



## À la une chez ATLAND Voisin

Fiscalité : le relevé des revenus 2024 à déclarer en 2025 est disponible depuis le 17 avril

### Chers associés,

J'ai le plaisir de co-écrire ce bulletin trimestriel « nouvelle formule » avec Martin Jacquesson, dont j'avais annoncé l'arrivée en qualité de Directeur général délégué. Nous œuvrons depuis janvier pour organiser une passation qui interviendra en juillet prochain. La gestion de l'épargne est un sujet de long terme, où la transmission trouve toute sa place. Martin et moi partageons la même vision de la responsabilité d'un dirigeant de société de gestion. L'année 2025 et les suivantes vous permettront d'en juger par vous-même.

Sur une note plus personnelle, je tiens à exprimer la satisfaction que m'ont procurée les dix années passées à la tête d'ATLAND Voisin, au service de nos clients, aux côtés de nos partenaires, et à la tête des équipes basées à Dijon, Paris, Nice, Toulouse, Rennes, Lille, La Rochelle, Reims, Lyon ; et à Barcelone et Francfort.

Venons-en à la situation de votre SCPI. Cinq mois après son lancement, Épargne Pierre Sophia poursuit son développement et atteint une capitalisation de près de 15 M€ pour le compte de près de 500 associés au 31 mars 2025. **Sur le premier trimestre 2025, deux acquisitions ont été réalisées, dont une en Espagne : une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux pour 3,5 M€ et un centre de santé à Madrid pour 2,2M€. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Relevons que ces deux opérations se caractérisent notamment par des baux fermes de 12 ans et 15 ans respectivement, ce qui contribue favorablement à l'objectif de pérennité des revenus de la SCPI. Par ailleurs nous sommes actuellement en train d'étudier plusieurs acquisitions situées en France, Italie et Espagne pour un montant de 12 M€, portant sur des établissements de soins longue durée.

En conclusion, ce bulletin « nouvelle formule » permet de partager les perspectives 2025 de votre SCPI, qui se résument ainsi : **Épargne Pierre Sophia 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.**

Sincèrement,



Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON  
Directeur Général Délégué ATLAND Voisin

## Distribution des revenus

**JUILLET 2025**

Date de la prochaine distribution

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| T4 | Distribution fin janvier 2026 |
| T3 | Distribution fin octobre 2025 |
| T2 | Distribution fin juillet 2025 |
| T1 | 3,00 €                        |

### REVENU DISTRIBUÉ BRUT (€/part)

Le revenu du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

## Les chiffres clés du trimestre au 31/03/2025



**15 M€**  
CAPITALISATION



**464**  
ASSOCIÉS



**4 M€**  
COLLECTE NETTE



**4 M€**  
COLLECTE BRUTE



**220 €/part**  
PRIX DE SOUSCRIPTION



**100 %**  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# Le profil du patrimoine au 31/03/2025

## RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)

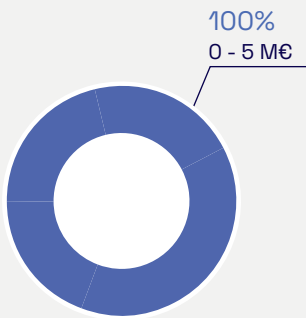


87,95%  
Soins moyen terme



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)

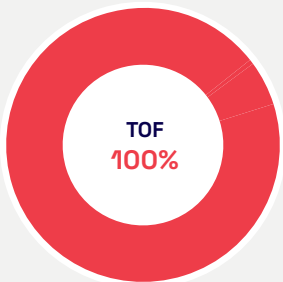
65,54%  
France

34,46%  
Espagne

# Activité locative du trimestre

Pas de mouvement locatifs ce trimestre, exclusion faite des acquisitions du trimestre

## 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.

38 059€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE

## Acquisitions du trimestre

| Adresse           | Locataires | Typologie         | Surface | Prix d'acquisition<br>(acte en main) | Quote-part<br>de détention |
|-------------------|------------|-------------------|---------|--------------------------------------|----------------------------|
| FRANCE<br>Meaux   | LNA Santé  | Soins moyen terme | 2 365m² | 3 384 916€                           | 100%                       |
| ESPAGNE<br>Madrid | GRUPO 5    | Soins moyen terme | 828m²   | 2 182 174€                           | 100%                       |
| TOTAL             | 2          |                   | 3 193m² | 5 567 090€                           |                            |

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## Cessions du trimestre

| Adresse                                            | Locataires | Typologie | Surface | Prix de vente net | Quote-part<br>de détention |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|---------|-------------------|----------------------------|
| Pas de cessions au 1 <sup>er</sup> trimestre 2025. |            |           |         |                   |                            |

## Notre vision du marché l'immobilier de santé

Le secteur de l'immobilier de santé est soutenu par des tendances démographiques et économiques structurelles. En Europe, la proportion de personnes susceptibles d'être dépendantes est passée de 27% en 2012 à 33,3% en 2023. Selon les projections, ce ratio pourrait atteindre 38% d'ici 2030, et jusqu'à 50,4% à l'horizon 2050. Cette évolution génère une demande accrue pour des structures adaptées<sup>(1)</sup> et soutient l'activité des opérateurs.

