

N°04 - 2023

## Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

- Fusion-absorption de la SCPI Foncière Remusat par la SCPI Immo Placement : le marché secondaire a réouvert. La prochaine confrontation aura lieu de 15 février
- ATLAND Voisin se place dans le trio de tête des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive selon Gestion de Fortune

## Chers associés,

2023 fut une année importante pour Immo Placement, marquée par la fusion-absorption avec notre autre SCPI historique, Foncière Rémusat. De cette fusion elle ressort renforcée, avec un patrimoine plus diversifié et mutualisé, passant de 209 à 260 actifs et de 420 à 480 entreprises locataires, répartie de façon plus équilibrée entre bureaux, commerces et autres types d'actifs, situés dans les principales métropoles régionales. Soulignons également son taux d'occupation financier qui dépasse les 94%, un niveau élevé pour une SCPI historique et un patrimoine aussi granulaire.

Par ailleurs en 2023 Immo Placement a une fois de plus fait la preuve de ses atouts dans un contexte des plus mouvementés. En effet :

- Son résultat net 2023 s'établit à 50,64€ par part, ce qui permet d'augmenter le revenu distribué sur l'année 2023 à 49,92€ par part (+2,97% par rapport à 2022) tout en renforçant le report à nouveau ;
- Son report à nouveau se maintient à un niveau très important, de l'ordre de 4,5 mois de distribution ; sans oublier les réserves de plus-values latentes qui représentent également près d'une demi-année de revenus, ce qui contribue à la visibilité sur les éventuelles distributions futures ;
- Son taux de distribution 2023 ressort à 5,61% et son taux de rendement interne 2023 sur 10 ans atteint 5,62% ; des performances qui devraient la placer nettement au-dessus des moyennes attendues du marché des SCPI ;
- Sa valeur de reconstitution s'affiche à 989,29€ / par part au 31 décembre 2023, et est légèrement supérieur par rapport à 2022 (984,07€ / part). Un niveau bien au-dessus du prix moyen de la part 2023 (885,55€) et donc favorable à la protection du capital.

Notons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures mais je vois un motif de satisfaction dans ces résultats. Une satisfaction partagée par nos clients et partenaires, comme révélée par notre enquête annuelle auprès de nos clients pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive (avec 64%\* de nos clients qui nous donnent une note entre 9 et 10), et le trophée de Gestion de Fortune (qui nous place dans le trio des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP pour la 7<sup>ème</sup> année consécutive).

Satisfaction donc, mais mêlée de d'humilité face à un contexte économique exigeant. Avec cet esprit, je me tourne vers 2024 et partage, en plus de mes bons vœux, deux perspectives pour 2024 pour votre SCPI

- Nos objectifs (non garantis) : maintenir le niveau de performance en 2024 tout en continuant à la développer régulièrement, en fonction des opportunités que la recomposition des marchés immobiliers devrait faire apparaître en 2024 ;
- Notre conviction : son marché secondaire offre de véritables opportunités. En effet les derniers prix d'acquisition enregistrés depuis la fusion avec Foncière Rémusat représentent des points d'entrée intéressants au regard de ses qualités et résultats.

