

Depuis 1968, votre SCPI
de génération en génération



Rapport annuel

2024

Un marché qui se **fragmente**

Si 2023 avait été une année révélatrice, 2024 fut celle de la fragmentation et 2025 semble s'inscrire dans la même tendance. D'un côté, certains gérants ont vu les revenus et/ou les prix de part de leurs SCPI baisser depuis deux ans, et la liquidité des parts se gripper durablement ; de l'autre, des gérants établis ou de nouveaux arrivants se lancent dans une course au rendement immédiat pour attirer les épargnants, dans un mouvement qui pourrait accroître les risques pour les investisseurs à moyen ou long terme.

Au milieu de ces dynamiques opposées, **quelques acteurs historiques font preuve de résilience face aux cycles immobiliers. ATLAND Voisin fait partie de ces acteurs**, et nos SCPI se sont à nouveau distinguées par leur capacité à s'adapter aux marchés et à saisir des opportunités d'investissement, en France comme en Europe. Un travail de fond qui, année après année, conforte ATLAND Voisin comme valeur sûre, et installe nos SCPI comme une offre de référence aux yeux des conseillers en gestion de patrimoine et des épargnants.

C'est notre style de gestion, qui allie équilibre entre objectif de performance à court terme et à long terme, qui constitue notre singularité et nous comptons poursuivre dans cette voie. Dans cet esprit, nous vous invitons à découvrir ce rapport annuel, qui présente les perspectives de distribution de nos SCPI et revient sur les résultats 2024 qui sont le reflet d'une gestion équilibrée et orientée à long terme. Nous tenons néanmoins à rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

...où ATLAND Voisin a conforté sa dimension de **valeur sûre**

Des perspectives 2025 stables pour nos SCPI (non garanties) :

ÉPARGNE PIERRE

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,45%. Nous visons une distribution 2025 stable pour la 6^{ème} année consécutive, ce qui correspond à un taux de distribution⁽²⁾ entre 5,20% et 5,30% (non garanti).

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Rappelons que la SCPI vise un TRI⁽¹⁾ cible sur 10 ans de 5,50%. Et pour la 3^{ème} année de suite, nous prévoyons un taux de distribution⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6% brut de fiscalité étrangère, et pouvant aller jusqu'à 6,80%.

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

Rappelons que notre SCPI dédiée à la santé et aux sciences de la vie vise un TRI⁽¹⁾ 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⁽²⁾ 2025 non garanti supérieur à 6%, ce qui serait supérieur à l'objectif annuel cible.

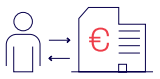
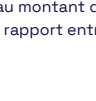
IMMO PLACEMENT

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution⁽²⁾ prévisionnel supérieur à 6% non garanti (sur la base du prix de part moyen à fin 2024).

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse. La SCPI ne garantit pas la revente des parts. Objectifs non garantis basés sur des hypothèses de marché prises par la Société de gestion qui pourront évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché et des circonstances rencontrées.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.
(2) Le Taux de Distribution (TD) est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N-1.

Chiffres clés 2024* et évolution par rapport à 2023**

	Capitalisation	286 M€	en 2024
		307 M€	en 2023
	Montants échangés sur le marché secondaire	4,7 M€	en 2024
		3,7 M€	en 2023
	Nombre d'actifs	254	en 2024
		260	en 2023
	Nombre de baux	462	en 2024
		480	en 2023
	Résultat net	52,87 €/part	en 2024
		50,64 €/part	en 2023
	Revenus distribués	52,00 €/part	en 2024
		49,92 €/part	en 2023
	TRI sur 10 ans ⁽¹⁾	5,46 %	en 2024
		5,62 %	en 2023
	Taux de distribution ⁽²⁾	5,87 %	en 2024
		5,61 %	en 2023
	Prix moyen acquéreur	842,26 €/part	en 2024
		885,55 €/part	en 2023
	Valeur de reconstitution	958,75 €/part	en 2024
		989,29 €/part	en 2023

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

* Données au 31/12/2024.

** Données au 31/12/2023.

(1) Le Taux de Rendement Interne (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.

(2) 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 en vigueur au 1er janvier de l'année N-1.

LE MOT DES DIRIGEANTS

LA FRAGMENTATION DU MARCHÉ DES SCPI REPLACE LA DIVERSIFICATION ET LA MUTUALISATION AU CŒUR DES STRATÉGIES



Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin



Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

” La confiance que
les investisseurs prêtent
au gérant est un autre
ingrédient de la pérennité
d'une SCPI ”

Dans le rapport annuel précédent, nous décrivions la nouvelle donne sur les marchés de l'immobilier et ses conséquences sur les SCPI à la suite du choc inflationniste et à son remède immédiat, la hausse des taux d'intérêt. Avec de nouvelles polarisations autour de trois catégories de SCPI. Cette année 2024 nous a permis de constater la poursuite de ce mouvement. Préalablement, nous reviendrons sur le contexte économique et les perspectives qui influencent les marchés immobiliers.

Un contexte économique 2024 mouvementé

En 2024, l'économie mondiale a été marquée par une décélération de l'inflation et une croissance économique faible mais la baisse des taux, notamment en Europe, devait permettre de relancer la croissance. La mise en œuvre du programme économique du président des États-Unis, la persistance de l'instabilité géopolitique, la situation économique et politique en Europe et en France maintiennent les acteurs économiques dans un contexte d'imprévisibilité ce qui nuit au climat des affaires et explique un taux d'épargne aussi élevé en Europe.

La croissance 2025 aux États-Unis était estimée à 2,2% par le FMI⁽¹⁾ et à 2,5% par Goldman Sachs⁽²⁾, un dynamisme soutenu à court terme par les mesures prises : baisse d'impôt, dérégulation et réindustrialisation par des mesures protectionnistes mais la question se pose de la durabilité de cette politique. Ce sursystème économique est de nature inflationniste et obligerait la FED à maintenir des taux d'intérêt élevés par rapport aux autres économies.

L'Europe dont les exportations nettes sont le principal moteur de la croissance est menacée et demeure en sous-régime malgré un reflux notable de l'inflation. La croissance 2025 serait inférieure à 1%⁽³⁾ et ce malgré la baisse des taux directeurs engagés par la BCE. Ce taux de croissance moyen de l'Europe recoupe des situations différentes suivant les différents pays d'Europe.

(1) Source : FMI, datamapper

(2) Source : Goldman Sachs, US Outlook 2025

(3) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques de l'automne 2024: un rebond progressif dans un environnement défavorable

Ainsi l'Espagne et l'Irlande devraient connaître des taux de croissance 2025 soutenus (+2,3% et +4,0% respectivement⁽¹⁾) alors que la France plafonnerait à +0,8%⁽²⁾. La faiblesse des investissements en recherche et développement et dans le tissu productif depuis plusieurs années accentue le retard de productivité de l'Union Européenne qui pourrait être progressivement résorbé par des réformes structurelles.

Un contexte qui pèsera sur les perspectives économiques mondiales.

Des marchés immobiliers européens en voie de stabilisation

L'atterrissage en douceur des marchés immobiliers envisagés fin 2023 s'est globalement réalisé.

Les volumes d'investissement immobilier en Europe ont amorcé une progression et plus notamment en Italie, Pays-Bas et Pologne plus légèrement en Irlande et au Royaume-Uni tandis que le volume d'investissement en France diminuait de 10%⁽³⁾.

Sur le marché des transactions locatives de bureaux en Europe, il n'y a pas eu de rebond significatif en 2024 mais le niveau des transactions 2024 s'est stabilisé au niveau du volume signé en 2023 (à l'exception des bureaux en France et plus notamment en Île-de-France).

Enfin, nous avons constaté une stabilisation des prix et des taux de rendement sur les différentes classes d'actifs immobiliers (Bureaux, Logistiques, Commerces...) sur l'année 2024 à l'exception des bureaux en France et à Londres où les taux de rendement des transactions réalisées fin 2024 étaient orientés à la baisse.

Sur le marché des SCPI, 2024 confirme les tendances exprimées lors de notre dernier rapport annuel.

Un marché des SCPI de plus en plus polarisé

La collecte brute 2024 des SCPI s'est établie à 4,7 Mds€, soit une baisse de 38% par rapport à 2023. La collecte nette est ressortie à 3,45 Mds€. Le volume des retraits 2024 a représenté 1,2 Mds€, un niveau sensiblement similaire à 2023. Le volume total des parts en attente de vente représente 2,7% de la capitalisation totale des SCPI et 10 sociétés de gestion concentraient deux tiers des parts en attente au 31/12/2024.

Pour le 4^{ème} trimestre 2024, nous constatons i) que la collecte était en hausse par rapport au rythme antérieur ii) une baisse des parts en attente ce qui conforte l'idée d'un début de rétablissement du marché⁽⁴⁾.

Si on affine l'analyse on verra toutefois que les tendances constatées en 2023 se sont confirmées en 2024 avec une polarisation accentuée du marché entre :

- Les SCPI qui cumulent les difficultés (baisse de prix de part, de rendement, d'endettement, de décollecte et de liquidité) ;
- Les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité et continuent à collecter en maintenant des distributions stables ;
- Les jeunes SCPI qui attirent grâce à des performances élevées, avec certains acteurs qui s'inscrivent dans une maximisation qui pourrait accroître les risques à terme.

Objectifs atteints pour Immo Placement

Dans ce contexte, Immo Placement a démontré une fois de plus ses qualités, en atteignant les objectifs annoncés et en affichant des performances supérieures à la moyenne du marché, grâce à une gestion prudente privilégiant qualité et sécurité plutôt que recherche maximale de rendement.

Immo Placement, notre SCPI historique implantée en régions, a augmenté sa distribution de 5,87%, confirmant sa solidité grâce à un patrimoine mutualisé et diversifié. 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⁽⁵⁾ qui s'établit à 5,46%, tout en ayant un impact positif sur le taux de distribution⁽⁶⁾ 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%.

En conclusion, l'année 2024 aura été exigeante mais révélatrice des forces du modèle d'ATLAND Voisin, démontrant la pertinence d'une gestion sérieuse, transparente et durable, tournée vers l'avenir et la stabilité.

Des perspectives 2025 stables pour Immo Placement (non garanties)

Le présent document a vocation à rendre compte de la gestion de votre SCPI sur l'exercice 2024 mais également de vous éclairer sur les perspectives d'Immo Placement. Nous vous invitons à les découvrir en lisant les pages qui suivent.

