

N°01 - 2022

1<sup>er</sup> trimestre 2022 | Valable du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2022

# Bulletin d'information

S.C.P.I IMMO

PLACEMENT

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2020	31/12/2021
<b>CAPITALISATION</b>	<b>237 M€</b>	<b>237 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>34 M€</b>	<b>35 M€</b>
Taux d'endettement	14,4%	14,8%
Ratio dettes et autres engagements	ND	14,5% <sup>(1)</sup>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>5 491</b>	<b>5 488</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION</b>	<b>5,50%<sup>(2)</sup></b>	<b>5,53%<sup>(2)</sup></b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>4,68%</b>	<b>4,33%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>205</b>	<b>196</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>444</b>	<b>407</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>919,82 €</b>	<b>917,61 €**</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>795,32 €</b>	<b>809,00 €**</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>963,25 €</b>	<b>978,72 €**</b>
<b>PRIX ACQUÉREUR OU DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>875,00 €</b>	<b>875,00 €</b>
<b>PRIX MOYEN DE LA PART</b>	<b>872,27 €</b>	<b>874,59 €</b>

\* par part

\*\* Les valeurs au 31/12/2021 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

### 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<sup>ème</sup> 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](http://Aspim.fr)

Chers associés,

Ce bulletin s'ouvre avec deux informations principales :

**L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre (11,40 € par part) est en hausse de +1,3% par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2021**

**La valeur de reconstitution 2021 ressort en hausse de 1,61% en s'établissant à 978,72 € par part**

Ces deux données illustrent la finalité poursuivie pour les associés de la SCPI : maintenir des revenus les plus réguliers possibles, et protéger le capital investi tout en offrant un potentiel de valorisation à long terme. **Ceci se concrétise par un objectif (non garanti) de distribution de dividende 2022 similaire à celui de 2021.** Dans ce contexte, le marché secondaire confirme sa bonne tenue avec un prix acquéreur qui se situe entre 875 € et 880 € par part sur le trimestre. Ce montant s'inscrit dans un mouvement de hausse régulière et progressive, tout en restant significativement inférieur à la valeur de reconstitution. Ce niveau est favorable à la protection du capital investi et constitue un signal favorable quant aux perspectives de valorisation à moyen et long terme.

Concernant les indicateurs trimestriels, ce sont près de 15 M€ qui ont été signés avec des rendements allant de 5,31% à 6,40%. Les acquisitions ont porté sur 12 actifs situés dans des métropoles régionales ou dans des villes intermédiaires. Les volumes sont répartis à parts quasi-égales entre bureaux (loués au groupe MAAF) et commerces (principalement loués à Buffalo Grill et au groupe MAAF pour des agences). La part des commerces illustre notre confiance dans ce segment de marché. En effet, comme évoqué à plusieurs reprises, les boutiques de centre-ville et les *retail park* offrent des opportunités intéressantes sur le marché. Soulignons que les *retail park* ont su convaincre les investisseurs avertis, qui ont augmenté leurs investissements dans ce segment de 91% en 2021. Enfin, le taux d'occupation financier (95,28%) contribue favorablement à l'objectif de taux de distribution annoncé plus haut.

Evidemment la période mouvementée que nous traversons nous amène à rester particulièrement vigilants et prudents. La qualité du patrimoine et des locataires de votre SCPI, l'importance de ses réserves et la présence sur des marchés régionaux sains sont autant d'atouts pour la traverser. Le travail d'anticipation et de gestion locative mené par nos équipes sont les autres facteurs qui y contribueront tout autant.

