

N°04 - 2024

Bulletin d'information

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

4^{ÈME} TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2025



À la une chez ATLAND Voisin

En 2024 ATLAND Voisin affiche une collecte brute de 378 M€. Pour rappel au 30/09/2024 nous nous plaçons 3^{ème} acteur du marché par la collecte brute.

Source : Aspim / IEIF

Le profil de la SCPI Épargne Pierre Sophia

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 ⁽¹⁾	N/A
Taux de distribution ⁽²⁾	N/A
Nombre d'immeubles	1
Nombre de baux	1
Valeur vénale*	ND**
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

* Par part

** Les données au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

Prix de souscription du 01/10/2024 au 30/11/2024 : 200€

Prix de souscription du 01/12/2024 au 31/12/2024 : 209€

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ 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 (soit 220€ au 1^{er} janvier 2025).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

En ce début d'année 2025, j'ai le plaisir d'ouvrir le premier bulletin d'information d'Épargne Pierre Sophia, deux mois seulement après son lancement. Celui-ci s'est déroulé avec succès, puisque votre SCPI affiche une capitalisation d'environ 10 millions d'euros au 31 décembre 2024. Un montant en ligne avec nos attentes, et qui nous permet de nous positionner à l'investissement.

Sur ce plan, je peux d'ores et déjà annoncer qu'Épargne Pierre Sophia a réalisé sa première acquisition en décembre, qui porte sur un centre dentaire au cœur de Colomiers (à proximité immédiate de Toulouse). Cet actif bénéficie d'un emplacement attractif en plein centre-ville, à deux pas de la mairie et de nombreux commerces dont un supermarché, des transports en commun et d'un parking souterrain de 200 places qui maximisent son accessibilité. Il est loué à Docali dans le cadre d'un bail commercial ferme de 5 ans à compter de l'acquisition. Docali est une société spécialisée dans les soins dentaires, qui exploite 18 centres situés dans toute la France.

De plus nous étudions plusieurs dossiers représentant 15 M€ de volume d'investissement, portant sur différents types d'actifs de santé (cliniques, EHPAD, locaux d'activité). Un volume cohérent avec le rythme de collecte constaté, ce qui devrait nous permettre d'investir en optimisant l'impact sur la capacité distributive du fonds.

Au-delà du développement d'Épargne Pierre Sophia qui nous occupera en 2025, je voudrais prendre un instant pour me projeter au-delà et rappeler un élément propre à ATLAND Voisin. Je parle de **notre style de gestion** qui se caractérise par une recherche d'équilibre entre **trois objectifs non garantis : stabilité des revenus, protection et valorisation du patrimoine, et liquidité des parts, le tout sur un horizon à long terme.**

C'est sur cette base que j'invite les épargnants à décider de leurs investissements en SCPI en 2025. **Le choix d'une société de gestion avec un historique robuste me semble de plus en plus déterminant**, dans un marché qui a révélé les faiblesses de certains acteurs établis ; et qui attire de nouveaux acteurs qui mènent une course au rendement qui pourrait accroître les risques sur les revenus, les prix de part, ou leur liquidité.