Sincèrement,

\* Sur la base de 4 102 répondants

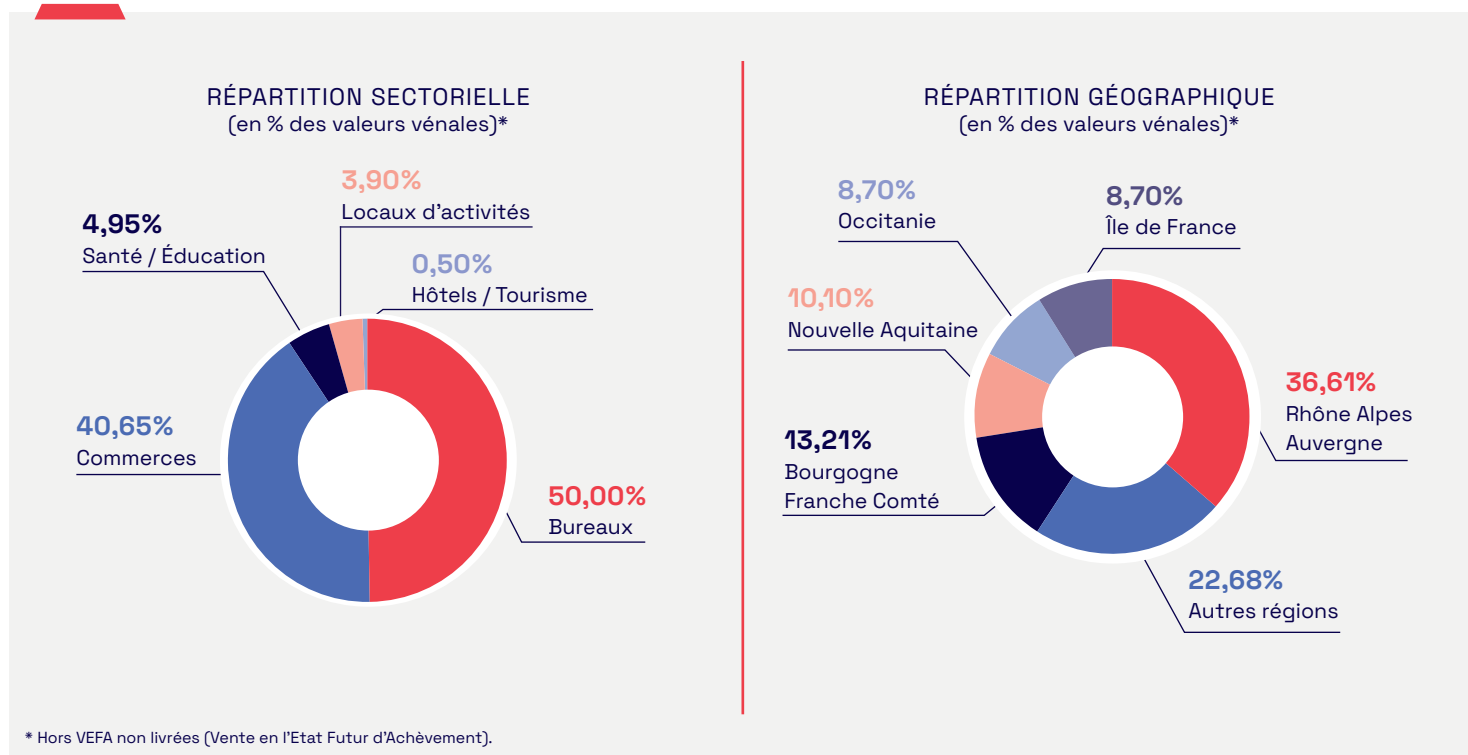
## Le profil de la SCPI Immo Placement

	31/12/2022	31/12/2023 <sup>(1)</sup>
Capitalisation	259 M€	307 M€
Endettement	48 M€	54 M€
Taux d'endettement	18,8%	17,3%
Ratios dettes et autres engagements	17,71%	15,9%
Nombre d'associés	5 692	6 538
Taux de rendement interne à 10 ans <sup>(2)</sup>	5,88%	5,62%
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,54%	5,61%
Nombre d'actifs	209	260
Nombre de baux	420	480
Valeur vénale*	963,90€	ND**
Valeur de réalisation*	810,40€	814,69€**
Valeur de reconstitution*	984,07€	989,29€**
Prix moyen acquéreur	889,26€	885,55€
Variation du prix moyen	+1,68%	-0,42%
Résultat*	52,63€	50,64€
Revenu distribué*	48,48€	49,92€

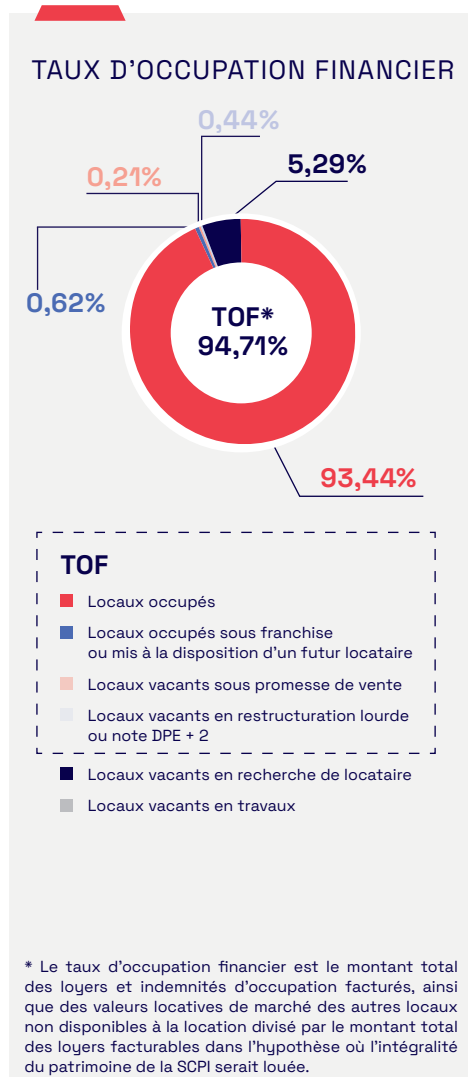
\* Par part

\*\* Les valeurs au 31/12/2023 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale seront communiquées dans le bulletin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024<sup>(1)</sup> Les données au 31/12/2023 présentes dans le profil d'Immo Placement à l'issue de la fusion-absorption avec Foncière Rémusat<sup>(2)</sup> **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 moyen de la part au titre de l'année N-1 (soit 889,26€ en 2022).*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures*Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 31/12/2023