Sincèrement,

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président de ATLAND Voisin



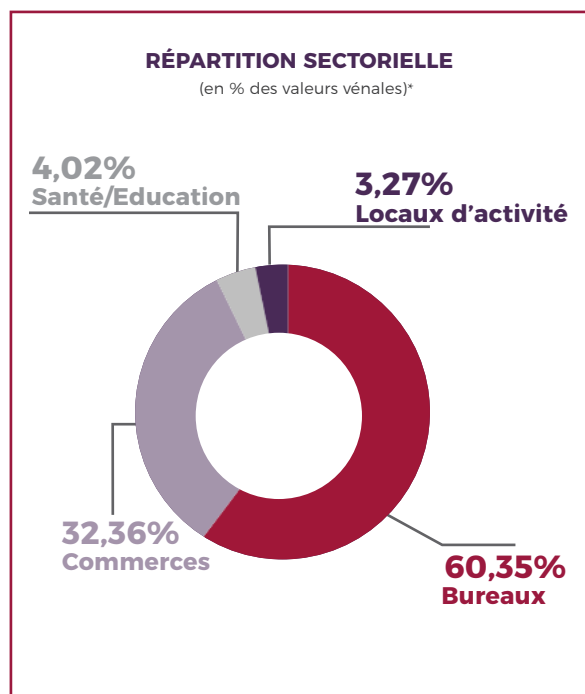
## À la une

- FISCALITÉ** : les relevés de revenus à déclarer ont été envoyés ou mis à disposition sur votre espace client
- VIGILANCE** : face à la recrudescence des tentatives de fraude à la souscription visant les particuliers, consultez notre site Internet pour lire nos conseils

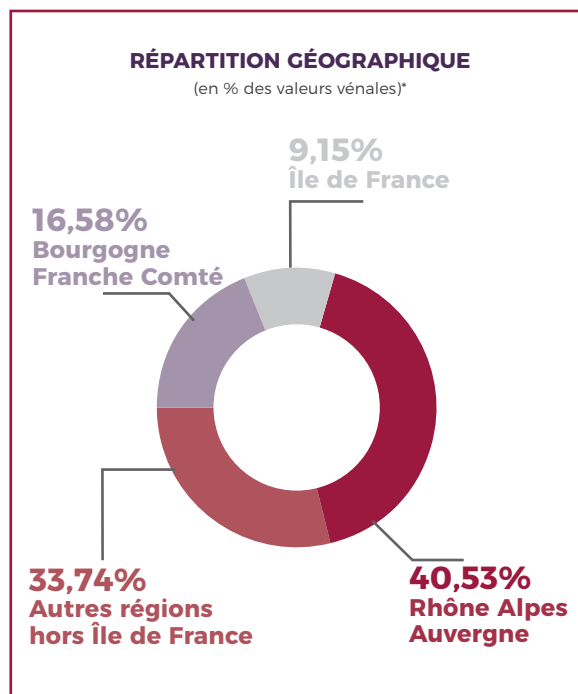
## DISTINCTIONS



## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2022

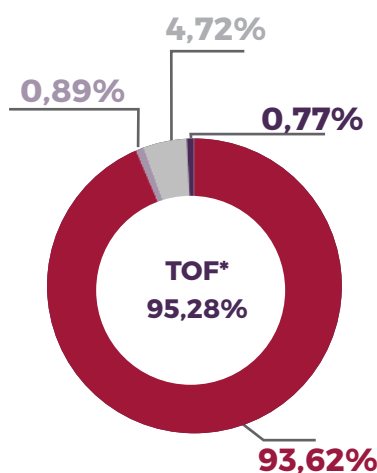


\* hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



## TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

\* L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobiliers) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application la publication du bulletin portant sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. En pratique, le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (5 plus importantes en loyer)				
Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie	
LYON (69) «LE RHONE ALPES» 235 COURS LAFAYETTE	MANAGERS	07/01/2022	209 m <sup>2</sup>	Bureaux
LYON (69) «LE RHONE ALPES» 235 COURS LAFAYETTE	TERCIO	01/02/2022	156 m <sup>2</sup>	Bureaux
ANNECY LE VIEUX (74) 133 AVENUE DE GENÈVE	VINCI IMMOBILIER	04/02/2022	365 m <sup>2</sup>	Commerce
REZE (44) 2 RUE JULES VERNE	ASBL 44	15/02/2022	433 m <sup>2</sup>	Bureaux
MONTBONNOT ST MARTIN (38) 100 ALLÉE DE SAINT EXUPÉRY	LEADFORMANCE	01/03/2022	502 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 665 m<sup>2</sup></b>	
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie (précédent locataire)	
AIX EN PROVENCE (13) 10 BOULEVARD VICTOR COQ	1	31/12/2021	489 m <sup>2</sup>	Bureaux et activités (WELLA)
DIJON (21) VALMY 31 RUE ELSA TRIOLET	1	31/12/2021	194 m <sup>2</sup>	Bureaux (ALPHA PUBLICITÉ)
QUETIGNY (21) 12 RUE DU GOLF	1	08/02/2022	140 m <sup>2</sup>	Bureaux (BCIF)
GRENOBLE (38) 1 PLACE FIRMIN GAUTIER	1	28/02/2022	371 m <sup>2</sup>	Bureaux (VERSALIS INTERNATIONAL)
ECOLE VALENTIN (25) 8/10 RUE DE FRANCHE COMTE	1	27/03/2022	138 m <sup>2</sup>	Bureaux (INTERBIO FRANCHE COMTE)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 332 m<sup>2</sup></b>	

