

## Bulletin d'information

## IMMO PLACEMENT

1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> AVRIL AU 30 JUIN 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre seront distribués entre le 18 et le 25 juillet 2024

Fiscalité : le relevé des revenus 2023 à déclarer en 2024 est disponible depuis le 26 avril

## 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€	975,27€ <sup>(3)</sup>
Valeur de réalisation*	810,40€	814,69€ <sup>(3)</sup>
Valeur de reconstitution*	984,07€	989,29€ <sup>(3)</sup>
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€
Valeur IFI (résidents de France)	758,68€	764,72€
Valeur IFI (résidents hors France)	758,68€	764,72€

\* Par part

<sup>(1)</sup> Les données au 31/12/2023 intègrent celles de Foncière Rémusat suite à la fusion-absorption entérinée au dernier trimestre 2023<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 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 moyen de la part au titre de l'année N-1 (soit 889,26€ en 2022).<sup>(3)</sup> Les valeurs au 31/12/2023 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2024

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Chers associés,

Immo Placement a distribué un premier acompte égal à celui de 2023 et en phase avec l'objectif annoncé en janvier de stabilité du revenu, qui devrait se situer entre 49,00 et 50,00 euros par part (objectif non garanti). Je rappelle que les performances passées ne préjugent pas sur les performances futures.

Cette perspective repose sur :

- Les projections de revenus locatifs qui se caractérisent par une forte visibilité, grâce à la mutualisation du patrimoine (260 immeubles, 480 entreprises locataires au 31 décembre 2023) ;
- L'impact favorable des acquisitions réalisées dans un timing de marché favorable aux acquéreurs, point sur lequel je reviendrai juste après ;
- L'importance des réserves de report à nouveau qui représentent plus de 4,5 mois de revenus distribués en 2023.

Ceci étant dit, je voudrais souligner l'acquisition signée en mars : il s'agit d'un immeuble en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) neuf de bureaux et laboratoires, qui sera intégralement loué à une PME des sciences de la vie (FILAB) qui connaît un fort développement et qui s'est engagée via un bail ferme de 15 ans du fait de l'importance de l'immeuble pour son exploitation. Cet immeuble, qui sera livré en octobre 2024, répondra à la dernière norme environnementale (RE 2020) et disposera d'ombrières photovoltaïques et de bornes de recharges électriques. Enfin, cet actif est situé dans une métropole régionale et plus exactement à... Dijon, le berceau historique de la SCPI Immo Placement. Un berceau historique qui s'est étendu depuis sa création à l'Occitanie, l'Auvergne-Rhône Alpes et le Dauphiné avec l'intégration des SCPI Foncière Rémusat, Immauvergne, EIRAM, et Dauphipierre. Ce rappel permet de mettre en avant un aspect clé d'Immo Placement qui est son caractère multi-régional. Or les régions ont une nouvelle fois démontré leurs vertus en matière d'investissement en immobilier d'entreprise, que je résumerai en deux points clés :

- L'équilibre qui prévaut entre offre et demande de bureaux, et ce depuis plusieurs années (avec un taux de vacance 2023 qui se maintient entre 3% et 6%) ;
- La bonne dynamique des commerces de centre-ville dans les villes ayant une dimension touristique, et des retail park en général qui ont démontré une fois de plus leur capacité à répondre aux attentes des consommateurs et des enseignes ; ce qui se matérialise par un taux d'occupation élevé et en progression par rapport à 2022, ce qui soutient les valeurs de ce patrimoine.

Enfin, je ferai un rapide point sur le marché secondaire de votre SCPI. La tendance constatée fin 2023 et début 2024 fait ressortir une baisse du prix de part d'environ 3% par rapport au prix moyen acquéreur 2023. Cette légère baisse est due à une augmentation des parts à la vente, qui s'explique selon nous par un « effet retard » faisant suite à la fermeture du marché secondaire de septembre à décembre 2023. Fermeture due à la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat, qui a été entérinée fin 2023.

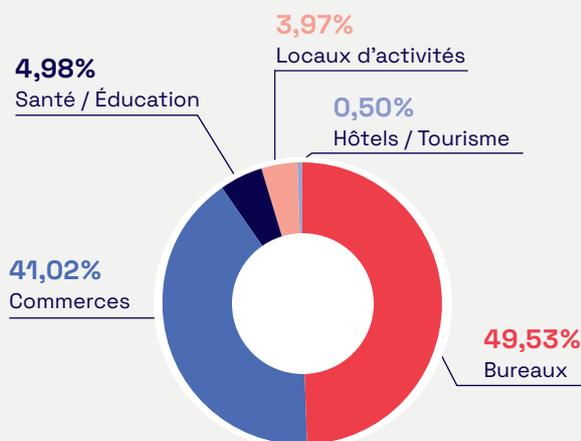
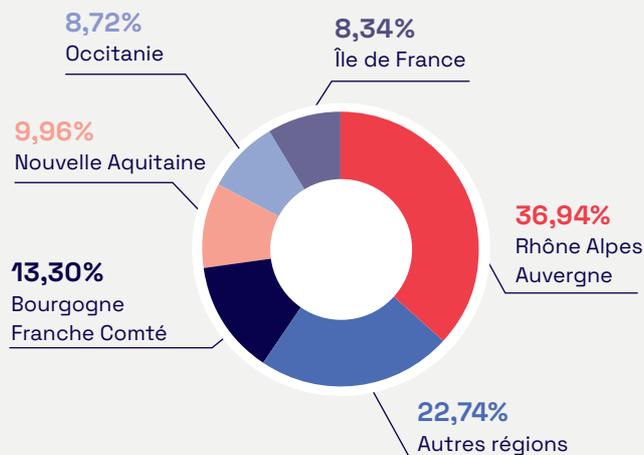
Cette baisse devrait être provisoire au regard des qualités d'Immo Placement. Nous sommes confiants quant à son orientation à long terme : nous estimons que le prix devrait converger petit-à-petit avec ceux constatés avant la fusion (890€). Ajoutons que le prix constaté au premier trimestre 2024 (860€) crée un « point d'entrée » intéressant pour les acquéreurs, qui reflète un taux de distribution proche de 5,81% (sur la base du revenu 2023), ce qui devrait soutenir la demande.

