

N°04 - 2024

## Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2024 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2025

## À la une chez ATLAND Voisin

ATLAND Voisin a lancé Epargne Pierre Sophia, une nouvelle SCPI dédiée à l'immobilier de santé et des sciences de la vie en Zone Euro, Suisse et Royaume-Uni.

Pour en savoir plus, consultez notre page dédiée sur notre site internet : <https://atland-voisin.com/scpi/epargne-pierre-sophia/>

## Le profil de la SCPI Immo Placement

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	307 M€	286 M€
Endettement	54 M€	51 M€
Taux d'endettement	17,3%	17,9%
Ratio dettes et autres engagements	15,9%	15,6%
Nombre d'associés	6 538	6 505
Taux de rendement interne à 10 ans <sup>(1)</sup>	5,62%	5,46%
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,61%	5,87%
Nombre d'actifs	260	254
Nombre de baux	480	462
Valeur vénale*	975,27€	ND**
Valeur de réalisation*	814,69€	789,45€**
Valeur de reconstitution*	989,29€	958,75€**
Prix moyen acquéreur*	884,75€	842,26€
Variation du prix moyen	-0,51%	-4,80%
Résultat*	50,64€	52,89€
Distribution*	49,92€	52,00€
Valeur IFI (résidents de France)*	764,72€	ND**
Valeur IFI (résidents hors France)*	764,72€	ND**

\* Par part

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

<sup>(1)</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

<sup>(2)</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 884,75 € en 2023)

<sup>(3)</sup> Les valeurs au 31/12/2024 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2025

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Chers associés,

Immo Placement affiche une **distribution 2024 en hausse de 4,17% par rapport à 2023**, avec 52€ par part (contre 49,92€ par part en 2023). J'ajoute que le **report à nouveau reste supérieur à 130 jours de distribution**, ce qui contribue à la visibilité sur les distributions futures (non garanties). Deux atouts dans un marché où de nombreuses SCPI historiques sont durablement touchées.

Du côté du prix moyen de la part, celui-ci ressort en baisse de 4,80% sur un an. Cette baisse se répercute sur le Taux de Rendement Interne sur 10 ans qui s'établit à 5,46%, tout en ayant un impact positif sur le taux de distribution 2024 qui ressort à 5,87%. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Ce résultat ne reflète pas selon nous les qualités fondamentales de votre SCPI, eu égard à la régularité de ses distributions, de ses réserves, et de la valeur de reconstitution. Précisons que cette dernière s'établit à 958,75€ par part ; elle reste donc très nettement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 (842,26€ par part), ce qui fait apparaître une décote favorable aux souscripteurs de 13,8%. Ce profil crée, selon moi, un point d'entrée attractif qui devrait contribuer à soutenir le prix de part en 2025.

Par ailleurs, je voudrais me projeter au-delà de 2025 et souligner qu'ATLAND Voisin s'est jusqu'à présent distingué par **notre capacité à atteindre les objectifs annoncés\*, et à trouver l'équilibre entre stabilité des revenus, protection et valorisation du patrimoine, et liquidité des parts, le tout sur un horizon à long terme (objectifs non garantis)**. Ce style de gestion nous a permis de surmonter les différentes vagues de la crise sanitaire, et de nous adapter au retour de l'inflation et à la remontée des taux directeurs.

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'Immo Placement, à un moment où les marchés poursuivent leur recomposition.

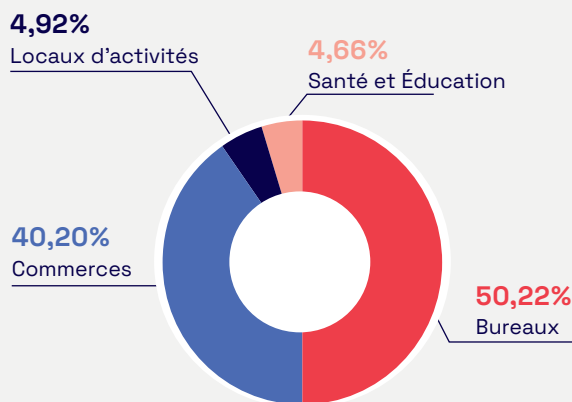
Sincèrement,

\* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

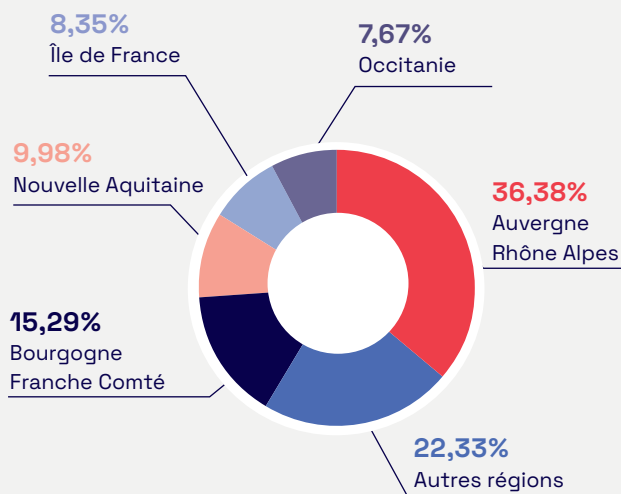
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 31/12/2024

