

ÉPARGNE **PIERRE SOPHIA**

La SCPI dédiée aux sciences de la vie



Avertissements

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

- des éventuels revenus versés qui dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, valeurs locatives et régularité des paiements des loyers),
 - du montant du capital que l'associé percevra lors de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.
- De plus,
- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
 - la SCPI ne garantit pas la revente des parts, la sortie n'étant possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,

- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, le souscripteur ne doit pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à ses obligations de remboursement ;

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

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

➤ L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI Épargne Pierre Sophia peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec ses capacités de remboursement. L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

➤ Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

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

Message du Président

“ Épargne Pierre Sophia suivra une stratégie claire : investir dans l'immobilier dédié aux sciences de la vie et de la santé, dans toutes ses dimensions, dans les métropoles et leurs régions en France et en Europe. ”

Jean-Christophe ANTOINE,
Président d'ATLAND Voisin

En 2023, ATLAND Voisin est devenu le 3ème acteur du marché des SCPI. Ce résultat n'a rien d'un objectif en soi, mais je le souligne car il reflète un changement structurel sur notre marché. En effet 2023 a rebattu toutes les cartes. Les SCPI gérées par les acteurs les plus établis ont été reléguées au second plan. A contrario, les acteurs plus récents et leurs SCPI ont montré leur capacité à résister voire à tirer parti du retournement de cycle, et ont attiré les faveurs des épargnants et les capitaux. ATLAND Voisin fait partie de ces acteurs.

Comme toujours dans ces périodes, des opportunités se présentent. La création d'Épargne Pierre Sophia s'inscrit dans cette logique : les SCPI et les gérants qui sont en mesure d'attirer les capitaux peuvent investir dans des conditions favorables aux épargnants. Les investissements réalisés dans les années à venir devraient contribuer à atteindre l'objectif de génération de revenus complémentaires (non garantis), et de valorisation sur le long terme. Ce qui est le cœur de la « promesse » des SCPI, même s'il convient de rappeler que cet objectif n'est pas garanti. Le marché immobilier des sciences de la vie et de la santé présente plusieurs avantages et opportunités en raison de certains facteurs de marché et de tendances socio-économiques lourdes (demande croissante, investissements publics significatifs, tendances démographiques...).

Le Mot du Directeur des Investissements Santé

L'immobilier dédié aux acteurs des sciences de la vie et de la santé repose sur des facteurs structurellement favorables : le vieillissement de la population en Europe amène un accroissement des besoins de soins que ce soit pour des actes médicaux en cliniques, des soins de rééducation, de l'accueil long séjour en résidence gérée médicalisée ou non, ou pour l'accès aux différentes professions de santé partout sur le territoire. L'univers d'investissement présente une grande diversité aussi bien par la taille unitaire des actifs, leur localisation, ou par la diversité des opérateurs. L'équilibre entre offre et demande immobilière est relativement favorable aux investisseurs.

Enfin, le momentum de marché est favorable à la constitution d'un patrimoine immobilier sur cette thématique car les rendements à l'acquisition ont été corrigés à la hausse ces derniers mois. De plus, avec la crise du Covid, le secteur a été confronté à plusieurs difficultés : baisse des revenus, hausse des charges liée aux coûts de l'énergie et à la nécessité de recrutement et d'augmentation des salaires, obligation de désendettement d'acteurs majeurs... ainsi les acteurs sont entrés dans une phase de rationalisation des coûts et notamment d'exploitation en révisant leur taux d'effort (loyer rapporté au chiffre d'affaires) qui permet d'envisager une plus grande résilience des revenus sur le moyen long terme.

Dans cette perspective Épargne Pierre Sophia suivra une stratégie claire : investir dans l'immobilier des sciences de la vie et de la santé dans toutes ses dimensions, dans les métropoles et leurs régions en France et en Europe. Avec pour objectif de générer un taux de distribution (non garanti) supérieur à la moyenne des SCPI à long terme. Les fondamentaux de l'immobilier de santé s'y prêtent. L'arrivée de Nicolas PORCHERON au sein d'ATLAND Voisin est un atout clé, par l'expérience et la connaissance des acteurs et des marchés qu'il apporte.

Ceci s'explique par une croissance de l'offre plus faible que la demande du fait notamment des besoins démographiques, de la spécificité des actifs ou des exigences réglementaires.

S'ajoute également le contexte économique, lui aussi porteur : la reconfiguration des marchés fait apparaître des opportunités à l'acquisition. J'aurai à cœur de mettre mon expertise pour saisir ces opportunités, au service de l'épargne à long terme des associés d'Épargne Pierre Sophia.

Nicolas PORCHERON,
Directeur Investissements Santé
d'ATLAND Voisin

Une SCPI, comment ça marche ?

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

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

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



Le saviez-vous ?

La SCPI, un outil patrimonial et complet.

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

Consultez votre conseiller qui vous indiquera comment réaliser votre investissement.

Pourquoi investir dans Épargne Pierre Sophia ?

Objectif brut de fiscalité pour l'associé sur l'horizon de placement recommandé de 10 ans.

5,50%	5,75%
Taux de distribution (TD)	Taux de rendement interne (TRI)

Objectif non garanti basé sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion au lancement de la SCPI. Il pourra évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées

Investissez dans une SCPI patrimoniale positionnée sur un besoin essentiel

Épargne Pierre Sophia vise un objectif de taux de distribution annuel de 5,50% (non garanti) et priorise la stabilité des revenus potentiels et des valeurs à long terme. Cet objectif est cohérent avec sa thèse d'investissement qui vise des actifs immobiliers qui répondent à un besoin structurel : la santé. Rappelons que les marchés immobiliers peuvent fluctuer à la hausse comme à la baisse et que l'investissement en parts de SCPI doit être envisagé à long terme (plus de 10 ans.)