En synthèse, les perspectives 2025 de votre SCPI se résument ainsi : Nous projetons un revenu distribué stable 2025 (non garanti), ce qui correspond à un taux de distribution⁽¹⁾ prévisionnel de 6,10%.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures de la SCPI.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin
et
Martin JACQUESSON
Directeur général délégué

(Texte achevé de rédiger le 28 mars 2025)

(1) Source : Commission Européenne, Prévisions économiques pour l'Espagne et pour l'Irlande

(2) Source : Ibid, Prévision économiques pour la France

(3) Source : études BNPPRE et Knight Frank sur le marché de l'investissement en France et en Europe

(4) Source : Aspim, Collecte et performance des fonds immobiliers grand public en 2024

(5) Le Taux de Rendement Interne (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.

(6) Le Taux de Distribution (TD) est le 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^{er} janvier de l'année N.

(1) Le Taux de distribution (TD) est le 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^{er} janvier de l'année N.



Vue extérieure de l'actif neuf acquis au premier trimestre 2024 et livré en octobre de la même année, loué aux laboratoires Filab et situé à Saint-Apollinaire (21). Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	10
Chiffres significatifs	10
Évolution du capital & marché des parts	11
Investissements/financements	12
Financement des investissements	13
Arbitrages	15
Composition du patrimoine	17
Gestion locative & immobilière	18
Résultat/Revenus distribués	19
Valeurs de la société	21
Fiscalité	22
Perspectives	23
État du patrimoine	25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	26
Engagements hors bilan	27
Compte de résultat de l'exercice	28
Inventaire détaillé des placements immobiliers	30
Annexe aux comptes annuels	43
État du patrimoine	44
Variation des capitaux propres	47
Compte de résultat	48
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	51
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	52
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	56
GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	60
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT	62

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2024	810,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2024	737,70 €
Taux de Rendement Interne sur 10 ans au 31/12/2024	5,46%
Taux de distribution ⁽¹⁾ (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,87%
Taux de variation du prix moyen acquéreur ⁽²⁾	- 4,80%
Ratio dettes et autres engagements ⁽³⁾ au 31/12/2024	15,6%
Taux d'endettement ⁽⁴⁾ au 31/12/2024	17,9%

Bilan au 31/12/2024

Capital social (valeur nominale)	107 674 150 €
Total des capitaux propres	246 275 422 €
Immobilisations locatives	308 958 518 €

Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	18 664 161 €	52,87 €
Dividende distribué	18 357 560 €	52,00 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	334 509 000 €	947,54 €
Valeur comptable	246 275 422 €	697,60 €
Valeur de réalisation	278 700 873 €	789,45 €
Valeur de reconstitution	338 466 864 €	958,75 €

Avertissements : rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

(2) Variation du Prix Moyen : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

(3) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(4) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte au cours de l'année 2024. Le capital social reste inchangé, soit 107 674 150 € représentant 353 030 parts d'une valeur nominale de 305 € détenues par 6 505 associés.

Marché secondaire

Au total 5 619 parts ont été échangées au cours de l'année 2024 contre 4 229 en 2023.

Le nombre de parts échangées reste à la marge et représente 1.59% des parts en circulation au 31 décembre 2024.

Les parts se sont échangées dans une fourchette de 810 € à 860 € et le Prix Moyen Acquéreur (PMA) 2024 s'est établi à 842,26 € (contre 884,75 € en 2023).

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc.
2020	82 694 955	4 631 880	271 131	5 491	416 869	875
2021	82 694 955		271 131	5 488		875
2022	88 882 795	18 056 320	291 419	5 692	1 625 069	890
2023	107 674 150	1 691 890	353 030	6 538	152 270	870
2024	107 674 150		353 030	6 505		810

Évolution du marché secondaire

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
2020	2 893	1,07%	263	4% HT
2021	4 916	1,81%	21	4% HT
2022	2 564	0,95%	193	4% HT
2023	4 229	1,19%	653	4% HT
2024	5 619	1,59%	1 492	4% HT

Récapitulatif marché secondaire

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NBRE DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
15/01/2024	358	1299	358	860,00 €	783,24 €	941
15/02/2024	978	1976	978	860,00 €	783,24 €	998
15/03/2024	401	1228	401	860,00 €	783,24 €	827
15/04/2024	470	1460	470	856,00 €	779,60 €	990
15/05/2024	440	1268	440	845,00 €	769,58 €	828
14/06/2024	342	1651	342	845,00 €	769,58 €	1309
15/07/2024	738	1962	738	819,00 €	745,90 €	1224
14/08/2024	358	1460	358	820,00 €	746,81 €	1102
13/09/2024	301	1097	299	835,00 €	760,47 €	798
15/10/2024	417	1235	415	845,00 €	769,58 €	820
15/11/2024	660	1783	660	830,00 €	755,92 €	1123
13/12/2024	160	1652	160	810,00 €	737,70 €	1492

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

Sur l'année 2024, 3 investissements ont été réalisés

SAINT APOLLINAIRE (21850)

L'opération consiste en l'acquisition de bureaux et laboratoires détenus en indivision avec la SCPI Épargne Pierre (40% pour la SCPI Immo Placement). Ces bureaux sont situés au Parc d'activité de l'Est dijonnais « Ecoparc Dijon Bourgogne ». Cet immeuble, acquis en VEFA, dispose de plusieurs atouts sur le plan ESG : des ombrières photovoltaïques qui permettent une auto-consommation du locataire et bornes de recharge électrique, et comptera 165 places de stationnement.

L'ensemble immobilier, d'une surface totale de 4 970 m², est loué à la Société FILAB, une entreprise du secteur des sciences de la vie qui produit des analyses en chimie organique, minérale et matériaux, pour des industries de pointe (aéronautique, spatial, défense, énergie notamment), dans le cadre d'un bail de 15 ans fermes.

Prix d'achat acte en mains : 4 800 000 € pour un rendement moyen acte en mains de 6.60%.

LONGVIC (21600)

L'opération consiste en l'acquisition de locaux d'activités détenus en pleine propriété, sis 3 rue Romelet. Cet immeuble, acquis en VEFA, répond aux besoins des utilisateurs et de décarbonation. Il répond aux dernières normes et besoins des utilisateurs. La présence de panneaux photovoltaïques en toiture permet au bâtiment d'être en avance sur la réglementation qui les rendra obligatoires en 2029.

L'ensemble immobilier de 1 977 m² est loué à la Société HEPPNER, un logisticien international de premier plan dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.

Prix d'achat acte en mains : 3 289 149 € pour un rendement moyen acte en mains de 6.60%.

VILLEURBANNE (69100)

L'opération consiste en l'acquisition d'un lot de bureaux au sein d'une copropriété détenu en pleine propriété, sis 17 rue Condorcet « Le Condorcet ».

Ce lot de 64 m² a été loué RELYANCE TERRAMIES, déjà locataire sur d'autres lots que nous possédons.

L'acquisition de ce lot permet à Immo Placement de maîtriser les décisions de vote de la copropriété, notamment au regard du programme conséquent de travaux voulus par l'autre copropriétaire.

Prix d'achat acte en mains : 172 900 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,92%.

Tout en rappelant que les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2024, la dette bancaire s'élève à 51 252 678 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2024
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	IN FINE	31 décembre 2027	VARIABLE	1 245 000 €
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	AMORTISSABLE	31 décembre 2027	VARIABLE	948 000 €
Prêt BESSINES	AMORTISSABLE	31 décembre 2029	VARIABLE	1 000 000 €
Prêt VILLENAVE D'ORNON,REZE et CAGNES SUR MER	AMORTISSABLE	31 décembre 2030	VARIABLE	4 157 656 €
Prêt ROUBAIX	AMORTISSABLE	31 octobre 2027	VARIABLE	868 000 €
Prêt ROUBAIX	IN FINE	31 octobre 2027	FIXE	1 140 000 €
Prêt VANNES	AMORTISSABLE	5 février 2034	FIXE	2 079 514 €
Prêt LYON	AMORTISSABLE	5 août 2034	FIXE	2 045 501 €
Prêt LYON	IN FINE	5 août 2034	FIXE	1 500 000 €
Prêt LAHONCE	AMORTISSABLE	5 octobre 2032	FIXE	2 200 693 €
Prêt LAHONCE	IN FINE	5 octobre 2032	FIXE	800 000 €
Prêt CHAPONNAY	IN FINE	31 décembre 2027	FIXE	3 000 000 €
Prêt BRON	AMORTISSABLE	4 mars 2036	FIXE	2 853 000 €
Prêt BRON	IN FINE	4 mars 2028	FIXE	1 000 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	AMORTISSABLE	25 octobre 2036	FIXE	2 885 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	IN FINE	25 octobre 2031	FIXE	3 500 000 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	5 661 258 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	1 700 000 €
Prêt CLERMONT	AMORTISSABLE	5 mai 2037	FIXE	1 279 236 €
Prêt CLERMONT	IN FINE	5 mai 2029	FIXE	1 500 000 €
Prêt SEYSSINET	AMORTISSABLE	5 août 2037	FIXE	1 950 700 €
Prêt SEYSSINET	IN FINE	5 août 2029	FIXE	2 250 000 €
Prêt MARSEILLE, BRIVE, SAINT BRIEUC	IN FINE	31 décembre 2025	FIXE	3 697 250 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	1 531 870 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	460 000 €
TOTAL				51 252 678 €

Vue extérieure de l'actif de logistique situé à Longvic (21) acquis en avril 2024 et loué à Heppner. Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2024 sa politique de désengagement par la vente d’actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

➤ À **VANDŒUVRE LES NANCY** (54500) 3 Allée Forêt de la Reine.

Une surface de bureaux de 120.50 m² pour un prix de vente de 131 600 €.

L’acte a été signé le 29/01/2024.

➤ À **CHAMALIÈRES** (63400) Centre Beaulieu III – 29/33 Boulevard Berthelot.

Une surface de bureaux de 240 m² pour un prix de vente de 359 281 €.

L’acte a été signé le 15/02/2024.

➤ À **LABÈGE** (31670) ZAC de la Grande Borde – 1149 Voie de la Pyrénéenne.

Une surface de bureaux de 95 m² pour un prix de vente de 99 989 €.

L’acte a été signé le 20/02/2024.

➤ À **LYON** (69006) Immeuble « Le Liberté » 91/93 Rue Bugeaud.

Une surface de bureaux de 421 m² pour un prix de vente de 158 294 €.

L’acte a été signé le 12/04/2024.

➤ À **CHENÔVE** (21300) 60 Avenue du 14 juillet – Bâtiment C.

Une surface de bureaux de 727 m² pour un prix de vente de 822 980 €.

L’acte a été signé le 31/03/2024.

➤ À **NICE** (06000) Immeuble « Le Phare » – 455 Promenade des Anglais.

Une surface de bureaux de 480 m² pour un prix de vente de 1 471 000 €.

