

N°03 - 2024

## Bulletin d'information

## IMMO PLACEMENT

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

## À la une chez ATLAND Voisin

- **Distribution** : les revenus du 3<sup>ème</sup> trimestre ont été distribués le 23 octobre. Prochaine distribution entre le 20 et le 28 janvier 2025
- **Distinction** : ATLAND Voisin arrive 2<sup>ème</sup> par la qualité de service selon les professionnels du patrimoine dans la catégorie SCPI (source : baromètre Périclès Group/ Apecj)

## 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>(3)</sup>	5,54%	5,61%
Nombre d'actifs	209	260
Nombre de baux	420	480
Valeur vénale*	963,90€	975,27€
Valeur de réalisation*	810,40€	814,69€
Valeur de reconstitution*	984,07€	989,29€
Prix moyen acquéreur*	889,26€	884,75€
Variation du prix moyen	+1,68%	-0,51%
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 vente des parts<sup>(3)</sup> **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

## Chers associés,

Le troisième trimestre 2024 confirme la bonne santé de votre SCPI : en effet, au vu des comptes arrêtés au 30 septembre, **Immo Placement devrait distribuer en 2024 entre 50 et 51€ par part (non garanti), un montant qui s'établirait en progression par rapport à 2023. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Cette perspective repose notamment sur la bonne tenue du taux d'occupation financier qui s'affiche à 92,52% et reste stable par rapport au deuxième trimestre. Cela repose notamment sur la mutualisation du patrimoine, avec plus de 250 actifs loués à près de 500 entreprises ; et sur notre travail de gestion pour optimiser les revenus.

De plus, sa stratégie régionale s'avère un atout. Pour étayer mon propos, je donnerais un chiffre : sur le marché des bureaux (49,77% du patrimoine d'Immo Placement), les 12 métropoles régionales affichent un taux d'occupation de 95% en moyenne<sup>1</sup>. Quant à l'immobilier de commerce (40,65% du patrimoine), les magasins en pied d'immeuble ou dans les retail park continuent de démontrer leurs qualités.

Enfin, je rappelle qu'Immo Placement dispose de réserves de report à nouveau équivalentes à 4 mois de distribution. Des réserves qui protègent contre d'éventuelles variations des revenus locatifs à moyen terme, et contribuent donc favorablement aux perspectives de revenus à venir ; bien qu'il convienne de rappeler que ceux-ci ne sauraient être garantis.

Au regard de ces éléments, **le marché secondaire continue d'offrir un point d'entrée attractif selon nous** avec un prix de 845€ par part constaté lors de la confrontation du 15 octobre. Relevons que ce prix acquéreur fait ressortir une décote favorable par rapport à la valeur de reconstitution qui s'établissait à 989,29€ par part au 31 décembre 2023. Précisons que les valeurs vénales et de reconstitution d'Immo Placement n'ont pas fait l'objet d'un réexamen au 30 juin. En effet, la réglementation impose désormais une évaluation semestrielle pour les SCPI à capital variable, ou pour les SCPI à capital fixe en augmentation de capital. Immo Placement n'étant pas concernée, nous avons décidé de rester sur un examen annuel, considérant que la valeur de son patrimoine n'était pas remise en question par les évolutions de marché constatées depuis fin 2023.

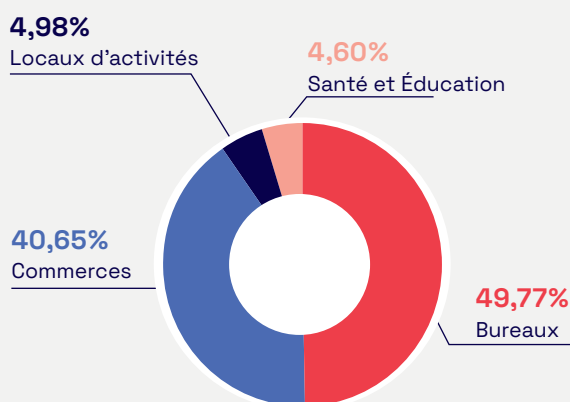
Pour conclure ce bulletin, je partage une information complémentaire : le cabinet Périclès a dévoilé son classement 2024 des sociétés de gestion de SCPI : **ATLAND Voisin se place 2<sup>ème</sup> pour la deuxième année de suite par la qualité de service aux CGP. Espérons que cette satisfaction reflète également la vôtre !**