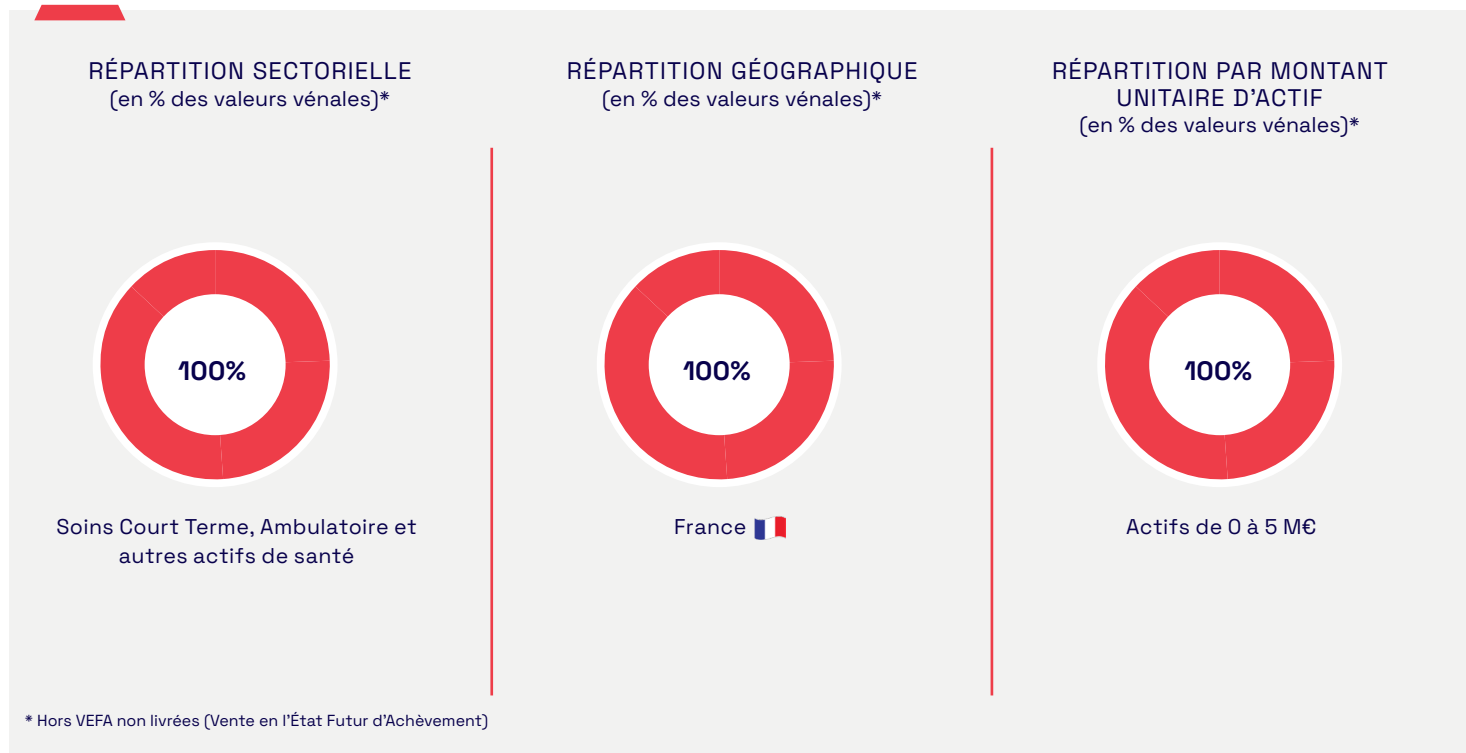
Un style de gestion que j'applique depuis bientôt 10 ans avec toutes les équipes d'ATLAND Voisin. Et pour le renforcer, j'ai le plaisir d'annoncer **l'arrivée de Martin Jacquesson à mes côtés, qui rejoint ATLAND Voisin en qualité de Directeur Général Délégué.** Son expérience d'investisseur et de dirigeant de société de gestion de SCPI nous sera précieuse pour consolider les perspectives d'Épargne Pierre Sophia, à un moment où les marchés poursuivent leur recomposition.