## Activité locative du trimestre



### MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)				
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
TOULOUSE (31) 3 Bis Ave de l'URSS	BANQUE POPULAIRE OCCITANE	01/10/2023	193m <sup>2</sup>	Commerce
CHENOVE (21) 60 C Avenue du 14 juillet	MUTUALITE BOURGUIGONE VYV3	01/10/2023	425m <sup>2</sup>	Bureaux
TOULOUSE (31) 52 Chemin de Gabardie	MAXI ZOO FRANCE	20/11/2023	433m <sup>2</sup>	Commerce
LYON (69) 1 Bld des Tchécoslovaques	CARTA'JEU	19/12/2023	216m <sup>2</sup>	Commerce
DIJON (21) 9 B Rue René Char	IFF FRANCE	22/12/2023	1 319m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>2 586m<sup>2</sup></b>	

LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
NANTES (44) 46/18 Bld Einstein	1	30/09/2023	326m <sup>2</sup>	Bureaux (CIS VALLEY)
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44) 6 Rue Marcel Dassault	1	31/10/2023	193m <sup>2</sup>	Bureaux (PRIME GPS)
ROISSY EN FRANCE (95) 165 Avenue du Boi de la Pie	1	30/11/2023	261m <sup>2</sup>	Bureaux (BELKIN)
CHAMALIERES (63) 29 Bld Berthelot	1	30/11/2023	240m <sup>2</sup>	Bureaux (IMPLID VENTURES)
PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green	1	14/12/2023	207m <sup>2</sup>	Bureaux (OXYANE)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 227m<sup>2</sup></b>	

AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 5 606 717€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Revenus 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023* (par part)	Rappel 2022* (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	21/04/2023	11,40€	11,40€
2 <sup>ème</sup> trimestre	24/07/2023	11,40€	11,40€
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2023	11,40€	11,40€
4 <sup>ème</sup> trimestre	26/01/2024	15,72€	14,28€
<b>TOTAL</b>		<b>49,92€</b>	<b>48,48€</b>
Taux de distribution*	2023 : 5,61%		5,54%

Les revenus 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Acquisitions / Cessions du trimestre

### ACQUISITIONS

Aucune acquisition au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023

### CESSIONS

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
LYON (69) 67 Rue Bataille « Le Plein Ciel»	Vacant	Bureaux	162m <sup>2</sup>	311 925€	100%
DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge	Vacant	Bureaux	113m <sup>2</sup>	209 000€	100%
QUETIGNY (21) Centre Comète 2 Bd du Champs aux Métiers	1 cellule vacante + 2 cellules louées à la Cour des Comptes	Activité	775m <sup>2</sup>	563 000€	100%
<b>TOTAL</b>			<b>1 050m<sup>2</sup></b>	<b>1 083 925€</b>	

## Marché secondaire / Confrontations du trimestre

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
SOLDE PRÉCEDENT								0
13/10/2023	Marché suspendu en raison de la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat							
15/11/2023	Marché suspendu en raison de la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat							
15/12/2023	870,00€	792,35€	1 938	0	0	1 938	1 285	653
<b>TOTAL 4<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>1 938</b>		<b>0</b>		<b>1 285</b>	
SOLDE AU 15/12/2023								653

## CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2024 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](mailto:contact@atland-voisin.com)
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

## Conditions d'entrée ou de sortie via le marché secondaire

### MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com). Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 15 du mois à 12h ou le dernier jour ouvrable précédent. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

### ACHAT

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

### VENTE

#### Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération. Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5%, l'impôt sur la plus-value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

#### Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété. Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les frais de transaction sont les suivants :

- Droits d'enregistrement : 5%
- Commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4,80% TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014)
- Impôt sur la plus-value éventuelle



Vous aussi, partagez votre expérience en scannant le QR code



## ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES À ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

EN CAS DE CHANGEMENT de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/12/2022	291 419	88 882 795€	259 362 910€
Au 31/03/2023	293 320	89 462 600€	261 054 800€
Au 30/06/2023	293 320	89 462 600€	261 054 800€
Au 30/09/2023	293 320	89 462 600€	258 121 600€
Au 31/12/2023	353 030	107 674 150€	307 136 100€

## Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

### REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,20% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du 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 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

### REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 17,20% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

### PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ÉCHÉANCIER 2024, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

## Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers ; cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent.

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site :

[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

**ATLAND**  
VOISIN

03 80 59 90 91  
contact@atland-voisin.com  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

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

Société de gestion  
de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2023  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour  
une capitalisation totale de 3 Milliards d'€  
(3 007 930 588 €)