L’acte a été signé le 02/05/2024.

➤ À **ANNECY LE VIEUX** (74000) 133 Avenue de Genève.

Une surface de commerces de 462 m² pour un prix de vente de 900 000 €.

L’acte a été signé le 14/05/2024.

➤ À **CHALON-SUR-SAÔNE** (71100) 34 Rue de la Motte.

Une surface de commerces de 366 m² pour un prix de vente de 90 000 €.

L’acte a été signé le 31/05/2024.

➤ À **MONTAUBAN** (82000) 1189 Rue Henri Dunant – Lieudit Lagrave.

Une surface de commerces de 1 896 m² au prix de vente de 1 900 000 €.

L’acte a été signé le 17/06/2024.

➤ À **VANDŒUVRE LES NANCY** (54500) 3 Allée Forêt de la Reine.

Une surface de bureaux de 258 m² pour un prix de vente de 275 000 €.

L’acte a été signé le 05/07/2024.

➤ À **SAINT BRIEUC** (22000) 40-42 Rue Saint Guillaume.

Une surface de 265.92 m² pour un prix de vente de 160 000 €. Il s’agissait d’appartements inoccupés dans un immeuble à usage de commerce.

L’acte a été signé le 11/07/2024.

➤ À **TOULOUSE** (31400) 203/207 Route de Revel.

Une surface d’hôtel et restaurant de 2 359 m² pour un prix de vente de 1 950 000 €.

L’acte a été signé le 10/09/2024.

➤ À **LYON** (69006) Immeuble "Le Liberté" 87 Rue Garibaldi. Une surface de bureaux de 428 m² pour un prix de vente de 902 455 €. L’acte a été signé le 31/10/2024.

➤ À **ÉCOLE VALENTIN** (25480) Valparc – 8/10 Rue de Franche Comté. Une surface de bureaux de 150 m² pour un prix de vente de 166 216 €. L’acte a été signé le 06/12/2024.

➤ À **ÉCOLE VALENTIN** (25480) Valparc – 8/10 Rue de Franche Comté. Une surface de bureaux de 214 m² pour un prix de vente de 243 880 €. L’acte a été signé le 18/12/2024.

Soit 15 biens vendus pour un prix de vente net total de 10 730 695 € (soit une plus-value de 1 546 732 € par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/24)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activité	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0,00%	0,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,56%
Région Parisienne	3,90%	2,54%	0,65%	0,00%	0,26%	7,35%
Province	45,99%	37,43%	4,27%	0,00%	4,41%	92,09%
TOTAL	49,89%	40,52%	4,92%	0,00%	4,67%	100,00%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0 m²	393 m²	0 m²	0 m²	0 m²	393 m²
Région Parisienne	6 398 m²	3 874 m²	2 246 m²	0 m²	274 m²	12 792 m²
Province	82 455 m²	67 095 m²	10 326 m²	0 m²	7 926 m²	167 802 m²
TOTAL	88 853 m²	71 362 m²	12 572 m²	0 m²	8 200 m²	180 987 m²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est passé de 93,57% au 1^{er} trimestre 2024 à 92,87% au 4^{ème} trimestre 2024. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 92.88%.

Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 31 relocations et 34 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m²) :

- CHENOVE (21) 60 avenue du 14 juillet : 425 m² libérés par MUTUALITE FRANCAISE BOURGUIGNONNE et vendus,
- LYON (69) 91 / 93 rue Bugeaud : 421 m² libérés par NEXITY et vendus,
- BRON (69) 2 / 4 rue du Colonel Chambonnet : 233 m² libérés par AKTO,
- ROISSY (95) 165 avenue du Bois de la Pie, Parc des Reflets : 354 m² libérés par STN,
- NICE (06) 455 promenade des Anglais, le Phare Arenas : 480 m² libérés par EGIS BATIMENTS SUD et vendus,
- NARBONNE (11) 30 / 32 rue du Pont des Marchands : 342,74 m² libérés par MGL,
- SERRIS (77) 6 rue Mickaël Faraday, bâtiment C : 1 286,50 m² libérés par STILL FRANCE (en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE, la surface indiquée correspond à la surface détenue par IMMO PLACEMENT),
- LYON (69) 90 rue Paul Bert, la Villardière : 306 m² reloués à VILOGI,
- METZ (57) 1 rue Claude Chappe, Europlaza : 569 m² reloués à ABYLSSEN EST
- CHOLET (49) 3 boulevard du Poitou : 1 100 m² libérés par TRIFOLIUM,
- AUBIERE (63) 1 allée Alan Turing, Number Two : 285 m² reloués à SOLATERRA,
- QUETIGNY (21) 12 rue du Golf : 316,50 m² libérés par LINDE HOMECARE FRANCE,

- NANTES (44) 46 / 48 boulevard Einstein : 325 m² reloués à ASC CREDITS,
- LYON (69) 235 cours Lafayette : 262,34 m² libérés par TOKIO MARINE EUROPE,
- LYON (69) 7 cours de la Liberté : 461 m² libérés par NEW FLINK FRANCE et reloués à ETS L. VEYRET,
- SERRIS (77) 8 rue Mickaël Faraday, bâtiment D : 1 530,64 m² libérés par HENKEL TECHNOLOGIES FRANCE (en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE, la surface indiquée correspond à la surface détenue par IMMO PLACEMENT),
- MERIGNAC (33) avenue de Magudas : 360 m² reloués à WÜRTH FRANCE,
- BORDEAUX (33) 14 / 18 cours Saint Louis : 504 m² libérés par FINEDUC (Groupe IONIS),
- RAMONVILLE SAINT AGNE (31) 1 rue Marie Curie : 477 m² reloués à GLOBALSTAR FRANCE,
- NARBONNE (11) 11 rue Jean Jaurès : 240 m² libérés par ARMAND THIERY,
- DIJON (21) 14 B rue Pierre de Coubertin : 240 m² reloués à GE MEDICAL,
- ROISSY (95) 165 avenue du Bois de la Pie, Parc des reflets : 266.50 m² reloués à ACERINOX,
- VILLEURBANNE (69) 67 avenue Jean Jaurès, le Callisto : 230 m² reloués par bail dérogatoire à Messieurs TOUATI et FAYOLLE, kinésithérapeutes, avec une vente des locaux aux occupants sur le 1^{er} trimestre 2025,
- RAMONVILLE SAINT AGNE (31) 16 B avenue de l'Europe : 354 m² reloués à VENTURI SPACE FRANCE.

Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2024 s'élèvent à 290 520 € et les reprises sur provisions à 156 502 €.

Les reprises de provisions comprennent 7 527 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents.

La provision est constatée à hauteur des quotes-parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans, pour un total à fin 2024 de 6 874 969 €.

Les travaux de gros entretien se sont élevés à 835 257 € sur 2024.

Travaux d'entretien & de réparations

En 2024, le montant de ces travaux s'élève à 124 105 €.

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

(en euros)

Le résultat de l'exercice 2024 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 18 661 161 €, soit 52,87 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 52,00 € par part (49,92 € en 2023) et le report à nouveau a été abondé de 306 601 €.

Le taux de distribution 2024 s'établit à 5,87%.

	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	68,71	97,65	69,42	97,75	70,15	99,18	63,59	98,79	63,64	98,79
Produits financiers	0,15	0,22	0,39	0,55	0,12	0,17	0,10	0,16	0,20	0,31
Produits divers et exceptionnels	1,50	2,13	1,21	1,70	0,46	0,65	0,68	1,06	0,58	0,90
TOTAL PRODUITS	70,36	100	71,02	100	70,73	100	64,37	100	64,42	100
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,47	7,77	5,52	7,77	5,54	7,83	5,00	7,77	5,02	7,79
Autres frais de gestion	2,89	4,10	2,45	3,45	2,97	4,20	2,95	4,58	2,90	4,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35	0,50	0,95	1,34	0,15	0,21	0,40	0,62	0,59	0,92
Charges locatives non récupérées	1,15	1,64	0,49	0,69	1,26	1,78	1,32	2,05	0,99	1,54
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,86	14,01	9,41	13,25	9,92	14,02	9,67	15,02	9,50	14,75
Charges financières	3,18	4,51	3,33	4,69	3,41	4,82	2,61	4,05	2,19	3,40
Amortissements nets										
➤ patrimoine	0,40	0,56	0,52	0,73	0,95	1,34	1,19	1,85	1,26	1,96
➤ autres	0,09	0,13	0,10	0,13	0,06	0,08	0,05	0,08	0,05	0,05
Provisions nettes ⁽²⁾										
➤ pour travaux	3,59	5,10	6,90	9,71	3,79	5,36	2,76	4,29	2,49	3,87
➤ autres	0,38	0,54	0,13	0,18	-0,03	-0,04	-0,62	-0,96	0,59	0,92
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	7,63	10,84	10,97	15,44	8,18	11,56	5,99	9,31	6,58	10,23
TOTAL CHARGES	17,49	24,85	20,38	28,69	18,10	25,58	15,66	24,33	16,08	24,98
RÉSULTAT BRUT ⁽³⁾	52,87	75,15	50,64	71,31	52,63	74,42	48,71	75,67	48,34	75,02
Variation report à nouveau et autres réserves	0,87	1,24	0,72	1,02	4,15	5,87	0,47	0,73	0,34	0,53
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	52,00	73,90	49,92	70,29	48,48	68,54	48,24	74,94	48,00	74,51
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.
(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.
(3) Avant imputation des plus ou moins-values sur cessions d'actif.

Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2024	2023	2022	2021	2020
Dividende versé au titre de l'année	52,00	49,92	48,48	48,24	48,00
➤ dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
➤ dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)					870,00
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	870,00	870,00	890,00	875,00	878,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	842,26	884,75	889,26	874,59	872,27
Variation du prix acquéreur moyen	-4,80%	-0,51%	+1,68%	+0,27%	+0,23%
Rentabilité sur dividende distribué					
➤ Sur prix de souscription	5,98%		5,45%	0	0
➤ Sur prix acquéreur moyen de l'année N-1	5,87%	5,61%	5,54%	5,53%	5,50%

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
246 275 422 €	278 700 873 €	338 466 864 €
697,60 €/part	789,45 €/part	958,75 €/part

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).
(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

Décomposition de la valeur de reconstitution :

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	278 700 873 €	789,45 €	82,3%
Frais d'acquisition estimés par les experts	23 211 569 €	65,75 €	6,9%
Frais de souscriptions TTC	36 554 422 €	103,54 €	10,8%
Valeur de reconstitution	338 466 864 €	958,75 €	100,0%

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de votre SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts – frais et charges déductibles – intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des 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 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% 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 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû 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 dispensé 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 ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation/> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

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.

PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, le mouvement de recomposition du marché des SCPI s'est poursuivi en 2024. Il s'est même accentué, dans la mesure où les écarts entre SCPI et entre sociétés de gestion se sont creusés, dans un marché en effervescence qui a vu arriver de nombreux acteurs ou produits nouveaux.

Cette effervescence a été illustrée par la prédominance du taux de distribution qui est certes une donnée majeure mais qui ne doit pas faire oublier qu'une SCPI a pour objectif de constituer un patrimoine visant la pérennité des revenus et la résilience des valeurs vénales sur un cycle à long terme.

Dans ce contexte, la communication apportée aux associés demeure un enjeu clé, et ce document nous donne l'occasion de partager notre vision de votre SCPI. Afin de faciliter la comparaison et l'évolution d'une année sur l'autre, nous reprendrons la trame employée l'an dernier, qui s'articule autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice prospectif, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Immo Placement en 2025 ?

Immo Placement devrait distribuer un revenu 2025 stable par rapport à 2024 soit 52 € par part (objectif non garanti).

Rappelons que la SCPI a affiché un TRI⁽¹⁾ sur 10 ans en 2024 de 5,46%. Nous prévoyons un revenu stable en 2025, ce qui correspondrait à un taux de distribution⁽¹⁾ prévisionnel supérieur à 6,10% non garanti (sur la base du prix moyen de la part constaté en 2024, conformément à la méthode de calcul de cet indicateur).

Une prévision de performance qui reflète ses qualités fondamentales : régularité de ses distributions passées, importance des réserves, et une valeur de reconstitution significativement supérieure au prix moyen acquéreur constaté en 2024 sur le marché secondaire.

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les éventuels dividendes peuvent varier à la hausse ou à la baisse.

2. Comment s'oriente le prix de part 2025 ?

Le prix de part d'Immo Placement est fixé sur le marché secondaire, où se rencontrent l'offre et la demande de parts.

Le prix moyen constaté au premier trimestre 2025 avoisine les 815 € par part, un prix d'acquisition décoté de 17,6% par rapport à la valeur de reconstitution au 31/12/2024 (958,75 € par part).

Ce profil crée, selon nous, un point d'entrée attractif qui est de nature à soutenir le prix de part en 2025. Il convient toutefois de rappeler que l'investissement en part de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, le capital n'étant pas garanti. En effet le prix de part sur le marché secondaire est fonction de l'offre et de la demande, qui peuvent fluctuer à la hausse et à la baisse.

3. Quelles sont les forces d'Immo Placement ?

Immo Placement dispose d'un patrimoine immobilier diversifié et très mutualisé.

Au 31 décembre 2024 elle comptait 254 actifs loués à 462 entreprises, avec une répartition équilibrée entre les métropoles et les régions françaises.

De plus Immo Placement affiche des réserves de report à nouveau très importantes, qui représentent plus de 4 mois de distribution. À cela s'ajoute également des réserves de plus-value potentielles significatives.

L'importance de ces réserves contribue à la visibilité des revenus futurs. Ces atouts doivent être néanmoins mis en perspective des risques de liquidité et du risque locatif inhérents aux SCPI.

(1) Le Taux de Distribution (TD) est le 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^{er} janvier de l'année N.

4. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

Oui, la réponse apportée l’an dernier reste valide ; à condition de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.

Rappelons tout d’abord que l’investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital et de liquidité, et que l’éventuelle adéquation de l’investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant.

Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d’une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d’épargne adapté pour se constituer un complément de revenus.

En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs, couplée au mécanisme d’indexation des loyers, permet d’offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif.

Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché.

Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d’épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- › **La solidité des indicateurs financiers** : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements (en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-values) ; un taux de rendement interne sur 10 ans (ou 5 ans a minima) cohérent également, pour prendre en compte la variation du prix de part dans la performance sur longue période ; un taux d’occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt qu’*in fine*) ;
- › **La qualité des indicateurs immobiliers** : une forte diversification du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux (et tout particulièrement en Île-de-France) ;
- › **L’historique et l’expérience de la société de gestion et la qualité de ses équipes** ;
- › **La structure du passif** : une faible proportion d’investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n’est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché ;
- › **L’amélioration permanente de son patrimoine par une politique de cession ciblée et une politique de travaux adaptée.**

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président d’ATLAND Voisin
et
Martin JACQUESSON
Directeur général délégué d’ATLAND Voisin
(texte achevé de rédiger le 28 mars 2025)

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 308 192 791	+ 334 509 000	+ 307 421 636	+ 344 299 000
Agencements et aménagements	+ 3 522 140		+ 3 263 947	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 2 756 413		- 2 656 784	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d’immobilisations locatives				
Gros entretien	- 6 874 969		- 6 705 508	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	302 083 549	334 509 000	301 323 290	344 299 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 855 512	+ 855 512	+ 726 394	+ 726 394
Autres créances	+ 3 337 238	+ 3 337 238	+ 3 307 039	+ 3 307 039
Provisions pour dépréciation des créances	- 401 266	- 401 266	- 267 248	- 267 248
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 313 357	+ 6 313 357	+ 8 517 075	+ 8 517 075
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	10 104 840	10 104 840	12 283 261	12 283 261

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs bilantielle	Valeurs estimé	Valeurs bilantielle	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
Dettes financières	- 55 510 191	- 55 510 191	- 58 793 785	- 58 793 785
Dettes d'exploitation	- 2 390 907	- 2 390 907	- 3 169 162	- 3 169 162
Dettes diverses	- 8 128 238	- 8 128 238	- 7 106 917	- 7 106 917
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 66 034 337	- 66 034 337	- 69 074 864	- 69 074 864
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 1 001	+ 1 001	+ 1 017	+ 1 017
Produits constatés d'avance	- 175	- 175	- 51 611	- 51 611
Autres comptes de régularisation	+ 120 543	+ 120 543	+ 153 857	+ 153 857
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	121 370	121 370	103 262	103 262
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	246 275 422		244 634 949	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		278 700 873		287 610 659

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2024
CAPITAL				
Capital souscrit	107 674 150			107 674 150
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	75 313 785			75 313 785
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion	78 938 869			78 938 869
Prélèvement sur prime d'émission	- 21 257 226		- 96 152	- 21 353 378
Prélèvement sur prime de fusion	- 13 050 642		22 000	- 13 028 642
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	76 131			76 131
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	10 140 301		1 408 024	11 548 325
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	6 547 499	252 082		6 799 581
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	17 691 202	- 17 691 202	18 664 161	18 664 161
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 17 439 119	17 439 119	- 18 357 560	- 18 357 560
TOTAL GÉNÉRAL	244 634 949	0	1 640 473	246 275 422

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan

(en euros)

	31/12/2024	31/12/2023
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	30 365 902	31 867 174
Hypothèques	11 528 119	11 848 589
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	3 420 275	3 889 416
Hypothèques	5 938 382	6 798 571
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	7 686 925	8 784 290
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	0	4 800 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paie	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	1 309 000	3 190 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	4 227 400
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 7 686 925 € au 31 décembre 2024.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2024 ressort à + 335 491 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2024.

Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Compte de résultat de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	24 087 450	23 997 929
Charges facturées	6 045 818	6 808 800
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	478 610	443 108
Reprises de provisions pour créances douteuses	156 502	339 383
Reprises de provisions pour gros entretien	835 257	204 560
Transferts de charges immobilières	119 134	395 145
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	31 722 771	32 188 925
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 045 819	6 808 800
Travaux de gros entretien	835 257	204 560
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 105	333 085
Dotations aux provisions pour créances douteuses	290 520	384 726
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 266 071	2 409 174
Dotations aux amortissements des agencements	139 975	181 045
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations charges à répartir	33 313	33 313
Autres charges immobilières	1 093 767	1 004 604
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	1 087 087	1 121 983
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	10 915 913	12 481 292
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	20 806 857	19 707 634
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	103	167 517
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	103	167 517
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 931 163	1 926 929
Charges d'exploitation de la société	454 774	621 512
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 385 938	2 548 441
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-2 385 835	- 2 380 924

	Exercice au 31/12/2024	Exercice au 31/12/2023
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	54 008	136 424
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	54 008	136 424
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	54 008	136 424
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	219 562	232 706
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	219 562	232 706
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	30 433	4 637
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	30 433	4 637
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	189 130	228 069
RÉSULTAT NET	18 664 161	17 691 202

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Dijon

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
DIJON (21)	75 rue Devosge	1972	Bureau	59 m²	11 930	CITRONNELLE
DIJON (21)	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	489 m²	482 289	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	Résidence Saint-Philibert	1976	Activité	0 m²	12 552	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	255 m²	100 750	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple 11/13 Rue du Château	1982	Bureau	1 274 m²	1 055 286	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m²	126 670	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Bureau	87 m²	92 174	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON (21)	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	57 m²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON (21)	LE CLOS DETOURBET 16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m²	66 137	LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	LE MAZARIN 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	590 m²	821 420	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m²	62 504	SYSTRA
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	630 m²	575 940	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	627 m²	758 442	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	216 m²	265 347	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m²	749 094	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	APOGEE B 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m²	897 410	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	325 m²	313 351	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m²	668 679	EVEN DU FOU
DIJON (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	192 m²	271 665	CAFE GOURMAND - LOCAL VACANT
DIJON (21)	L'ARSENAL 91/93 Avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260 m²	245 846	ADEFO - LOCAL VACANT
DIJON (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1 319 m²	2 215 261	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON (21)	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Mixte	1 515 m²	3 099 335	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1 722 m²	2 939 861	FRANCE TRAVAIL
DIJON (21)	33 rue Elsa Triolet	2023 *	Bureau	712 m²	1 310 000	FRANCE TRAVAIL
DIJON (21)	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Santé et éducation	319 m²	605 457	MONDIAL PODO

Agglomération dijonnaise

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	170 m²	180 753	ADMR
FONTAINE-LÈS-DIJON (21121)	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921 m²	316 460	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	6 Boulevard du Grand-Marché	1984	Commerce	1 995 m²	836 518	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m²	655 228	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
BEAUNE (21200)	9 Rue Buffon	2022	Commerce	583 m²	1 380 416	BUFFALO GRILL
SAINT APOLLINAIRE (21540)	ZAC Parc d'Activités de l'Est Dijonnais (Ecoparc Dijon Bourgogne)	2024	Bureau	2 097 m²	4 765 407	FILAB
LONGVIC (21600)	3 Rue Romelet	2024	Activité	1 977 m²	3 241 400	HEPPNER SOCIETES DE TRANSPORT
QUETIGNY (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Mixte	1 026 m²	1 560 144	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS

Besançon / Chalon-sur-Saône / Charnay-lès-Mâcon

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BESANÇON (25)	48 Avenue Clemenceau	1984	Bureau	1 000 m²	948 445	SERVICES PENITENTIAIRES
ECOLE VALENTIN (25480)	VALPARC Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1 390 m²	1 256 688	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
BESANÇON (25)	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1 006 m²	1 432 602	MULTILOCATAIRES
BESANÇON (25)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m²	361 266	MISSION LOCALE
BESANÇON (25)	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m²	416 442	LIDL
BESANÇON (25)	LE FORUM 5 Avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m²	163 749	MULTILOCATAIRES
CHARNAY LES MACON (71850)	23 rue de la Chapelle	2018	Mixte	4 747 m²	9 336 519	MULTILOCATAIRES
CHOISEY (39)	6 rue du Fourney	2023*	Commerce	951 m²	780 000	LOCAUX VACANTS

Lyon

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (69001)	5 Rue Chavanne	2014*	Commerce	50 m²	151 000	NOA
LYON (69001)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	909 m²	5 150 525	ATS DEVELOPPEMENT
LYON (69002)	16 Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m²	286 280	ALSACE CROISIERES
LYON (69002)	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2 489 m²	544 432	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	37 rue de la République	1985	Commerce	1 687 m²	772 296	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m²	379 000	CREDIT COMMERCIAL DE FRANCE
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	131 m²	456 071	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m²	489 000	B DIFFUSION
LYON (69002)	14 Rue Vaubecour	2014*	Santé et éducation	40 m²	57 000	INSTITUT BEAUTE STYLE PARIS
LYON (69003)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	349 m²	686 227	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	600 m²	942 100	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m²	140 264	JD TRANSACTION
LYON (69003)	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	94 m²	140 198	LOCAUX VACANTS
LYON (69003)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m²	906 496	ETS L.VEYRET
LYON (69003)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m²	38 000	CREDIPAR
LYON (69003)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	228 m²	445 594	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m²	116 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m²	1 033 413	FONCIA ST LOUIS
LYON (69003)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m²	282 000	PIETRAPOLIS
LYON (69003)	86/90 Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m²	903 451	VILOGI - LOCAUX VACANTS
LYON (69003)	LE BRITANNIA 20 Bld Eugène Deruelle	2022	Bureau	546 m²	1 810 000	GIE CIBAIL
LYON (69006)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	78 m²	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
LYON (69004)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Mixte	228 m²	264 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69004)	69 Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m²	200 345	AGILI (3F)
LYON (69005)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m²	182 000	SALY
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	905 m²	2 918 349	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (69006)	116 rue Cuvier/ 89/91/93 rue Bugeaud / Rue Barrier / Rue Garibaldi	2014*	Mixte	716 m²	1 092 311	MULTILOCATAIRES
LYON (69006)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m²	339 000	LA CLE LYONNAISE
LYON (69006)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m²	210 000	NOVEA IMMOBILIER
LYON (69006)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (69006)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	277 m²	641 134	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Mixte	1 075 m²	3 020 289	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	LE DIPLOMATE 51 avenue Jean Jaurès	1988	Mixte	414 m²	671 747	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	213 rue de Gerland	2014*	Mixte	1 131 m²	1 590 701	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	153 m²	269 912	JMLS INTERIM - LOCAUX VACANTS
LYON (69007)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m²	176 000	THEAU
LYON (69007)	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216 m²	405 483	CARTA 'JEU
LYON (69008)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	74 m²	80 068	Me NEPLE
LYON (69008)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m²	236 000	MONPLAISIR LUMIERE IMMOBILIER
LYON (69008)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m²	248 000	HARMONIE MEDICAL SERVICE

Agglomération lyonnaise

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BRON (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m²	150 792	FIDERIM CONFLUENT CHASSIEU
BRON (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Mixte	3 380 m²	7 068 060	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
CALUIRE (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m²	152 000	LA MAISON DU GOURMET
DARDILLY (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m²	684 000	HONDA MOTO LYON
MARCY L'ÉTOILE (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m²	610 000	MANPOWER
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69650)	53 Chemin de Maintenue	2014*	Santé et éducation	77 m²	41 600	MONT D'OR CONDUITE
TASSIN LA DEMI LUNE (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	694 m²	865 298	PEGASE – GIRAUDY
VAULX-EN-VELIN (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m²	1 090 000	MULTILOCATAIRES
VENISSIEUX (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m²	127 000	FRANCE ALARME
VENISSIEUX (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m²	873 246	AST GRAND LYON
VILLEFRANCHE S/ SAONE (69400)	Parc du Garet 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m²	960 000	VETIR
VILLEURBANNE (69100)	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2008 et 2014*	Bureau	1 133 m²	2 716 445	MULTILOCATAIRES
VILLEURBANNE (69100)	65/67 Rue Jean Jaurès	2014*	Santé et éducation	230 m²	151 850	TOUATI - FAYOLLE Cabinet de Kinésithérapie
VILLEURBANNE (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m²	374 000	GROUPE LDLC
VILLEURBANNE (69100)	17 Avenue Condorcet	2014*	Santé et éducation	482 m²	636 000	RELYANCE TERRAMIES
VILLEURBANNE (69100)	115 Bld de Stalingrad	2022	Bureau	959 m²	3 800 000	ODICEO
CHAPONNAY (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1 259 m²	3 321 208	PROSOL GESTION
PUSIGNAN (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2 575 m²	5 289 242	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
MIONS (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1 095 m²	2 720 500	MULTILOCATAIRES

Grenoble et agglomération

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ECHIROLLES (38130)	3 Avenue Colonel Manhès	2014*	Santé et éducation	60 m²	59 393	GAHAM
EYBENS (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Mixte	797 m²	919 748	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
EYBENS (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	200 m²	223 720	BETV & Co
GIERES (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m²	856 129	MULTILOCATAIRES
GRENOBLE (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	520 m²	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE (38000)	7 Boulevard Gambetta	2014*	Commerce	180 m²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE (38000)	2 Boulevard Agutte Sambat	2014*	Commerce	72 m²	157 000	LUMBROSO
MEYLAN (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARC 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	611 m²	859 087	MULTILOCATAIRES
MONTBONNOT (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m²	1 105 090	MULTILOCATAIRES
SEYSSINET PARISSET (38170)	44 Avenue de la République	2022	Bureau	3 019 m²	6 127 416	ENEDIS
GRENOBLE (38000)	Avenue Albert 1er De Belgique	2014*	Commerce	950 m²	899 963	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE (38000)	56 bd Gambetta	2016	Santé et éducation	280 m²	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST QUENTIN FALLAVIER (38070)	109 Rue du Parc Forestier	2023	Activité	1 772 m²	4 005 828	LOXAM MODULE
ST MARTIN D'HÈRES (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Mixte	838 m²	699 557	MULTILOCATAIRES

Autres villes / Rhône Alpes

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ANNEMASSE (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1 263 m²	898 413	POINT P
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Mixte	384 m²	514 659	MULTILOCATAIRES
PASSY (74190)	280 Rue des Prés Caton	2022	Activité	384 m²	996 823	COLAS
FERNAY VOLTAIRE (01210)	4 Avenue Voltaire	2022	Commerce	443 m²	1 277 935	MULTILOCATAIRES
SAINT ETIENNE (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	128 m²	220 000	SCP SALACROUP-LAURENT
SAINT ETIENNE (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce	298 m²	749 487	AG2R AGIRC ARRCO - LOCAUX VACANTS
SAINT ETIENNE (42000)			Bureau	484 m²	1 226 335	
SAINT ETIENNE (42000)	22 Avenue de la Libération 6 Rue Traversière	2022	Commerce	99 m²	430 000	EUREKAD

Strasbourg et agglomération

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ENTZHEIM (67960)	LE MILLENIUM 9 rue lcare	2008	Bureau	1 691 m²	2 355 334	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
STRASBOURG (67000)	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m²	604 566	CARGONET SOFTWARE

Nancy / Metz / Reims

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHAMPIGNY SUR VESLE (51370)	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2 071 m²	3 250 792	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	Technopôle 2000 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m²	577 970	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419 m²	4 235 318	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m²	143 474	SUNBOX
REIMS (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	762 m²	1 145 321	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY (54500)	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	415 m²	427 337	MULTILOCATAIRES
LAXOU (54520)	Rue du Vernois	2023 *	Commerce	3 018 m²	1 880 000	JARDILAND
CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2 660 m²	2 768 409	JARDILAND

Île-de-France

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
JOINVILLE LE PONT (94340)	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	511 m²	656 000	CARREFOUR PROXIMITE FRANCE
LISSES (91090)	Rue de la Closerie	2014* et 2023 *	Commerce	2 352 m²	4 141 466	MULTILOCATAIRES
PARIS (75019)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m²	1 634 000	CARREFOUR PROXIMITE FRANCE
TIGERY (91250)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2 246 m²	1 878 497	FIT
ROISSY EN France (95700)	Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2 246 m²	4 621 183	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
VILLEJUIF (94800)	67 à 73 Avenue de Stalingrad	2022	Commerce	156 m²	650 000	MAAF ASSURANCES
BEZONS (95870)	Bld Général Delambre	2015	Bureau	607 m²	1 680 000	FRANCE TRAVAIL
SERRIS (77716)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1 276 m²	2 876 975	LOCAUX VACANTS
COLOMBES (92700)	165/169 Boulevard Charles de Gaulle	2023*	Commerce	328 m²	1 380 000	MULTILOCATAIRES
VINCENNES (94300)	20 Avenue du Château	2023*	Commerce	36 m²	430 000	ORANGE
SURESNES (92150)	97 Rue de Verdun	2023*	Mixte	766 m²	2 370 000	MULTILOCATAIRES
SERRIS (77716)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2 269 m²	5 307 669	SAUR - LOCAUX VACANTS