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénales)\*



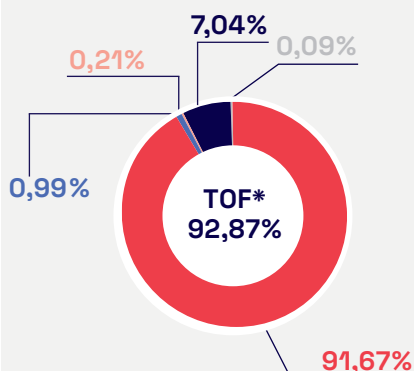
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénales)\*



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

## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
(AU 31 DÉCEMBRE 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.

AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 5 779 552€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

### MOUVEMENTS LOCATIFS

#### ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)

Locataire	Date effet	Surface	Typologie	
ROISSY (95) 165 avenue du Bois de la Pie Bâtiment J - PARC DES REFLETS	ACERINOX FRANCE	01/10/2024	266,50 m <sup>2</sup>	Bureaux
DIJON (21) 14 B Rue Pierre de Coubertin	GE MEDICAL SYSTEMS	01/10/2024	240 m <sup>2</sup>	Bureaux
VILLEURBANNE (69) 67 Rue Jean Jaurès LE CALLISTO	TOUATI FAYOLLE - Kinésithérapeutes	23/10/2024	230 m <sup>2</sup>	Bureaux
DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge	CARRERA REVELL	01/11/2024	106,50 m <sup>2</sup>	Bureaux
RAMONVILLE ST AGNE (31) 16 B avenue de l'Europe "OCTOPUSSY"	VENTURI SPACE FRANCE	04/11/2024	354 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>1 197 m<sup>2</sup></b>		

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

Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)	
QUETIGNY (21) 16 E Rue du Cap Vert	1	21/10/2024	115 m <sup>2</sup>	Bureaux (AJI DIGITAL)
NARBONNE (11) 11 Rue Jean Jaurès	1	25/11/2024	240 m <sup>2</sup>	Commerce (ARMAND THIERY)
ECOLE VALENTIN (25) 8/10 Rue de Franche Comté	1	15/12/2024	65 m <sup>2</sup>	Bureaux (QUALICONSULT)
DIJON (21) 93 Avenue Jean Jaurès	1	20/12/2024	104 m <sup>2</sup>	Bureaux (Philippe FREI, ancien député)
QUETIGNY (21) 16 E Rue du Cap Vert	1	21/12/2024	115 m <sup>2</sup>	Bureaux (K par K)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>639 m<sup>2</sup></b>		

## 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	27/01/2025	17,80€ (dont 6,40€ de solde*)	15,72€
<b>TOTAL</b>		<b>52,00€</b>	<b>49,92€</b>
<b>Taux de rendement interne sur 10 ans</b>		<b>2024 : 5,46%</b>	<b>2023 : 5,62%</b>
<b>Taux de distribution</b>		<b>2024 : 5,87%</b>	<b>2023 : 5,61%</b>

\* Calculé au prorata temporis

Les revenus 2024 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

**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 884,75€ en 2023)

## Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part de détention
VILLEURBANNE (69) Le Mozart 17 Avenue Condorcet	RELYANCE TERRAMIES	Bureaux	64 m <sup>2</sup>	172 900€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>172 900€</b>	
CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
LYON (69) 87 Rue Garibaldi	Vacant	Bureaux	428m <sup>2</sup>	902 455€	100%
ECOLE VALENTIN (25) VALPARC 8/10 Rue de Franche Comté	Vacant	Bureaux	150m <sup>2</sup>	166 216€	100%
ECOLE VALENTIN (25) VALPARC 8/10 Rue de Franche Comté	Vacant	Bureaux	214m <sup>2</sup>	243 880€	100%
<b>TOTAL</b>			<b>792m<sup>2</sup></b>	<b>1 312 551€</b>	

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

## Marché secondaire / Confrontation 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>798</b>
15/10/2024	845,00€	769,58€	437	798	0	1 235	415	820
15/11/2024	830,00€	755,92€	963	820	0	1 783	660	1123
13/12/2024	810,00€	737,70€	560	1 123	31	1 652	160	1492
<b>TOTAL 4<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>1 960</b>				<b>1 235</b>	
<b>SOLDE AU 31/12/2024</b>								<b>1 446</b>

### CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À

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

### CANDIDATURE

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 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 31/12/2023	353 030	107 674 150€	307 136 100€
Au 31/03/2024	353 030	107 674 150€	303 605 800€
Au 30/06/2024	353 030	107 674 150€	298 310 350€
Au 30/09/2024	353 030	107 674 150€	294 780 050€
Au 31/12/2024	353 030	107 674 150€	285 954 300€

## 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 2025, 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  
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€)