Sincèrement,

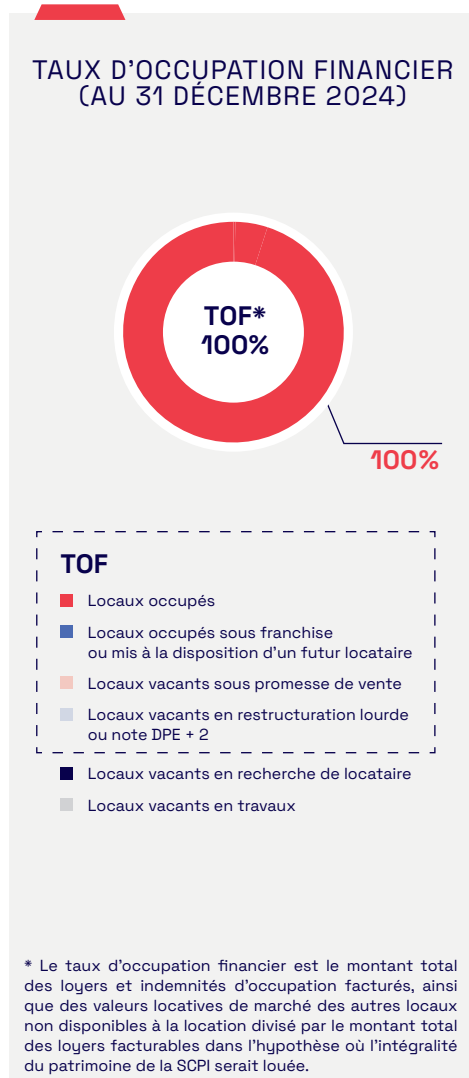


Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 31/12/2024



Activité locative du trimestre



* Exclusion faite des acquisitions du trimestre
Les loyers proviennent du bail du locataire qui était déjà présent dans le centre dentaire acquis en décembre 2024

Revenus 2024

Pas de revenus en 2024, les premiers revenus seront versés entre le 20 et 25 avril 2025

Dates des distributions 2025

Revenus générés au	Versement prévu
1 ^{er} trimestre 2025	Entre le 20 et 25 avril 2025
2 ^e trimestre 2025	Entre le 20 et 25 juillet 2025
3 ^e trimestre 2025	Entre le 20 et 25 octobre 2025
4 ^e trimestre 2025	Entre le 20 et 31 janvier 2026
Taux de rendement interne cible à 10 ans	5,75%*
Objectif 2025 (non garanti) de distribution de votre SCPI	5,50%*

Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse

*Ces objectifs de gestion sont basés sur la prise en compte d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion au lancement de la SCPI. Ils ne sont pas garantis, ne constituent pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements et pourront évoluer dans le temps, à la hausse comme à la baisse, en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS

PAYS (Ville)	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue
FRANCE Colomiers (31)	Docali (bail ferme de 5 ans)	Centre médical	233 m ²	802 500 €	100%
TOTAL	1		233 m²	802 500€	

CESSIONS

Pas de cession au 4^{ème} trimestre 2024

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Sophia réalise sa première acquisition avec ce centre dentaire situé à Colomiers. Cet actif bénéficie d'un emplacement attractif en plein centre ville, à deux pas de la mairie, de nombreux commerces dont un supermarché, des transports en commun et d'un parking souterrain de 200 places qui maximisent son accessibilité.

Ce centre dentaire, d'une surface de 233 m², est loué à Docali dans le cadre d'un bail commercial ferme de 5 ans à compter de l'acquisition. Docali est une société spécialisée dans les soins dentaires, qui exploite 18 centres situés dans toute la France. Cette opération illustre la stratégie d'Épargne Pierre Sophia qui a pour objectif de constituer un portefeuille diversifié d'actifs dédiés à la santé et aux sciences de la vie, en France, dans l'Union Européenne, et sur opportunité au Royaume-Uni ou en Suisse.

Cette première acquisition, qui représente un montant de près d'un million d'euros, contribue à l'objectif de mutualisation des risques tout en apportant une rentabilité immédiate supérieure à l'objectif de distribution affiché.

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2025 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : contact@atland-voisin.com
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

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 immobiliers 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 fixée par les statuts.

Augmentation de capital

(CONDITIONS VALABLES DEPUIS LE 01/01/2025)

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 25 050 000 €.

Date d'ouverture	4 novembre 2024
Capital social Statutaire maximum	Les souscriptions seront reçues jusqu'à concurrence du plafond de 25 050 000€.
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)

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.

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation	Collecte nette	Cessions de parts	Volume de retraits	Retraits de parts
Au 31/12/2024	48 921	7 827 360 €	10 186 014 €* Parts en attente de retrait sur le marché primaire au 31/12/2024 : 0	10 186 014 €	0	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

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 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 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 17,2 0%.

(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 imposition, 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 au 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.

ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686
21026 DIJON CEDEX
RCS / DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2024
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,2 Milliards d'€ (3 297 827 330 €)