Cette situation se traduit en un volume de transactions immobilières dans le segment des maisons de retraite supérieur à 4 milliards d'euros en 2023.

Dans ce marché, plusieurs tendances sont observées, propices au développement d'Epargne Pierre Sophia :

- La recomposition des prix à l'œuvre, recomposition qui fait apparaître des opportunités d'acquisition à des prix ajustés. Précisons que les prix sont en voie de stabilisation sur la plupart des marchés nationaux<sup>(2)</sup>.
- Le recul des acteurs institutionnels historiques, ce qui laisse la place pour des stratégies sélectives et qui visent des opérations ciblées sur des actifs qui répondent aux besoins actuels et futurs.

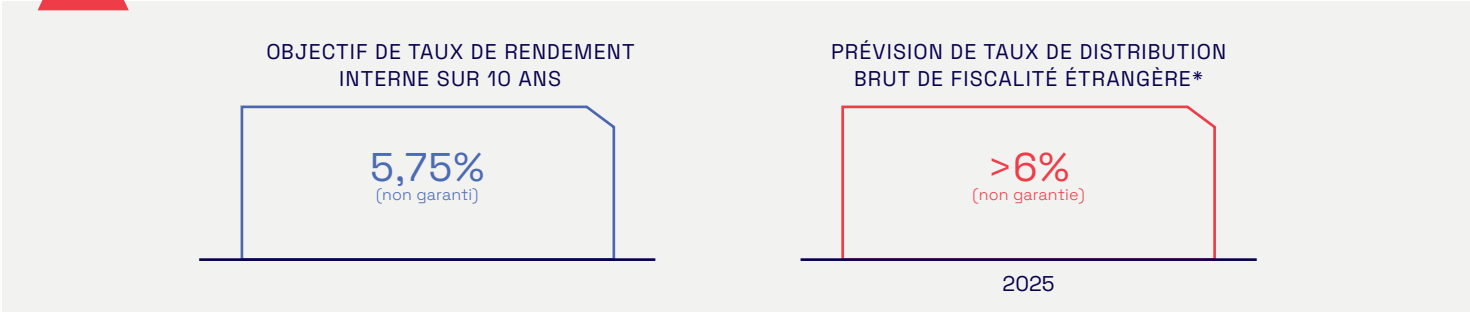
<sup>(1)</sup> Source : Cushman & Wakefield « Investissement Immobilier de Santé et des Maisons de Retraite en Europe (ed. 2023/2024) ». Définition : le ratio compare le nombre de personnes de 65 ans et plus à la population en âge de travailler (15-64 ans)  
<sup>(2)</sup>Source : JLL, European Healthcare Real Estate Interface, table "Care Home Investment Yields"

# Revenus 2025

| Période                    | Date de distribution              | Montant 2025 brut (par part) |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre  | 23/04/2025                        | 3,00€                        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre | Entre le 20 et le 25 juillet 2025 |                              |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre | Entre le 20 et le 25 octobre 2025 |                              |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre | Fin janvier 2026                  |                              |
| TOTAL                      |                                   |                              |

Le revenu du 1<sup>er</sup> trimestre 2025 est issu des loyers perçus de la SCPI.  
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

## Objectifs et prévisions de performances



Les performances passées 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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## Évolution du capital

| Période       | Nombre de parts | Capital nominal | Capitalisation | Collecte nete | Collecte brute | Volume de retraits | Retraits de parts |
|---------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Au 31/12/2024 | 48 921          | 7 827 360€      | 10 186 014€*   | 10 186 014€   | 10 186 014€    | 0€                 | 0                 |
| Au 31/03/2025 | 67 345          | 7 827 360€      | 14 815 900€    | 4 053 280€    | 4 053 280€     | 0€                 | 0                 |

\* La capitalisation au 31/12/2024 est calculée sur la base du prix de souscription au 31/12/2024 soit 208€ par part.

Parts en attente de retrait  
sur le marché primaire au 31/03/2025 : 0

## Zoom sur la composition du capital

Épargne Pierre Sophia est exclusivement détenue par des particuliers.  
Au 31 mars 2025 elle réunissait près de 500 associés.

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 social 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(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        |

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

**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<sup>er</sup> janvier de l'année N.

## 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 15 M€ au 31/03/2025 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. Un indicateur qui reflète un des atouts de l'immobilier de santé.