Au 1<sup>er</sup> trimestre, 4 633 258 € de loyers ont été encaissés



## INDICATEURS FINANCIERS 2021



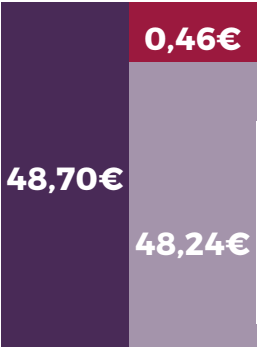
TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(1)</sup>  
**5,53%**



VARIATION DU  
PRIX MOYEN<sup>(2)</sup>  
**+0,26%**



TRI sur 10 ans<sup>(3)</sup>  
**4,33%**



Résultat  
Dividendes  
Report à nouveau

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



## DIVIDENDES 2022



Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	11,40 €	11,25 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2022		11,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2022		11,25 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		14,49 €
Total			48,24 €
Taux de distribution de votre SCPI	objectif 2022 (non garanti) : similaire à 2021		5,53%

<sup>(1)</sup> Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n-1 (soit 872,27€ en 2020). <sup>(2)</sup> 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. <sup>(3)</sup> TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.



## MARCHÉ SECONDAIRE / CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE



Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
Rappel au 21/12/2021								21
14/01/2022	875 €	796.90 €	238	21	0	259	238	21
15/02/2022	880 €	801,46 €	283	21	0	304	304	0
15/03/2022	880 €	801,46 €	410	0	0	410	410	0
Total 1 <sup>er</sup> trimestre			931				952	
Solde au 31/03/2022								0



## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE



ACQUISITIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
ALBERTVILLE (73) 695 CHEMIN DE LA CASSINE	BUFFALO GRILL	Commerce	612 m <sup>2</sup>	3 515 000 €	100%
PORTEFEUILLE 7 MAGASINS	MAAF ASSURANCES	Commerce	1 288 m <sup>2</sup>	3 404 884	100%
PORTEFEUILLE 3 MAGASINS	GIE CIBAIL	Bureaux	3 812 m <sup>2</sup>	8 172 000 €	100%
SAINT ETIENNE (42) 25 AVENUE DE LA LIBERATION	EUREKAD	Commerce	99 m <sup>2</sup>	462 000 €	100%
Total	4		5 811 m <sup>2</sup>	15 553 884 €	

## CESSIONS DU TRIMESTRE

CESSIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
CHAMALIERES (63) PLACE CHARLES DE GAULLE	COMMUNE DE CHAMALIERES	Bureaux	181 m <sup>2</sup>	176 000 €	100%
QUETIGNY (21) 2 BOULEVARD DU CHAMP AUX METIERS	Vacant	Activité	225 m <sup>2</sup>	165 000 €	100%
ANNECY LE VIEUX (74) 1 PLACE DU 18 JUIN 1940	VILLE D'ANNECY	Bureaux	115 m <sup>2</sup>	179 964 €	100%
GRENOBLE (38) 1 PLACE FIRMIN GAUTIER	Vacant	Bureaux	472 m <sup>2</sup>	819 264 €	100%
<b>Total</b>	<b>2</b>		<b>993 m<sup>2</sup></b>	<b>1 340 228 €</b>	

## 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](http://www.atland-voisin.com). Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 15 du mois à 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 31/03/2021	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 €
Au 31/03/2022	271 131	82 694 955 €	238 595 280 €

## 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 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

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

**// REVENUS FINANCIERS** Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % 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 libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

## ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

**// 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.

## VOTRE SÉCURITÉ : PRENEZ GARE AUX TENTATIVES DE FRAUDE

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers : cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent. Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	<a href="mailto:contact@atland-voisin.com">contact@atland-voisin.com</a>
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2022

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,18 Milliards d'€ (2 181 543 804 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 346 millions €.