

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

4^{ème} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2026



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 4^{ème} trimestre ont été versés le 27 janvier.

Chers associés,

En 2025, Épargne Pierre Sophia, **notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie, a conclu son premier exercice en atteignant les objectifs annoncés : un Taux de Distribution* de 6,00% et une Performance Globale Annuelle* de 6,00% également.** Pour comprendre ce nouvel indicateur qui combine revenus distribués et évolution du prix de part, je vous invite à consulter la page 3 de ce bulletin. **Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.**

Au 31 décembre 2025, votre SCPI détient sept actifs répartis en France et en Espagne, pour une capitalisation de 21 M€ au service de plus de 600 associés. Un développement progressif qui nous a permis de déployer les fonds collectés de façon sélective.

Le quatrième trimestre illustre parfaitement notre stratégie thématique, avec **l'acquisition d'un portefeuille de quatre résidences médicales spécialisées pour 8,1 M€.** Ces établissements, exploités par Korian et Colisée, deux acteurs majeurs du secteur, présentent deux atouts clés : un rendement à l'acquisition d'environ 9%, et une durée ferme résiduelle des baux qui est de 8 ans à compter du 1^{er} janvier 2026. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Cette opération rappelle une caractéristique fondamentale du secteur de la santé : l'immobilier y constitue un actif d'exploitation essentiel pour les opérateurs, qui privilégient des baux longs pour sécuriser leurs implantations. De plus, ce secteur est porté par la démographie européenne qui alimente un besoin croissant de i) structures d'accueil de long terme ou spécialisées ii) de locaux dédiés aux activités industrielles et de recherche. Cela contribue à la visibilité sur les revenus (non garantis) pour les associés.

L'année **2025 a également été marquée par l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) en novembre**, soit un an seulement après le lancement de la SCPI. Ce jalon important souligne l'engagement d'ATLAND Voisin à intégrer pleinement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans sa gestion et à inscrire Épargne Pierre Sophia dans une démarche d'investissement responsable et durable. Notons que l'obtention du label ISR ne garanti pas la performance financière de la SCPI.

L'année 2026 s'annonce comme une année de consolidation, où nous poursuivrons cette stratégie d'investissement disciplinée, en phase avec notre engagement ISR et nos objectifs de performance pérenne (non garanti). Je vous remercie pour votre confiance.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

* Voir définitions du Taux de distribution et de la Performance Globale Annuelle en page 5

Distribution des revenus

AVRIL 2026

Date de la prochaine distribution

T4	5,03 €*
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 5.

Les chiffres clés du trimestre au 31/12/2025



21 M€
CAPITALISATION



620
ASSOCIÉS



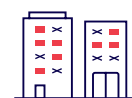
10,3 M€
COLLECTE NETTE
SUR 2025



10,3 M€
COLLECTE BRUTE
SUR 2025



220 €/part
PRIX DE
SOUSCRIPTION



100 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/12/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)



53,22%
Soins long terme

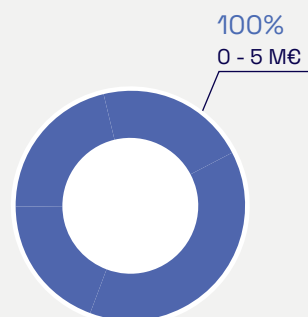


41,46%
Soins moyen terme



5,32%
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)

84,05%
France

15,95%
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.

75 755€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 4^{EME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
St Pierre les Nemours (77), Coulon/Niort (79), Aiserey/ Dijon (21), Esserts-Blay/ Albertville (73)	CLARIANNE (3 sites) COLISÉE (1 site)	Soins Long Terme	4 résidences	8 080 900€	100%
	2			8 080 900€	



Esserts-Blay



St Pierre les Nemours

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
Pas de cessions au 4 ^{ème} trimestre 2025.					

Zoom sur un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle

Comprendre les nouveaux indicateurs de performance des SCPI : ce qui change en 2025

L'Aspim, l'association professionnelle des sociétés de gestion, a récemment actualisé sa note méthodologique sur les indicateurs de performance de SCPI, en lien avec l'Autorité des Marchés Financiers. Objectif : harmoniser les pratiques, éviter les raccourcis trompeurs, et fournir aux investisseurs une lecture plus juste de la performance dans le temps.

Trois indicateurs sont désormais mis en avant, chacun ayant une temporalité et une utilité distincte.

Sur 1 an : Le Taux de Distribution (TD) et la Performance Globale Annuelle (PGA)

Le TD mesure le revenu distribué aux associés au cours d'un exercice rapporté au prix de part au 1^{er} janvier. Il doit être calculé sur la base des revenus effectivement distribués sur un exercice complet. Les SCPI lancées en cours d'année n'ont pas le droit de publier un TD annualisé. Il est désormais obligatoirement accompagné de la Performance Globale Annuelle (PGA).

La PGA inclut le taux de distribution, auquel on ajoute l'évolution du prix de part. Elle offre donc une photo globale de la performance d'une SCPI sur une année pleine, intégrant les revenus et l'éventuelle plus ou moins-value.

Sur 5 ou 10 ans : Le Taux de Rentabilité Interne (TRI). Il calcule la performance annuelle moyenne

Il intègre l'ensemble des revenus perçus, ainsi que la différence entre prix de souscription et prix de revente des parts, frais inclus. Il permet donc de se faire une idée du rendement global d'une SCPI sur la période visée. Si la SCPI a moins de 5 ans, il doit être calculé depuis la date de création.