Et je conclus en vous donnant rendez-vous en mai et juin, avec l'assemblée générale et la publication du Rapport annuel et du Courrier aux investisseurs. Des moments clés pour comprendre notre vision des marchés immobiliers et la trajectoire de votre SCPI dans le contexte actuel.

Sincèrement,

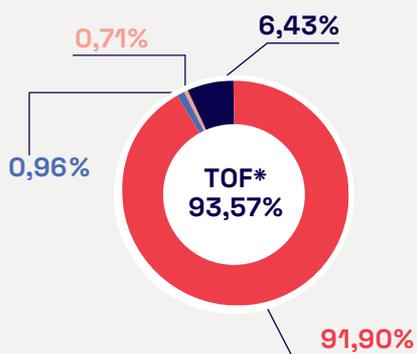
Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 31/03/2024

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénales)\*RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénales)\*

\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(AU 31 MARS 2024)

## 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.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

## ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
METZ (57) 1 Rue Claude Chappe	ABYLSSEN EST	01/01/2024	569m <sup>2</sup>	Bureaux
LYON (69) 90 Rue Paul Bert	VILOGI	01/01/2024	306m <sup>2</sup>	Bureaux
PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green	LOGWIN AIR + OCEAN FRANCE	25/01/2024	103m <sup>2</sup>	Bureaux
BRON (69) 202 Avenue Franklin Roosevelt	FIDERIM CONFLUENT CHASSIEU	31/01/2024	96m <sup>2</sup>	Bureaux
AUBIERE (63) 1 Allée Alan Turing	SOLATERA	01/03/2024	285m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>		<b>1 359m<sup>2</sup></b>	

LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE  
(les 5 plus importants en loyer)

	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
LYON (69) 91/93 Rue Bugeaud	1	31/12/2023	421m <sup>2</sup>	Bureaux (NEXITY)
ROISSY (96) 165 Avenue du Bois de la Pie	1	31/12/2023	354m <sup>2</sup>	BUREAUX (STN)
MARNE LA VALLEE SERRIS (77) * 6 Rue Michael Faraday	1	31/12/2023	1 286m <sup>2</sup>	BUREAUX (STILL FRANCE)
CHOLET (49) 3 Boulevard du Poitou	1	15/01/2024	1 000m <sup>2</sup>	Commerce (TRIFOLIUM)
NICE (06) 455 PROMENADE DES ANGLAIS	1	31/01/2024	480m <sup>2</sup>	Bureaux (EGIS BATIMENTS SUD)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>3 541m<sup>2</sup></b>	

\* Indivision 50/50 avec la SCPI Épargne pierre ; La surface indiquée est celle de la quote-part d'Immo Placement

AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE, 6 130 571€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 <sup>er</sup> trimestre	23/04/2024	11,40€	11,40€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2024		11,40€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2024		11,40€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2025		15,72€
<b>TOTAL</b>			<b>49,92€</b>
<b>Taux de distribution</b>	<b>objectif 2024 (non garanti)* : distribution semblable à 2023</b>		<b>2023 : 5,61%</b>

Les revenus 2024 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

\* L'objectif de rendement affiché ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements  
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
SAINT APOLLINAIRE (21)* Parc d'activité de l'Est dijonnais Ecoparc Dijon Bourgogne	FILAB	Bureaux et laboratoires	2 090 m <sup>2</sup>	4 800 000€	40%
<b>TOTAL</b>			<b>2 090 m<sup>2</sup></b>	<b>4 800 000€</b>	

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 Allée Fôret de la Reine	Vacant	Bureaux	120 m <sup>2</sup>	131 600€	100%
CHAMALIERES (63) 29/31 Boulevard Berthelot - Beaulieu III	Vacant	Bureaux	240 m <sup>2</sup>	359 281€	100%
LABEGE (31) ZAC de la Grance Borde	VIVEA	Bureaux	95 m <sup>2</sup>	99 989€	100%
<b>TOTAL</b>			<b>455 m<sup>2</sup></b>	<b>590 870€</b>	

\* Actif en VEFA ( Vente en l'État Futur d'Achèvement) acquis en indivision avec la SCPI Épargne Pierre. Livraison prévue le 15 octobre 2024.

## 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		
<b>SOLDE PRÉCEDENT</b>								<b>653</b>
15/01/2024	860,00€	783,24€	646	653	0	1299	358	941
15/02/2024	860,00€	783,24€	1035	941	0	1976	978	998
15/03/2024	860,00€	783,24€	237	998	7	1228	401	827
<b>TOTAL 1<sup>er</sup> trimestre</b>			<b>1 918</b>		<b>7</b>		<b>1 737</b>	
<b>SOLDE AU 15/03/2024</b>								<b>820</b>

## 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

## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
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€
Au 31/03/2024	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.

   
273 avis au 30/04/2024

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 ».

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](mailto: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 31/03/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une  
capitalisation totale de 3 Milliards d'€ (3 088  
087 236 €)

