

N°04 - 2021

4^{ème} trimestre 2021 | Valable du 1^{er} Janvier au 31 Mars 2022Bulletin
d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2020	31/12/2021
CAPITALISATION	237 M€	237 M€
ENDETTEMENT	34 M€	35 M€
Taux d'endettement	14,4%	14,8%
Ratio dettes et autres engagements	ND	14,5% ⁽¹⁾
NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 491	5 488
TAUX DE DISTRIBUTION	5,50%⁽²⁾	5,53%⁽²⁾
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	4,68%	4,33%
NOMBRE D'IMMEUBLES	205	196
NOMBRE DE BAUX	444	407
VALEUR VÉNALE*	919,82 €	ND**
VALEUR DE RÉALISATION*	795,32 €	ND**
VALEUR DE RECONSTITUTION*	963,25 €	ND**
PRIX ACQUÉREUR OU DE SOUSCRIPTION*	875,00 €	875,00 €
PRIX MOYEN DE LA PART	872,27 €	874,59 €

* par part

** Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril

Remarques importantes :

L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobiliers) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Ces nouvelles règles ont pour objectif de clarifier et d'harmoniser la communication des SCPI, et de simplifier la comparaison entre SCPI et avec les autres véhicules d'investissement immobilier. Certaines de ces évolutions entrent en application avec la publication du bulletin portant sur le 4^{ème} trimestre 2021 : le taux d'endettement, et le taux de distribution. En pratique

(1) du fait de l'application de la méthode édictée par l'Aspim, le ratio dettes et autres Engagements de votre SCPI ressort à 14,5%.

(2) pour 2020, il s'agit du «taux de distribution sur valeur de marché». Pour 2021, il s'agit du «taux de distribution». Ce dernier se calcule pour les SCPI à capital fixe sur la base du prix moyen de la part sur 2020 au lieu du prix moyen de la part sur 2021. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le document «guide Aspim - indicateurs de performances et modes de calcul SCPI 2021» sur le site aspim.fr

DISTINCTIONS



Chers associés,

Ce bulletin vient confirmer les propos encourageants d'octobre 2021. Notre travail de gestion du patrimoine immobilier a porté ses fruits, et permet à IMMO PLACEMENT d'afficher cette année encore, une grande stabilité, tout en affichant des performances supérieures à la moyenne attendue du marché.

En détail :

Le taux de distribution s'établit à 5,53%, un chiffre supérieur à l'objectif annoncé (5,40%) et stable par rapport à 2020. Ce taux provient d'un **revenu distribué de 48,24 € par part, lui aussi stable par rapport à 2020, sans ponction sur le report à nouveau ni distribution de plus-value.**

Le prix moyen d'acquisition s'établit à 874,59 € par part, un montant très légèrement supérieur à celui de 2020 (872,27 € par part) **La valeur de reconstitution 2021 devrait rester significativement supérieure au prix de part (ce qui est favorable à la protection du capital investi).** Elle sera publiée le trimestre prochain.

Une précision méthodologique : le « taux de distribution 2021 » est calculé sur la base du prix moyen de la part sur 2020, conformément aux nouvelles préconisations de notre association professionnelle, l'Aspim. Cet indicateur harmonisé remplace le « taux de distribution sur valeur de marché ». Pour plus d'informations, je vous renvoie au passage ci-contre.

Si l'on se concentre sur le dernier trimestre, 3,5 M€ ont été investis sur 2 actifs, venant renforcer le patrimoine de votre SCPI. Le taux d'occupation financier se stabilise entre 93,50% et 94% grâce au travail de nos équipes qui a permis de pérenniser les revenus locatifs et de maximiser le recouvrement de loyers. **IMMO PLACEMENT offre une forte visibilité sur ses revenus, ce qui est un atout pour estimer sa capacité distributive 2022. À cela s'ajoute un plan d'investissement sécurisé qui consolidera la mutualisation de votre SCPI.** Les prévisions 2022 vous seront communiquées dans les mois qui viennent. Bien sûr, nous restons vigilants face à un contexte où de fortes incertitudes demeurent.

En écho à ces bons résultats, ATLAND Voisin se place dans le trio de tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune, et ce pour la 5^{ème} année consécutive. Au classement général nous arrivons 3^{ème}, mais je relève que nous arrivons 1^{er} ou 2^{ème} sur la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale. Cela démontre notre capacité à tenir nos engagements :

- générer des revenus les plus réguliers possibles, avec un rendement annuel significativement supérieur à la moyenne attendue du marché tout en valorisant le patrimoine dans la durée
- faire preuve d'excellence dans les services fournis à nos clients et partenaires

Et puisqu'il est encore temps de formuler des vœux à l'heure où j'écris ces lignes, je conclurai en vous souhaitant une très belle année 2022.