Occitanie

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
TOULOUSE (31000)	43 rue Alsace Lorraine	2023*	Commerce	172	780 000	France ARNO
TOULOUSE (31000)	23 rue du Puits Clos	2023*	Commerce	230	1 160 000	VISIONNAIRE
TOULOUSE (31000)	52 Chemin de Gabardie	2023*	Commerce	1 294	2 090 000	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	66 Bis rue Faubourg Bonnefoy	2023*	Commerce	195	381 151	LOCAPOSTE
TOULOUSE (31000)	173 Grande Rue St Michel	2023*	Commerce	73	153 000	HASSAN SNACK ST MICHEL
BLAGNAC (31700)	15 Place des Marronniers	2023*	Commerce	114	160 000	YJ COIFFURE
MURET (31600)	Place de la Paix	2023*	Commerce	192	380 000	MULTILOCATAIRES
TARBES (65000)	6 Place Jean Jaurès	2023*	Commerce	62	100 000	MADAME GASPARD (Coiffeur)
PERPIGNAN (66000)	4 Place de la Loge	2023*	Commerce	495	1 000 000	TIGER STORE France
COLOMIERS (31770)	Centre Commercial Plein Centre	2023*	Commerce	101	250 000	COLOMIERS ESTETIC
FENOUILLET (31150)	RN 20 "La Tournelle"	2023*	Commerce	1 550	2 340 000	DECATHLON
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	14 Place Marnac	2023*	Commerce	2 450	2 247 040	ALDI MARCHE TOULOUSE
LEGUEVIN (31490)	ZAC DE LENGEL - 4 Place des Cordeliers	2023*	Commerce	1501	2 500 000	MULTILOCATAIRES
COLOMIERS (31770)	22 bis Allée du Roussillon	2023*	Santé et éducation	189	680 000	PHARMACIE MAUBISSON
NARBONNE (11100)	30/32 rue du Pont de Marchands	2023*	Commerce	343	423 630	LOCAUX VACANTS
FIGEAC (46100)	3 bis rue Gambetta	2023*	Commerce	292	210 000	ABY
NIMES (30000)	43 rue de l'Occitanie	2023*	Commerce	645	1 148 971	M MARKET NIMES
MONTAUBAN (82000)	Zone Futuropole	2023*	Commerce	533	1 840 000	BUFFALO GRILL
NARBONNE (11100)	11 rue Jean Jaurès	2023*	Commerce	240	730 000	LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	OCTOPUSSY - 16 Avenue de l'Europe	2017*	Bureau	715	676 187	MULTILOCATAIRES
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	PARC DU CANAL 1 rue Marie Curie	2017*	Santé et éducation	717	667 160	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	10 Place Alphonse Jourdain	2016	Bureau	1795	1 926 590	MDPH
NARBONNE (11100)	Rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1613	2 926 088	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	3 et 3 bis Avenue de l'URSS	2022	Commerce	193	640 000	BANQUE POPULAIRE OCCITANE

Nouvelle Aquitaine

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
AGEN (47000)	102 Boulevard de la République	2023*	Commerce	305 m²	450 000	AGENTLAN
ORTHEZ (64300)	Place d'Armes	2023*	Commerce	47 m²	60 000	PHOTO VIT MME SEULIN
BORDEAUX (33000)	14/18 Cours Saint Louis	2023*	Bureau	606 m²	1 330 000	EURISTT (CRIT INTERIM) - LOCAUX VACANTS
GUJAN MESTRAS (33470)	Centre Cial Grand Large	2023*	Commerce	1 200 m²	1 574 150	MULTILOCATAIRES
BORDEAUX (33000)	17 Allée de Tourny	2023*	Santé et éducation	200 m²	1 240 000	LABORATOIRE BIOFFICE
BOULAZAC (24750)	Zone Commerciale du Ponteix	2023*	Commerce	3 902 m²	5 568 288	MULTILOCATAIRES
BESSINES (79000)	Avenue de la Rochelle	2023*	Commerce	1 423 m²	1 660 000	LOCAUX VACANTS
CHASSENEUIL DU POITOU (86360)	18 Allée du Haut Poitou	2023*	Commerce	1 040 m²	1 110 000	BRPN
BRIVE (19100)	1 ZAC du Mazaud	2023*	Commerce	1 060 m²	1 690 000	MULTILOCATAIRES
BAYONNE (64100)	10-12 rue Victor Hugo	2023*	Commerce	409 m²	1 450 000	SO BIO
ROCHEFORT SUR MER (17134)	42 rue Cochon Duvivier	2023*	Commerce	145 m²	340 000	MAAF ASSURANCES
MERIGNAC (33700)	Héliopolis Avenue de Magudas	2017*	Bureau	1 207 m²	1 506 668	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
VILLENAVE D'ORNON (33140)	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Mixte	3 495 m²	6 911 947	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
TULLE (19000)	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	484 m²	650 000	MULTILOCATAIRES
BESSINES (79000)	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	961 m²	1 660 000	MULTILOCATAIRES
LAHONCE (64990)	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2 372 m²	5 617 700	ENEDIS
CENON (33150)	66 Avenue René Cassagne	2022	Bureau	1 413 m²	2 424 241	GIE CIBAIL

Autres villes

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
AIX EN PROVENCE (13100)	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes	2014*	Mixte	668 m²	1 609 251	FNC PACA - LOCAUX VACANT
CAGNES SUR MER (06800)	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1 102 m²	3 065 000	TP SPADA
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1 000 m²	709 547	STILL
CLERMONT-FERRAND (63)	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m²	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m²	375 000	PAULINE FOSSIER "DASHKA MODE"
CLERMONT-FERRAND (63)	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m²	1 030 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE - LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND (63)	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier	2017*	Mixte	817 m²	889 036	MULTILOCATAIRES
CLERMONT-FERRAND (63)	9 Place de Jaude	2021	Commerce	171 m²	848 473	EPHIGEA GRAIN DE MALICE
CLERMONT-FERRAND (63)	Immeuble Magellan - 63 Avenue de l'Union Soviétique	2022	Bureau	2 485 m²	4 529 829	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
AUBIERE (63170)	Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m²	812 096	SOLATERRA - LOCAUX VACANTS
AUBIERE (63170)	Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m²	350 000	MINIT France
ISSOIRE (63500)	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m²	240 947	LAMY
REZE (44400)	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Mixte	2 126 m²	3 179 202	MULTILOCATAIRES
LE MANS (72000)	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	214 m²	581 582	CREDIT COOPERATIF
CHOLET (49300)	3 Boulevard du Poitou	2023 *	Commerce	1 100 m²	1 240 000	LOCAUX VACANTS
CHAMBLY (60230)	rue Thomas Edison	2023 *	Commerce	1 173 m²	1 290 000	SDELO FOIR'FOUILLE
ST PARRES AUX TERTRES (10140)	81/83 Rue du Général de Gaulle	2017	Commerce	2 346 m²	2 321 108	FLORADIS
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980)	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m²	670 104	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
NANTES (44000)	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	2 954 m²	5 868 546	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
ROUBAIX (59100)	215 Avenue Le Nôtre	2017	Bureau	1 444 m²	3 876 404	NORTIA
NICE (06200)	Avenue Simone Veil	2023 *	Commerce	565 m²	2 110 000	MULTILOCATAIRES
MARSEILLE (13008)	166/168 Avenue Jean Mermoz	2023 *	Commerce	615 m²	1 630 000	MULTILOCATAIRES
MARSEILLE (13001)	29 rue Saint Ferréol	2023 *	Commerce	131 m²	950 000	ISSAYA
SAINT BRIEUC (22000)	40/42 rue Saint Guillaume	2023 *	Commerce	512 m²	829 102	NORMAL France
TOURS (37200)	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2 664 m²	6 402 905	CiBail
VANNES (56000)	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3 754 m²	3 644 200	MULTIPLAST
SAINT BRIEUC (22000)	8 Place du Guesclin	2023 *	Commerce	108 m²	530 000	LA MIE BRIOCHINE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
VITROLLES (13127)	Cap Horizon Impasse Pythagore - Bât C	2020	Bureau	1 020 m²	2 837 625	STUDIA
FRETIN (59273)	336 Rue de la Haie Plouvier	2021	Bureau	218 m²	473 297	CLEAR CHANNEL FRANCE
ALBERTVILLE (73200)	695 Chemin de la Cassine	2022	Commerce	612 m²	3 288 136	BUFFALO GRILL
VITROLLES (13127)	39 Avenue Padovani	2022	Commerce	149 m²	343 703	MAAF ASSURANCES
TOURS (37000)	51/53 Avenue de la Tranchée	2022	Commerce	386 m²	808 884	MAAF ASSURANCES
REZE (44400)	61 Rue Charles Rivière	2022	Bureau	1 853 m²	3 427 011	GIE CIBAIL
ANGERS (49200)	289 Avenue Pasteur	2022	Commerce	131 m²	280 590	MAAF ASSURANCES
ALBERTVILLE (73200)	2 Rue Gambetta et 1 Rue de Grenette	2022	Commerce	82 m²	220 000	MAAF ASSURANCES
MANDELIEU LA NAPOULE (06210)	312 Boulevard des Ecureuils	2022	Commerce	191 m²	240 000	MAAF ASSURANCES
CAEN (14000)	3 Place de la Résistance	2023 *	Commerce	269 m²	610 000	MAAF ASSURANCES
LANESTER (56600)	211 rue Jean Jaurès	2023 *	Commerce	155 m²	237 000	MAAF ASSURANCES
ANGERS (49000)	34 Boulevard Gaston Dumesnil	2023 *	Commerce	161 m²	370 000	MAAF ASSURANCES
ST SEBASTIEN SUR LOIRE (44230)	155 Route de Clisson	2023 *	Commerce	118 m²	178 000	MAAF ASSURANCES
SAINT LO (50000)	Place du Major Howie	2023 *	Commerce	198 m²	330 000	MAAF ASSURANCES
PONT L'ABBE (29120)	32 Place de la République	2023 *	Commerce	142 m²	281 000	MAAF ASSURANCES
REDON (35600)	43 rue des Doves	2023 *	Commerce	128 m²	450 000	MAAF ASSURANCES
LA ROCHE SUR YON (85000)	26 rue du Maréchal Ney	2023 *	Commerce	292 m²	600 000	MAAF ASSURANCES
TOURS (37100)	Rue du Pas Notre Dame/ Rue Daniel Mayer	2023	Mixte	1 697 m²	3 309 800	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
ST ROMAIN EN VIENNOIS (84110)	Lieudit "Le Bas Flez" 903 Route de Nyons RD 938	2023	Commerce	1 546 m²	1 279 296	LISASUD (GAMM VERT)
FAMARS (59300)	Immeuble NOVAE - Bât A - 148 Rue Stephenson	2021	Mixte	1 251 m²	2 765 744	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
TOTAL				180 987 M²	308 192 790	

* Apport des actifs 2014 suite à la fusion-absorption des SCPI EIRAM et DAUPHI PIERRE, en 2017 suite à la fusion-absorption avec la SCPI IMMAUVERGNE et en 2023 suite à la fusion-absorption avec la SCPI FONCIERE REMUSAT

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)
Bureaux	165 261 781 €	166 880 846 €	161 774 478 €	170 194 568 €
Commerces	112 785 105 €	135 557 340 €	115 820 500 €	141 612 965 €
Activités/entrepôts	15 514 259 €	16 441 000 €	12 272 360 €	13 658 000 €
Hôtels et Tourisme			1 686 460 €	1 730 000 €
Santé et éducation	14 631 645 €	15 629 814 €	15 867 837 €	17 103 467 €
TOTAL	308 192 790 €	334 509 000 €	307 421 636 €	344 299 000 €

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages.