- *Un élément clé : les pénalités de sortie sont désormais intégrées dans le calcul du TRI si la SCPI applique des frais de sortie au lieu de frais d'entrée. Cela permet une représentation plus fidèle de la rentabilité réelle pour l'associé -*

Pièges à éviter pour les jeunes SCPI

Lors de leur lancement, les SCPI peuvent afficher un taux de distribution peu représentatif (notamment à cause du délai de jouissance).

La réglementation impose désormais une mention obligatoire de prudence : « *Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un taux de distribution annuel cible de [X]% (non garanti).* »

Ces changements visent à favoriser une approche de long terme, cohérente avec la nature même de l'investissement en SCPI. Ils permettent aussi de comparer les SCPI sur des bases homogènes, avec une meilleure transparence sur la réalité économique touchant l'investisseur.

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	27/01/2026	5,10€ ⁽¹⁾ dont revenus financiers : 0,50€	5,03€ ⁽²⁾ dont revenus financiers : 0,50€
TOTAL		13,20€	12,99€

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

(1) Acompte majoré d'un solde de 2,10€ par part en pleine jouissance, sous déduction des impôts prélevés sur les loyers de source étrangère pour 0,07€ par part.

(2) Acompte majoré d'un solde de 2,07€ par part en pleine jouissance

Objectifs et Performances 2025

TAUX DE RENDEMENT INTERNE CIBLE SUR 10 ANS	TAUX DE DISTRIBUTION BRUT DE FISCALITÉ ÉTRANGÈRE	PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE
5,75% (non garanti)	6,00%	6,00%

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

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

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

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

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
Au 31/12/2025	96 071	17 292 780€	21 135 620€	1 925 880€	1 925 880€	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 31/12/2025 : 0**

Investissement Socialement Responsable (ISR)



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



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



21 CRITÈRES "Environnement"

13 CRITÈRES "Social"

12 CRITÈRES "Gouvernance"

Labellisée depuis novembre 2025

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

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

Le profil

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

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

Situation et perspective

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

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

Les chiffres clés au 31 décembre 2025

Avec une capitalisation de 21 M€, Épargne Pierre Sophia réunit 620 associés et détient sept actifs répartis en France (84%) et en Espagne (16%). Son patrimoine affiche un taux d'occupation financier de 100 % et une durée moyenne ferme résiduelle des baux de 11 ans, reflétant la stabilité intrinsèque de l'immobilier de santé.

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

Une stratégie d'investissement porteuse

Épargne Pierre Sophia investit dans des actifs immobiliers en lien direct ou indirect avec les infrastructures de santé : cliniques, centres de soins, résidences spécialisées, laboratoires, mais aussi bureaux et commerces exploités par des acteurs du secteur. Cette stratégie s'appuie sur des tendances démographiques structurelles qui alimentent un besoin croissant en lieux d'accueil, de production et de distribution dans le domaine de la santé.

Le secteur se caractérise par l'importance de l'immobilier dans l'activité des opérateurs. L'emplacement et les installations constituent leur « outil de travail », ce qui les conduit naturellement à s'engager sur des baux longs, contribuant ainsi à la visibilité sur les revenus (non garantis) pour les associés.

Objectifs de gestion

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

Conditions de souscription et de sortie

PRÉSENTATION

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

CONDITIONS DE SORTIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 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 : <ul style="list-style-type: none">• 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.

Épargne Pierre Sophia acquiert 4 résidences médicales spécialisées pour 8,1 M€ actes en main avec une durée ferme des baux étendue à 8 ans

St Pierre les Nemours (Korian Chaintreauville), Coulon/Niort (Korian Home de l'Ebaupin), Aiserey/ Dijon (Korian Home de l'Oucherotte), Esserts-Blay/ Albertville (Colisee Home du Vernay)

Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Sophia a signé l'acquisition de quatre résidences médicales spécialisées en France, louées à deux acteurs majeurs du secteur : Clariane (qui opère sous la marque Korian en France) et Colisée (4ème acteur en France). Cette opération, par son couple rendement-risque, contribue favorablement à l'atteinte de l'objectif de performance du fonds (non garanti). Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures. Précisons que, en phase avec la nature des activités des preneurs, cette opération s'accompagne d'un protocole locatif venant allonger la durée ferme résiduelle des baux, passant de 6,7 ans à 8 ans (à partir du 1er janvier 2026).

Cette opération illustre une des caractéristiques de l'immobilier de santé qui se trouve au cœur de la thèse d'investissement : l'immobilier de santé est porté par des facteurs démographiques structurels qui alimentent la demande, et par l'importance de l'immobilier dans le développement de l'offre des opérateurs. Ces deux facteurs conduisent les locataires-exploitants à privilégier des baux à long terme pour sécuriser leurs implantations. Un ressort favorable à la stabilité des revenus (non garanti) pour les associés de la SCPI.

- Avertissements : ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI. Le rendement AEM ne constitue pas un objectif de performance et ne préjuge pas du taux de distribution futur de la SCPI -



Vue extérieure et vue intérieure de la résidence à St Pierre les Nemours (Korian Chaintreauville)

Caractéristiques de l'opération



DÉCEMBRE 2025

Mois d'acquisition



8,1 M€

Prix d'acquisition acte en mains ⁽¹⁾



SANTÉ

Type d'immeuble



4 résidences

Nb d'actifs



8 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à partir du 1er janvier 2026)



CLARIANE ET COLISÉE

Locataires



"Best-in-Progress"

Catégorisation ISR

(Investissement Socialement Responsable)

(1) Détenu à 100% par Épargne Pierre Sophia