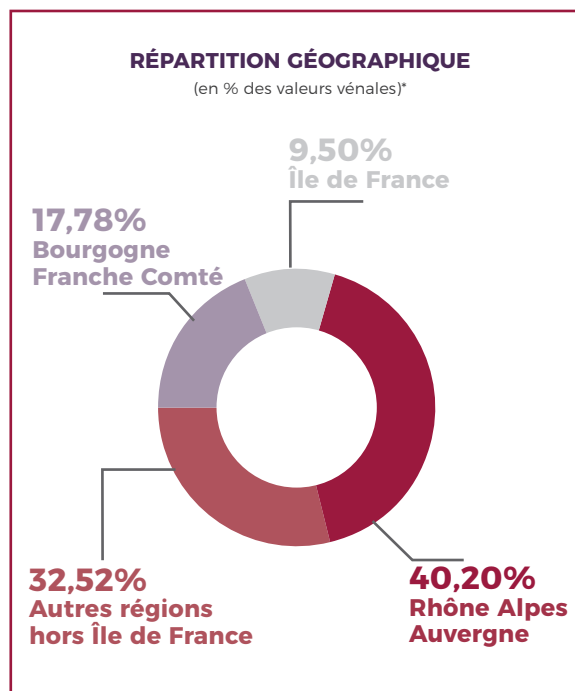
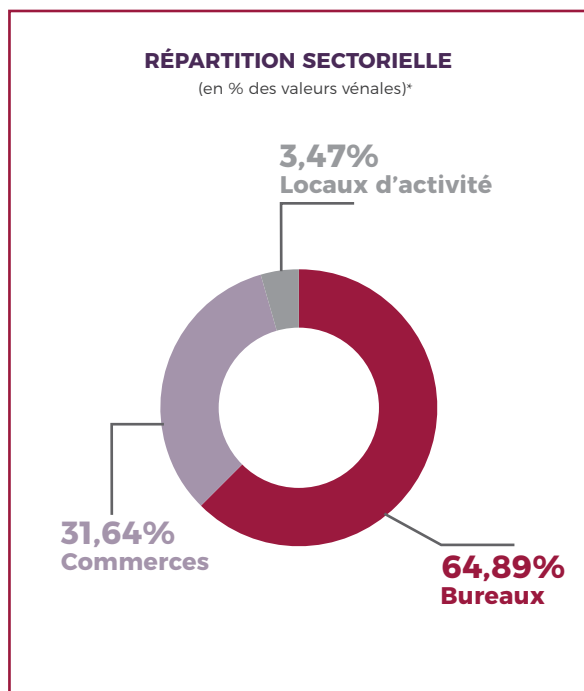
Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président de ATLAND Voisin

à la une

- **FISCALITÉ** : Les valeurs IFI seront communiquées en février; les bordereaux pour votre déclaration de revenus arriveront début avril

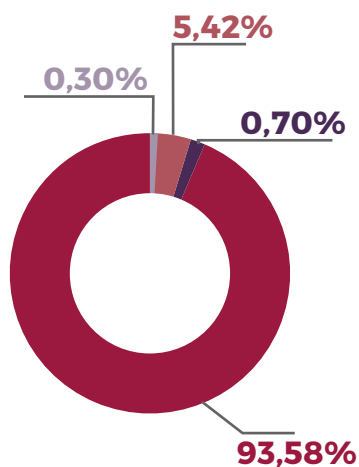
PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/12/2021



* hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux loués sous franchise
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants sous compromis

* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES					
(5 plus importantes en loyer)					
Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie		
ROISSY (95) 165 AVENUE DU BOIS DE LA PIE	ACERINOX FRANCE	01/10/2021	266 m ²	Bureaux	
DIJON (21) 14b RUE PIERRE DE COUBERTIN	GE MEDICAL SYSTEMS	01/10/2021	240 m ²	Bureaux	
LYON (69) «LE DIPLOMATE» 51 AVENUE JEAN JAURES	ECOLE DE CONDE	14/10/2021	190 m ²	Bureaux	
LYON(69) «LE MARECHAL» 103 RUE DU MARECHAL DE SAXE	LBIA RHONE	01/12/2021	160 m ²	Bureaux	
BRON (69) 2/4 RUE DU COLONEL CHAM-BONNET	TEMIS CONSEIL ET FORMATION	01/12/2021	159 m ²	Bureaux	
TOTAL	5		1 015 m²		
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE					
(5 plus importantes libérations en loyer potentiel)					
Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie (précédent locataire)		
LYON (69) «LE MADURA» 264 RUE CARIBAKDI	1	30/09/2021	585 m ²	Bureaux (GDF SUEZ)	
NANTES (44) 46/48 BOULEVARD EINSTEIN	1	19/10/2021	146 m ²	Local commercial (UNIVSPORT)	
SAINT GENIS LAVAL (69) «LE CLEVELAND» 58 AVENUE DU CHANOINE CARTTELIER	1	04/11/2021	146 m ²	Bureaux (SUPRATEC)	
DIJON (21) 14b RUE PIERRE DE COUBERTIN	1	15/11/2021	181 m ²	Bureaux (SYNAPSE)	
SAINT-ETIENNE (42) 35 COURS FAURIEL	1	31/11/2021	128 m ²	Bureaux (SELECT TT)	
TOTAL	5		1 186 m²		

Au 4ème trimestre, 4 219 241 € de loyers ont été encaissés

CONDITIONS DE SORTIE

// MODALITÉS PRATIQUES

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

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

// ACHAT

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

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

Les frais de transaction sont les suivants :

- Droits d'enregistrement : 5 %
- Commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4,80 % TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01.01.2014)
- Impôt sur la plus-value éventuelle.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/12/2020	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 31/03/2021	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 30/06/2021	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 30/09/2021	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 31/12/2021	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

// REVENUS FONCIERS Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

// REVENUS FINANCIERS Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

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

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2022 En 2022 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

APPEL À CANDIDATURE / CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou contact@atland-voisin.com ou par courrier à l'adresse : ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX).

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,06 Milliards d'€ (2 064 724 145 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 344 millions €.