La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts

pour les entreprises. La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n ° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilanciellees » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2024
Terrains nus	-				-
Terrains et construction	307 421 636	9 180 683	- 8 409 527		308 192 791
Construction sur sol d'autrui	-				-
Immobilisation en cours ⁽¹⁾	-				-
Agencements bruts	3 263 947	258 194			3 522 140
Acomptes sur acquisitions	-				-
TOTAL	310 685 583	9 438 876	- 8 409 527	-	311 714 932

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2023	Dotations	Reprises	Exercice 2024
Dépréciations exceptionnelles	-			-
Agencements et aménagements	2 656 784	139 975	40 345	2 756 413
TOTAL	2 656 784	139 974	40 345	2 756 413

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2024	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2024
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2024	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	4 951 150		2 311 669	261 353	1 859 615	5 141 851
N +2	545 743		24 800		33 040	537 503
N +3	746 507		336 000		265 800	816 707
N +4	306 872		-		55 200	251 672
N +5	155 236		37 000		65 000	127 236
TOTAL	6 705 508	0	2 709 469	261 353	2 278 655	6 874 969
TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			2 709 469		2 278 655	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			430 814			
TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT			1 266 071		835 257	
TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE			430 814			

(1) Vente en état futur d'achèvement.

Immobilisations Financières

Néant.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Créances locataires	380 763	427 627
Créances douteuses	474 749	298 767
TOTAL	855 512	726 394
Dépréciation des créances locataires	401 266	267 248

Évolution des dépréciations	Exercice 2023	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2024
Dépréciation des créances locatives	267 248	290 520	156 502	401 266

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN/autres créances	Exercice 2024	Exercice 2023
Avances fournisseurs	59 836	87 675
État et autres collectivités	358 935	471 602
Syndics	2 608 887	2 564 275
Autres débiteurs	309 580	183 487
Produits à recevoir	0	0
TOTAL	3 337 238	3 307 039

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	6 313 357	8 517 075

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Emprunts	51 252 678	54 403 750
Emprunts intérêts courus	114 999	103 032
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	51 367 677	54 506 782
Total des dépôts de garantie reçus	4 142 514	4 287 004
TOTAL	55 510 191	58 793 785

État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	1 857 590	7 797 430	12 831 753	22 486 772
Emprunt in fine	3 697 250	7 750 000	7 960 000	19 407 250
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	1 408 584	4 835 659	729 414	6 973 656
Emprunt in fine	-	2 385 000	-	2 385 000
TOTAL	6 963 423	22 768 088	21 521 167	51 252 678

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Honoraires dus à la société de gestion	6 178	7 755
Fournisseurs et comptes rattachés	413 759	1 822 629
Locataires créditeurs	1 970 970	1 338 778
TOTAL	2 390 907	3 169 162

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
État et autres collectivités	428 918	258 492
Associés dividendes bloqués	107 961	96 118
Dividendes du 4° trimestre	6 283 934	5 547 935
Associés attente souscriptions	327	4 607
Dettes diverses	2 425	10 099
Diverses charges à payer	1 303 672	1 189 666
TOTAL	8 128 238	7 106 917

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges constatées d'avance	1 001	1 017
Produits constatés d'avance	175	51 611
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	120 543	153 857
TOTAL	121 370	103 262

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte au cours de l'année 2024. Le capital social reste inchangé, soit 107 674 150 € représentant 353 030 parts d'une valeur nominale de 305 € détenues par 6 505 associés.

Prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2024 un montant global de 96 152 €.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 21 353 378 €.

Prime de fusion

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI Dauphi Pierre, EIRAM, Immauvergne et Foncière Rémusat, ainsi que le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI Immo Placement dans le cadre des fusions successives de 2014, 2017 et 2023.

Le montant de la prime de fusion est de 78 938 869 €.

Le montant des prélèvements opérés est de 13 028 642 € soit une prime de fusion nette de 65 910 227 €.

Plus-values de cessions d'immeubles

Au cours de l'exercice, des immeubles ont été cédés pour un montant total de 8 266 446 €, dégageant une plus-value nette de 1 551 105 €.

Report à nouveau

Le report à nouveau a augmenté de 252 082 €, d'une part suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2023.

Résultat de l'exercice :

- Le résultat de l'exercice 2024 : 18 664 161 € ;
- Distribution des 3 premiers acomptes 12 073 626 € ;
- 4^{ème} et dernier acompte versé au titre de 2024 : 6 283 934 € ;
- Solde du résultat mis en report à nouveau : 306 601 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 17 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation) ou du mardi 26 juin 2025 (sur 2^{nde} convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Loyers facturés	24 087 450	23 997 929
Charges et taxes refacturées aux locataires	6 045 818	6 808 800
Produits annexes	478 610	443 108
Reprise de provisions pour créances douteuses	156 502	339 383
Reprise de provisions pour gros entretien	835 257	204 560
Transfert de charges immobilières	119 134	395 145
TOTAL	31 722 771	32 188 925

* Dividendes reçus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	6 045 819	6 808 800
Gros entretien	835 257	204 560
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 105	333 085
Dotations aux provisions pour créances douteuses	290 520	384 726
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 266 071	2 409 174
Dotations aux amortissements des agencements	139 975	181 045
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur le montage d'emprunts)	33 313	33 313
Autres charges immobilières ⁽²⁾	1 093 767	1 004 604
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	1 087 087	1 121 983
TOTAL	10 915 913	12 481 292
Charges locatives récupérables	3 175 127	3 782 230
Impôts et taxes récupérables	2 870 692	3 026 570
TOTAL	6 045 819	6 808 800
Charges locatives non récupérables	406 183	172 261
Impôts et taxes non récupérables	559 499	337 775
Frais sur acquisitions	119 702	395 300
Pertes sur créances irrécouvrables	7 527	96 558
Autres charges	855	2 710
TOTAL	1 093 767	1 004 604

⁽¹⁾ Charges ayant leur contrepartie en produits
⁽²⁾ Autres charges immobilières

Produits d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
Reprise de provisions pour risques et charges	0	0
Transfert de charges d'exploitation	103	167 517
TOTAL	103	167 517

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Commission de la société de gestion	1 931 163	1 926 929
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	454 774	621 512
Dotations risques et charges	0	0
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
TOTAL	2 385 938	2 548 441
Honoraires souscriptions	0	167 517
Honoraires des Commissaires aux comptes	23 360	29 675
Honoraires de relocations	83 429	103 903
Honoraires de dépositaire	70 231	55 112
Honoraires d'expertises immobilières	56 124	55 456
Honoraires divers	125 609	100 603
Frais d'actes et contentieux	55 049	61 250
Assurance Conseil de surveillance	2 615	2 441
Autre frais	38 356	45 554
TOTAL	454 774	621 512

⁽¹⁾ Charges d'exploitation de la société

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2024	Exercice 2023
Intérêts sur placement de la trésorerie	0	124 569
Rémunération de VEFA	51 322	10 981
Autres produits	2 686	873
TOTAL	54 008	136 424

Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	219 562	232 706
TOTAL	219 562	232 706

Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2024	Exercice 2023
Charges exceptionnelles	30 433	4 637
TOTAL	30 433	4 637

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Transactions effectuées entre la SCPI Immo Placement et la société de gestion ATLAND Voisin en 2024 :

Honoraires de gestion : 1 931 163 €

Honoraires de souscriptions : néant

Loyers sur les locaux situés au 15 place Grangier à DIJON : 56 884 €

Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON : 2 293 €

➤ Acquisition d'un immeuble en VEFA à Saint-Apollinaire avec la SCPI Épargne Pierre, la quote-part revenant à Immo Placement étant de 40%.

Évènements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Depuis notre dernière Assemblée Générale du 25 juin 2024, les membres du Conseil de Surveillance se sont retrouvés (et se retrouveront) aux conseils de surveillance qui se sont tenus (et se tiendra) le 20 novembre 2024 et le 11 mars 2025 (le 26 juin 2025) sur convocation de la Société de Gestion. Nos conseils de surveillance nous ont permis d'être tenus informés de tous les éléments permettant le suivi et l'évolution de la santé de notre SCPI.

Au cours de notre dernier exercice clos fin 2024, Immo Placement a acquis 3 nouveaux biens pour un montant total de 8 236 000 € et cédé 15 biens pour un montant total de 10 735 695 € net vendeur, permettant de dégager une plus-value de 1 546 732 €.

La distribution du revenu annuel pour une part en pleine jouissance au titre de l'année 2024 s'est élevée à 52,00 € contre 49,92 € en 2023, ce qui représente un taux de distribution de 5,87%.

5 619 parts ont été échangées en 2024, contre 4 229 parts en 2023, sur le marché secondaire.

Nous avons été informés de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour et des résolutions proposées à votre vote. Celles-ci n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Concernant la 5^{ème} résolution, pour la nomination de membres du Conseil de Surveillance, les 4 membres sortants, Messieurs Christian DESMAREST, Luc-Alexandre MORICHON, Frédéric ROUSSEL et moi-même, sollicitons le renouvellement de notre mandat.

Votre Conseil de Surveillance tient à signaler les qualités de la Société de Gestion pour l'ensemble de son action en 2024, ayant, par ses choix, montré son professionnalisme, sa rigueur, sa prudence et son bon sens, qui ont ainsi permis à notre SCPI de traverser la tête haute cette année 2024 qui a fait plus que souffrir de nombreuses autres SCPI. Je tiens donc ici à féliciter et remercier, au nom du Conseil, l'ensemble des membres de la Société de Gestion, sans oublier bien sûr notre commissaire aux comptes, Yves LLOBELL.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE
de la SCPI Immo Placement
François COMPAIN, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Immo Placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable.

Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

V. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de

placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

› il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

› il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

› il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

› il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

› il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
YVES LLOBELL
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d’approbation des comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2024

À l’assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l’approbation de l’Assemblée générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion ATLAND VOISIN

Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Conventions déjà approuvées par l’Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion ATLAND VOISIN

Mission générale de gestion de la SCPI Immo Placement et de son patrimoine :

La société de gestion est chargée, en application de l'article 19 des statuts, de rechercher de nouveaux associés, de procéder à l'acquisition des biens sociaux et d'en assurer l'administration. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 22 des statuts de la manière suivante :

Commission de gestion :

Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités de retard ou intérêts de retard, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes (loyers et produits locatifs annexes). La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2024 s'élève à 1 931 163 euros hors taxes.