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

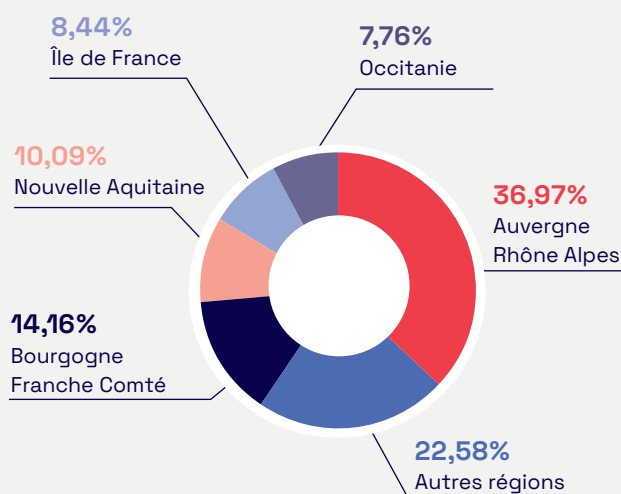
<sup>(1)</sup> Source : donnée au 2<sup>ème</sup> trimestre, selon CBRE « France Bureaux Régions 12 villes Figures T2 2024 »

## Le profil du patrimoine au 30/09/2024

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénales)\*



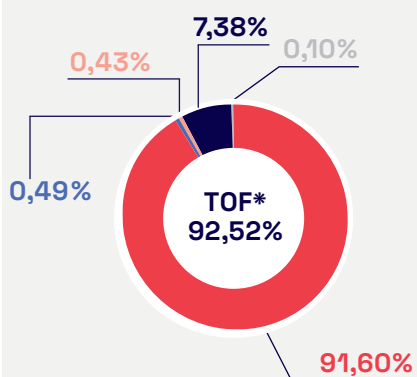
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénales)\*



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

## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(AU 30 SEPTEMBRE 2024)



### TOF

- Localux occupés
- Localux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Localux vacants sous promesse de vente
- Localux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Localux vacants en recherche de locataire
- Localux 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
LYON (69) 213 Rue de Gerland	W2IS	01/07/2024	161 m <sup>2</sup> Bureaux
QUETIGNY (21) 12 Rue du Golf	LOCAL.FR	03/07/2024	140 m <sup>2</sup> Bureaux
LYON (69) 14 Rue Vaubecour	INSTITUT DE BEAUTÉ STYLE PARIS	18/07/2024	40 m <sup>2</sup> Commerce
LYON (69) 7 Cours de la Liberté	ETS L. VEYRET	01/08/2024	421 m <sup>2</sup> Commerce
RAMONVILLE ST AGNE (31) 1 Rue Marie Curie	GLOBALSTAR EUROPE	24/09/2024	477 m <sup>2</sup> Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1 239 m<sup>2</sup></b>	

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

Localux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
LYON (69) 204 Rue Vendôme	1	30/06/2024	103 m <sup>2</sup> Bureaux (VENDOME PREFECTURE)
ENTZHEIM (67) 9 Rue Icare	1	30/06/2024	80 m <sup>2</sup> Bureaux (DACTYL BURO OFFICE)
CLERMONT FERRAND (63) 43 Avenue de l'Union Soviétique	1	30/06/2024	52 m <sup>2</sup> Commerce (CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE)
BORDEAUX (33) 14/18 Cours Saint Louis	1	31/07/2024	504 m <sup>2</sup> Bureaux (FINEDUC)
AIX EN PROVENCE (13) 3 Rue des Allumettes	1	31/08/2024	179 m <sup>2</sup> Bureaux (ADONIS)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>918 m<sup>2</sup></b>	

AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 5 610 889€ 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	23/07/2024	11,40€	11,40€
3 <sup>ème</sup> trimestre	23/10/2024	11,40€	11,40€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2025		15,72€
<b>TOTAL</b>			<b>49,92€</b>
Taux de distribution	objectif 2024 (non garanti)* : entre 50 et 51€ par part		2023 : 5,61%

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

Aucune acquisition au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024

### CESSIONS

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 Allée Forêt de la Reine	Vacant	Bureaux	258 m <sup>2</sup>	275 000€	100%
SAINT BRIEUC (22) 40-42 Rue Saint Guillaume (logements en étage)	Vacant	Commerces	266 m <sup>2</sup>	160 000€	100%
TOULOUSE (31) 203/207 Route de Revel	O CUIZ IN O CUIZ OUT PASSANGUY	Hôtel - Restaurant	2 359 m <sup>2</sup>	1 950 000€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>2 883 m<sup>2</sup></b>	<b>2 385 000€</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		
<b>SOLDE PRÉCÉDENT</b>								<b>1 309</b>
15/07/2024	819,00€	745,90€	797	1 165	0	1 962	738	1 224
14/08/2024	820,00€	746,81€	236	1 224	0	1 460	358	1 102
13/09/2024	835,00€	760,47€	135	1 102	140	1 097	299	798
<b>TOTAL 3<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>1 168</b>				<b>1 395</b>	
<b>SOLDE AU 30/09/2024</b>								<b>798</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

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
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€
Au 30/06/2024	353 030	107 674 150€	307 136 100€
Au 30/09/2024	353 030	107 674 150€	294 780 050€

## 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.

## ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES : 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 30/09/2024  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,2 Milliards d'€ (3 213 748 826 €)