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

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

Profitez d'un moment opportun pour investir dans l'immobilier dédié aux sciences de la vie

Épargne Pierre Sophia arrive à un moment favorable aux investisseurs, sur des marchés immobiliers européens qui rentrent dans un nouveau cycle et offrent des opportunités. Ce contexte se couple à sa jeunesse, qui lui permet de partir d'une feuille blanche pour créer les conditions favorables à une épargne à long terme. Rappelons que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, dont un risque de perte en capital.

Conditions de souscription

Souscription minimum

20 parts minimum, soit 4 400 € sur la base d'un prix de 220 € par part.

Délai de jouissance

1er jour du 5ème mois suivant validation des parts.

Distribution des revenus (non garantie)

Trimestrielle.

Orientation d'investissement

Immobilier diversifié dans le domaine de l'immobilier de santé au sein de l'Union Européenne, au Royaume-Uni et en Suisse, et à titre principal en zone euro. Pour plus de détails, se référer à la note d'information de la SCPI.

Frais de souscription

Commission de 10% HT (12% TTC) prélevée sur le montant de la souscription.

Frais de gestion

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

Frais de cession de parts

Forfait de 120 € TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014) par bénéficiaire.

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



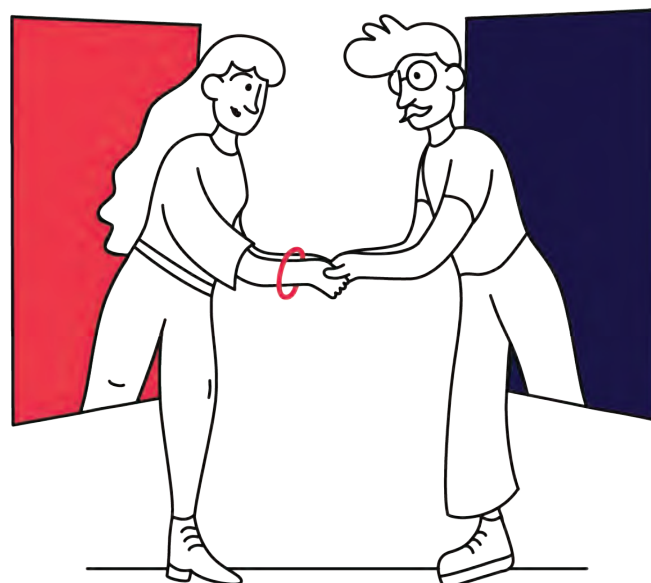
ATLAND Voisin soutient l'Institut Curie en créant un fonds de partage au lancement d'Épargne Pierre Sophia

Pourquoi soutenir l'Institut Curie ?

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

Que fait l'Institut Curie ?

L'Institut Curie, 1^{er} centre français de lutte contre le cancer, associe un centre de recherche de renommée internationale et un ensemble hospitalier de pointe qui prend en charge tous les cancers y compris les plus rares. Fondé en 1909 par Marie Curie, l'Institut Curie rassemble plus de 3 700 médecins, soignants et chercheurs autour de ses 3 missions : soins, recherche et enseignement. Fondation reconnue d'utilité publique habilitée à recevoir des dons et des legs, l'Institut Curie peut, grâce au soutien de ses donateurs, accélérer les découvertes et ainsi améliorer les traitements et la qualité de vie des malades.



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

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

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

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

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

67,2 M€

générosité du public

232 000

donateurs

28

start-up

730

brevets

13,4 M€

de produits industriels (hors recherche clinique)

3 700

médecins, soignants et chercheurs

88

équipes de recherche

Source : rapport annuel 2022



> Note d'information de la SCPI / Modalités

Comment ça marche ?



SOUSCRIPTION

ÉPARGNE **PIERRE SOPHIA**

Souscrivez à notre nouvelle SCPI Épargne Pierre Sophia.



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

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



ATLAND Voisin, aux côtés des épargnants depuis 1968

Étapes clés



Chiffres clés au 31/12/2023

3 SCPI en immobilier d'entreprise

+600 actifs / +3 Mds € d'actifs sous-gestion / +55 500 investisseurs / +1 500 locataires

3 OPPCI dédiés aux investisseurs institutionnels

14 actifs / 573 M€ de patrimoine*

*valeur totale du patrimoine immobilier, hors quote-part.

Une Société de Gestion reconnue

Par les professionnels

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par l'APECI et Périclès Group



Par la presse

ATLAND Voisin élue dans le trio de tête des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2024, pour la 7ème année consécutive.



Par ses clients

★★★★★ 4,6/5
251 avis au 31/12/2023

ATLAND Voisin

Siège : 15 place Grangier
21000 Dijon
03 80 59 90 90

Paris : 40 avenue George V
75008 Paris
01 40 72 20 20

contact@atland-voisin.com
atland-voisin.com

3^{ème}
acteur du marché
des SCPI en 2023

En 2023, ATLAND Voisin est arrivé 3ème sur le marché des SCPI par la collecte nette, avec 398 M€ confiés par les épargnants et leurs conseillers.

(Source : Analyse de l'année 2023 des SCPI - IEIF, mars 2024)

ATLAND
VOISIN

Siège social de la SCPI, 15 place Grangier, 21000 Dijon, xxxxxxxx RCS Dijon. La note d'information a reçu le VISA AMF SCPI n° xxx du xxx. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de portefeuille publiée au BALO le xxxx. Société de Gestion de portefeuille au capital social de 349 400 €. Siège social de la Société de Gestion Dijon 310 057 625. Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). N° GP-14000026 en date du 22 juillet 2014. Édité en avril 2024. © Getty Images.