Commission de souscription :

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissements, la société de gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

Commission de cession :

En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la gérance, la société de gestion perçoit une commission de cession de 4 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession). Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la gérance, la société de gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes conventions lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Bail commercial conclu avec la société de gestion ATLAND VOISIN :

La SCPI Immo Placement avait conclu en date du 11 mai 2017, un nouveau bail commercial de 9 ans donc 5 fermes avec la société de gestion à effet du 15 mai 2017. Ce bail concernant les locaux du 3^{ème} étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, ainsi que deux emplacements de stationnement situés au 1^{er} sous-sol, avait été conclu avec un loyer annuel de 34 000 euros HT hors charges locatives, et bénéficiait d'une franchise de 10 mois à compter de sa prise d'effet.

En date du 3 mai 2018, un avenant d'extension au bail du 15 mai 2017 a été conclu avec effet au 1^{er} avril 2018, avec la société Atland Voisin et a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil de surveillance de votre SCPI en date du 16 février 2018. Cet avenant prenait en compte la location par la société Atland Voisin d'une surface complémentaire de 159 m² au 1^{er} étage de l'immeuble Le GRAMA et un emplacement de stationnement moyennant un loyer annuel global de 49 310 euros HT et hors charges. Cet avenant d'extension bénéficiant d'une franchise de 10 mois de loyer sur la surface supplémentaire à compter de sa date de prise d'effet.

En date du 31 janvier 2019, la SCPI Immo Placement a acquis un parking supplémentaire situé au 1^{er} sous-sol de l'immeuble. L'avenant 2 signé le 21 février 2019 a été établi afin de constater l'ajout de ce parking dans la désignation du bail à compter du 31 janvier 2019.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les loyers facturés par Immo Placement à la société Atland Voisin au titre de ce bail se sont élevés à 56 884 euros hors taxes.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2025
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
YVES LLOBELL
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du mardi 17 juin 2025 (sur 1^{ère} convocation)/ Jeudi 26 juin 2025 (Sur 2^{nde} convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les

comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui s'élève :

▪ à	18 664 160,53 €
▪ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	6 799 580,99 €
▪ soit un total de	25 463 741,52 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés :	18 357 560,00 €
➤ correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
▪ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	7 106 181,52 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 7 106 181,52 €.

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'article 23 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 11 membres au plus :

➤ Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale ;

➤ Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 4 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

➤ Constate l'échéance de quatre mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. Frédéric ROUSSEL, (ii) M. François COMPAIN, (iii) M. Luc-Alexandre MORICHON et (iv) M. Christian DESMAREST ;

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
COMPAIN François Renouvellement de candidature	1958	2'121 FONTAINE LES DIJON	248	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Retraité Pharmacien
DESMAREST Christian Renouvellement de candidature	1961	38330 SAINT ISMIER	70	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Retraité Ingénieur marketing
FAIRBANK IMMO CONSULT SASU représentée par M. FAIRBANK Xavier Nouvelle candidature	/	92100 BOULOGNE	68		Gérant : Ingénieur en charge de la gestion de bâtiments tertiaires et industriels
GALLIC Guy Nouvelle candidature	1951	92290 CHATENAY MALABRY	30		Retraité Ingénieur et cadre dans l'aéronautique et l'armement
LFMJ SC, représentée par M. HAGUET Philippe Nouvelle candidature	/	60200 COMPIEGNE	31		Gérant : Conseiller en gestion de patrimoine
MORICHON Luc Alexandre Renouvellement de candidature	1985	25000 BESANCON	58	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Responsable comptable
PARE Jean-Yves Nouvelle candidature	1961	44470 CARQUEFOU	100		Retraité Responsable Administratif et Financier
ROUSSEL Frederic Renouvellement de candidature	1976	71350 ST LOUP GEANGES	258	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Gérant : Gestionnaire de Sociétés

À l'issue des votes les quatre candidats suivants sont élus⁽¹⁾ :

.

.

.

Sixième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

(1) En attente des résultats

Septième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 19 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI Immo Placement, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type *swap*, *cap*, *floor*, *tunnel*, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions

payables à terme dans la limite au total de 30 % maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI Immo Placement, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées

sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

Neuvième résolution

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL et Mme Céline BATAILLARD, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale 2031 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

Modification de l'objet social à la suite de la modification de l'article L.214-114 du Code monétaire et financier.

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier l'objet social de la société pour faire suite à la modification de l'article L.214-114 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier le paragraphe 2 de l'article « Objet » des statuts de la manière suivante :

Ancienne rédaction :

« Elle peut acquérir des équipements ou installations nécessaires l'utilisation des immeubles ».

Nouvelle rédaction :

« A titre accessoire, elle peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meublés affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

Onzième résolution :

Modification des modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion, décide de modifier les modalités d'adoption des valeurs de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 28 et 33 des statuts de la manière suivante :

Article 28, suppression de l'alinéa 3 :

« Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution arrêtées par la Société de Gestion conformément à la loi. »

Article 33, modification de l'alinéa 7 de la manière suivante et suppression de l'alinéa 8 :

Ancienne rédaction :

« Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale des associés.

En cours d'exercice et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion. »

Nouvelle rédaction :

« Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. »

Douzième résolution : Modification des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, décide de modifier différents articles des statuts afin de les mettre en conformité avec la pratique et la réglementation.

Ainsi, l'Assemblée Générale décide de supprimer l'obligation de restituer les attestations de propriété de parts dans la mesure où celles-ci étant émises de manière électronique, cette obligation de restitution ne se justifie plus. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de supprimer les deux derniers paragraphes de l'article 10.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale, décide de modifier l'article 17 des statuts afin d'insérer un rappel de l'article L.231-6 du Code de Commerce relatif à la limitation de responsabilité d'un associé en cas de retrait et d'ajouter le paragraphe suivant, après le premier paragraphe :

« Conformément aux dispositions de l'article L.231-6 du Code de Commerce, l'associé qui cesse de faire partie de la Société, soit par l'effet de sa volonté par retrait, soit par décision de l'assemblée générale, reste tenu, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de son retrait. »

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Treizième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

➤ à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

➤ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOUVERNANCE D’ATLAND VOISIN

ATLAND Voisin est une filiale d'ATLAND (société cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de Gestion de Portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. ATLAND Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, ATLAND Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, trois OPPCI ont été agréés. Enfin, ATLAND Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par ATLAND Voisin.

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCL. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2024, enregistré 0 € au titre des commissions de souscription et 1 931 163 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). ATLAND Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'ATLAND Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'ATLAND Voisin et d'ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société BEAM & SAGALINK effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND Voisin

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND Voisin.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'ATLAND, actionnaire indirect d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND Voisin pour l'exercice 2024 a représenté 7 223 707 € pour un effectif de 87,40 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2024.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 37,89% (17,65% en rémunération fixe et 20,24% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT

CONTEXTE

Le secteur du **Bâtiment** (et de l'Immobilier) est celui qui consomme **le plus d'énergie en France (45%** de la consommation d'énergie finale) et représente **le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25%** du total des émissions de GES).

Au regard de **ses multiples impacts environnementaux et sociaux**, le secteur du **Bâtiment/Immobilier** constitue donc un levier incontournable dans la préservation de l'**environnement** et dans la **transition écologique et sociale**.

Dans ce contexte, **la réglementation française et européenne** ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus **ambitieuse et contraignante** pour ce secteur et pour **les divers acteurs de l'Immobilier**, dont les **Sociétés de Gestion de Portefeuilles** (SGP).

Ainsi, **le Règlement (UE) 2019/2088**, dit « **Règlement Disclosure** » ou « **Règlement SFDR** », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux **SGP de nouvelles obligations de reporting**, et établit **des règles harmonisées** à l'échelle de l'**Union européenne** en matière de **transparence** et de **communication d'informations extra-financières**.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant **la prise en compte** de cette nouvelle réglementation dans **le métier et les process** de **ATLAND Voisin**.

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

Cadre juridique

Le fonds Immo Placement est classé « ARTICLE 6 » selon le règlement « *Disclosure* » pour l'année 2024.

L'article 6 du **Règlement SFDR** demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses **informations pré-contractuelles** la « manière dont **les risques en matière de durabilité** sont intégrés dans **leurs décisions d'investissement** » et l'évaluation de l'**impact potentiel sur le rendement**. Si la Société de Gestion juge que les risques **en matière de durabilité** ne sont pas pertinents, elle décrit de manière « **claire et concise** des raisons de cette **estimation** » (**principe du « Comply or Explain »**).

Prise en compte des risques de durabilité

La SCPI appréhende le risque de durabilité de la manière suivante :

- **Risques physiques :**
 - **Risque physique lié au changement climatique :** Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. La SCPI s'est engagée dans une démarche d'analyse de l'ensemble de son patrimoine immobilier avec pour objectif d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physique (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent) et n'est pas encore en mesure de préciser les modalités de la prise en compte de ces risques dans le processus d'investissement de la SCPI Immo Placement. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours ;
 - **Risques physiques liés à la perte de biodiversité :** La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.
- **Risque de transition**
 - **Risque de transition lié au changement climatique :** Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché ;
 - **Risque de transition lié à la perte de biodiversité :** Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.
- **Risques de contentieux ou de responsabilité :** Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :
 - **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
 - **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP. La SCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société.

À ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement, mais une réflexion en ce sens est entamée.

ATLAND Voisin au capital de 349 400 €

Siège social : 15 Place Grangier

BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

RC B 310 057 625 DIJON

Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014

www.atland-voisin.com

Jean-Christophe ANTOINE

AGM AUDIT LEGAL – 3 B avenue de Chalon
71380 SAINT-MARCEL
Représenté par M. Yves LLOBELL

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert – 75013 PARIS

Président : M. François COMPAIN

Vice Président : M. Frédéric ROUSSEL

Membres :

M. Denis APVRILLE

M. Eric BARD

M. Xavier CHARVET

Mme Clotilde COHENDY-FISHER

Congrégation des Sœurs de St Joseph, représentée par M. Renaud AIMARD

M. Christian DESMAREST

Mme Annick LACOUR

M. Laurent LESDOS

M. Luc-Alexandre MORICHON

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.

POMELO
PARADIGM
pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

Évènements clés 2024/2025



⁽¹⁾ Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



ème

acteur du marché
des SCPI en 2024

En 2024, ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché
des SCPI par la collecte brute, avec 383 M€ confiés par
les épargnants et leurs conseillers.

(au 31/12/2024, source : ASPIM)

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 - Site internet : www.atland-voisin.com