Par ailleurs nous étudions actuellement plusieurs acquisitions situées en France, Italie et Espagne pour un montant de 12 M€, portant sur des établissements de soins longue durée.

\*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.



LNA Santé Meaux- Vue d'intérieur

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

# 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 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 <sup>er</sup> janvier 2025 se décomposant comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Valeur nominale 180,00€</li><li>• Prime d'émission 40,00€ (dont commission de souscription)</li></ul> |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission de Souscription | 26,40€ TTC (soit 12% TTC)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Minimum de Souscription    | 20 parts lors de la 1 <sup>ère</sup> souscription<br>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 <sup>ème</sup> ) mois suivant le mois de réception de la souscription et de la réception des fonds.<br>Pour les souscriptions intervenues à compter du 1 <sup>er</sup> avril 2025 : les parts porteront jouissance le premier jour du cinquième (5 <sup>ème</sup> ) 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 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 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](http://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 réalise sa deuxième acquisition : une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux pour 3,5 M€

Rue d'Orgemont, 77100 Meaux

## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Épargne Pierre Sophia réalise sa deuxième opération avec l'acquisition d'une partie d'une clinique de soins médicaux et de réadaptation à Meaux.

L'actif est loué à LNA Santé, un acteur de référence dans le secteur de la santé, dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans. Avec 85 établissements en France et en Europe et un chiffre d'affaires de 720 M€ en 2023, le locataire contribue à renforcer l'attractivité et la pérennité de cette opération.

Cette clinique neuve (livrée en mai 2023) développe 2 365 m<sup>2</sup> répartis entre différents espaces modernes dédiés à la consultation, à la rééducation, à la balnéothérapie et aux services médicaux. Elle est le fruit d'un partenariat entre le Grand Hôpital de l'Est Francilien et LNA Santé ; et s'inscrit dans une offre globale de soins à l'échelle territoriale qui prévoit la livraison d'un Ehpad sur la même zone. Cet Ehpad sera exploité par LNA Santé (livraison courant 2025), ce qui renforce l'importance de cette zone pour le locataire.

Enfin, ce site bénéficie d'une excellente accessibilité grâce à sa proximité avec le centre-ville de Meaux, et avec la gare qui le place à moins d'une heure de Paris.



## Caractéristiques de l'opération

# Acquisition  
n°2

31 Janvier  
2025  
Mois d'acquisition

€ 3,5 M€  
Prix d'acquisition  
acte en mains <sup>(1)</sup>

🩺 Santé  
Type d'immeuble

m<sup>2</sup> 2 365 m<sup>2</sup>  
Surface

🕒 12 ans  
Durée résiduelle ferme du  
bail (à l'acquisition)

🏢 LNA SANTÉ  
Locataire

Document destiné aux professionnels du patrimoine, prière de ne pas rediffuser.

(1) Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).

Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

ATLAND VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625  
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

# Épargne Pierre Sophia réalise sa première opération en Espagne avec l'acquisition d'un centre de santé à Madrid pour 2,2M€

RC/Suarez Garcia 19, 28022 Madrid, Espagne

## Pourquoi avoir choisi cet actif ?

Avec cette première opération en Espagne, Épargne Pierre Sophia matérialise sa stratégie de diversification géographique, en investissant dans un centre de santé mentale situé à Canillejas, un quartier dynamique et bien connecté du Grand Madrid, entre l'aéroport et le centre.

Le centre est dédié aux personnes atteintes de troubles schizophréniques, qui y sont orientées par l'hôpital public pour les préparer à une réinsertion durable. Dans un contexte de forte tension sur l'offre de soins dans la communauté de Madrid, Grupo 5, filiale du groupe Clariane, se distingue comme l'un des principaux opérateurs privés développant des établissements à même de répondre à ce type de besoins.

Enfin, l'actif bénéficie d'une accessibilité optimale (métro, voiture) et est exploité dans le cadre d'un bail ferme de 15 ans. Cet engagement locatif à long terme renforce la visibilité à long terme sur les loyers, ce qui contribue à l'objectif de perception de revenus réguliers (non garantis) par les porteurs de parts.



## Caractéristiques de l'opération

N° 3ème actif

**31** MARS 2025  
Mois d'acquisition

€ **2,2 M€**  
Prix d'acquisition acte en mains<sup>(1)</sup>

 **Centre de santé**  
Type d'immeuble

m<sup>2</sup> **828 m<sup>2</sup>**  
Surface

 **15 ans**  
Durée résiduelle ferme du bail (à l'acquisition)

 **GRUPO 5 (FILIALE DE CLARIANE)**  
Locataire

<sup>(1)</sup>Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).  
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

# 3<sup>ème</sup>

acteur du marché  
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3<sup>ème</sup> 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](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

