'un gérant de SCPI : comment évaluer une opportunité d'investissement ?

Investir en immobilier ne se limite pas à choisir un immeuble offrant un rendement élevé. En face du rendement affiché, il faut appréhender les risques. Et investir ne signifie pas éviter les risques, mais les comprendre, les mesurer et les anticiper.

Ainsi, avant de faire une offre sur un immeuble, le gérant va s'assurer que celui-ci répond à la politique d'investissement définie pour chaque SCPI, sur le plan financier et extra-financier. Puis il examinera l'équilibre entre objectif de performance et maîtrise du risque.

En pratique, près de 100 dossiers sont étudiés pour chaque acquisition réalisée⁽¹⁾. Avec trois dimensions clés dans l'analyse du risque.

Risque sur les revenus locatifs : ici il s'agit d'évaluer le risque de baisse des loyers à court, moyen et long termes. Pour cela le gérant devra répondre à plusieurs questions :

1. Qui est le locataire, est-il solide financièrement, quel est son historique sur le site ? Quelle est la durée ferme du bail en vigueur ? Le loyer actuel est-il supérieur au loyer de marché (ce qui pourrait inciter le locataire à déménager et/ou à renégocier son bail à terme) ? Pour un actif de commerce, hôtellerie, santé, où l'actif immobilier est directement lié à la performance du locataire, le ratio entre loyer payé et chiffre d'affaires (on parle de « taux d'effort ») est-il au bon niveau ?
2. Que pourrait-il se passer en cas de départ du locataire ? L'immeuble peut-il être reloué rapidement et à quel loyer ?

Risque sur le prix d'acquisition et la valorisation : ici l'enjeu est d'estimer le prix attendu par le vendeur, et le potentiel de valorisation à moyen ou long terme. Avec les questions suivantes

1. Le prix demandé par le vendeur est-il cohérent avec les valeurs constatées historiquement ? Ce prix permet-il une rentabilité suffisante par rapport à l'objectif de la SCPI ?
2. Y a-t-il un marché local pour revendre cet actif ? Peut-il intéresser le locataire dans le cadre d'une « vente à l'utilisateur » ? Est-il à la portée d'investisseurs locaux (ex : foncières privées) ?

Risque sur les dépenses de travaux : avant d'acheter un immeuble il faut estimer les dépenses de travaux prévisibles pour le maintenir techniquement et commercialement

1. L'immeuble est-il sain et exempt de pathologies ? Se situe-t-il dans une zone soumise à des risques géologiques ou climatiques ?
2. Le bâtiment est-il aux normes environnementales, de sécurité ou d'accessibilité ? La climatisation et les équipements en général sont-ils en bon état ?

C'est dans l'évaluation de ces risques que le savoir-faire du gérant s'exprime. Un savoir-faire intimement lié, selon nous, aux choix organisationnels. Dans le cas d'ATLAND Voisin, nous sommes convaincus de l'importance de :

1. Avoir des équipes présentes localement pour identifier les opportunités et /ou pour les gérer ensuite
2. Intégrer les fonctions de gestion, allant du financier au technique, pour maîtriser le devenir de chaque immeuble
3. Faire appel à des experts-métier sur les différentes classes d'actifs. Chez ATLAND, des experts dans l'Hôtellerie, la Santé, la logistique et l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, activités)

Cette combinaison permet de forger des thèses d'investissement ancrées dans une vision à long terme, et de les déployer en faisant la part des choses entre l'information et le bruit (médias notamment).

Composer un portefeuille équilibré

Un gérant ne cherche pas à maximiser le rendement à tout prix. Il vise à créer un portefeuille robuste, diversifié, cohérent dans le temps car cette combinaison permet à une SCPI de traverser les cycles économiques, tout en offrant une distribution de revenus la plus régulière possible (objectif non garanti). Cela implique de panacher des actifs de natures différentes :

- Des actifs avec une forte visibilité sur les loyers, en phase avec l'objectif de stabilité des revenus de la SCPI (non garantis),
- D'autres actifs plutôt porteurs de valorisation à moyen/long terme,
- Et certains plus spécifiques mais apportant des « ingrédients » propres à leur secteur ou géographie (ex : santé, logistique, immobilier scientifique, etc.)

Illustration à travers le profil rendement - risque des actifs de santé

Approfondissons ce dernier point à travers l'exemple du secteur de la Santé. Celui-ci se caractérise par la variété et l'importance de l'immobilier dans les activités des opérateurs : pied d'immeuble pour les laboratoires, commerces pour les pharmacies, bureaux pour les maisons médicales, résidentiel pour les maisons de santé...

L'emplacement et les installations constituent leur « outil de travail ». Les opérateurs sont donc « naturellement » enclins à s'engager sur des baux longs. Notre SCPI Epargne Pierre Sophia, dédiée à la santé et aux sciences de la vie en est une illustration : elle affiche des baux d'une durée moyenne ferme de 11 ans (au 30 septembre 2025).

(1) Source : société de gestion, donnée constatée de janvier à septembre 2025

Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 brut (par part)	Montant 2025 net* (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	3,00€ dont revenus financiers : 0,00€	3,00€ dont revenus financiers : 0,00€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2025	3,00€ dont revenus financiers : 1,47€	2,92€ dont revenus financiers : 1,47€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2025	2,10€ dont revenus financiers : 0,69€	2,04€ dont revenus financiers : 0,69€
4 ^{ème} trimestre	Fin janvier 2026		
TOTAL			

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

* Après impôts prélevés sur les loyers de sources étrangères

Il est précisé que l'acompte distribué au titre du 3^{ème} trimestre ne reflète pas le revenu prévisionnel 2025. Les acquisitions en cours sur le 4^{ème} trimestre, qui se déroulent dans le cadre de négociations sécurisées et exclusives, permettent de maintenir la prévision de distribution annuelle de 13,20€ par part

Objectifs et prévisions de performances

TAUX DE RENDEMENT INTERNE CIBLE SUR 10 ANS	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE CIBLE	PRÉVISION DE TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE*
5,75% (non garanti)	5,50% (non garanti)	>6,00% (non garanti)
		2025

Les prévisions de performance ne préjugent pas des performances futures

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

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

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Collecte brute	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2024	48 921	8 805 780€	10 186 014€*	10 186 014€	10 186 014€	0€	0
Au 31/03/2025	67 345	12 122 100€	14 815 900€	4 053 280€	4 053 280€	0€	0
Au 30/06/2025	79 582	14 324 760€	17 508 040€	2 692 140€	2 692 140€	0€	0
Au 30/09/2025	87 317	15 717 060€	19 209 740€	1 701 700€	1 701 700€	0€	0

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

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

Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 30/09/2025 : 0

Zoom sur la composition du capital

Épargne Pierre Sophia est détenue à près de 92% par des particuliers (au 30 septembre 2025). Le solde est détenu par un investisseur institutionnel (une société civile en unité de compte). Cette part, déjà marginale, devrait aller en se réduisant au fur et à mesure du développement de la SCPI, qui se fait quasi-exclusivement auprès des particuliers.

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

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

Politique " ESG " (Environnement Social Gouvernance)

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

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

Le profil

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

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

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

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

Situation et perspective

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

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

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

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



276 avis au 30/09/2025

**Vous aussi, partagez
votre expérience en
scannant le QR code**



Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

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

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 24/06/2025)

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

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

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

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

Fiscalité

REVENUS FONCIERS

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

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

REVENUS ÉTRANGERS

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

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

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

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

ATLAND
VOISIN

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

