

N°02 - 2022

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

2^{ème} TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

À la une

Opportunité

Depuis le 4 juillet 2022, la SCPI Immo Placement a ouvert à nouveau son capital pour un montant de 15 M€

Assemblées générales

Retrouvez le procès-verbal sur notre site atland-voisin.com, dans l'espace «Documentation»

Le profil de la SCPI Immo Placement

	31/12/2020	31/12/2021
Capitalisation	237 M€	237 M€
Endettement	34 M€	35 M€
Taux d'endettement	14,4%	14,8%
Ratios dettes et autres engagements	ND	14,5 % ⁽¹⁾
Nombre d'associés	5 491	5 488
Taux de distribution ⁽²⁾	5,50%	5,53%
Taux de rendement interne à 10 ans ⁽²⁾	4,68%	4,33%
Nombre d'immeubles	205	196
Nombre de baux	444	407
Valeur vénale*	919,82€	917,61€
Valeur de réalisation*	795,32€	809,00€
Valeur de reconstitution*	963,25€	978,72€
Prix moyen acquéreur	872,27€	874,59€
Variation du prix moyen ⁽²⁾	+0,23%	+0,27%
Résultat*	48,34€	48,70€
Dividende distribué*	48,00€	48,24€
Report à nouveau en €*	0,34€	0,46€

* par part

(1) Selon la nouvelle méthode de calcul diffusée par l'ASPIM au 31/12/2021. Pour en savoir plus, consultez notre site dans la rubrique «Actualités».

(2) Retrouvez la définition du taux de distribution, taux de rendement interne et variation du prix moyen en dessous du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

Chers associés,

Ce deuxième trimestre se caractérise par deux constats pour Immo Placement :

L'acompte sur dividende est en ligne avec celui du premier trimestre et en phase avec notre objectif (non garanti) de distribution pour 2022, qui se situe entre 48 et 49,50€ par part. Un montant qui correspondrait à un rendement compris entre 5,39% et 5,60% sur la base du prix de souscription retenu pour l'augmentation de capital (890€ par part) lancée le 4 juillet dernier.

Le taux d'occupation financier atteint 96,05% selon la nouvelle définition en vigueur, et 94,57% pour la principale composante qui correspond aux locaux occupés. C'est une amélioration substantielle par rapport au précédent trimestre (93,62% correspondant aux locaux occupés), qui illustre bien la bonne tenue locative du patrimoine de votre SCPI.

À côté de ces bons indicateurs, la période d'incertitude que nous traversons nous invite évidemment à une grande vigilance et à maintenir la proximité avec nos locataires. L'indexation des loyers est un élément protecteur contre l'inflation et permet une hausse des revenus locatifs. Mais elle pourrait se révéler à moyen terme difficilement tenable pour des locataires qui ne peuvent répercuter sur leur prix de vente la hausse des prix actuels. Aussi, la Société de Gestion étudie au cas par cas la situation des locataires afin de maintenir le taux d'occupation optimal et garantir la meilleure capacité distributive d'Immo Placement sur le long terme.

Il est également nécessaire de rappeler que la hausse actuelle des taux d'intérêt n'a aucun impact sur Immo Placement puisque les emprunts souscrits sont à taux fixe et que le taux d'intérêt moyen des emprunts est de 1,77%.

Nous continuons également à préparer l'avenir, et ce à deux titres

- Nous avons acquis deux actifs pour un montant cumulé de 6 M€, dont un immeuble de bureaux situé à Clermont-Ferrand et un actif de commerce situé à Ferney Voltaire. Tous deux sont multilocataires, avec des entreprises privées ou publiques de premier plan (SNCF et Clermont Auvergne Métropole notamment), et situés dans la région Auvergne-Rhône Alpes qui concentre la principale partie du patrimoine de votre SCPI
- Nous avons annoncé le lancement d'une augmentation de capital pour un montant de 15 millions d'euros, effective depuis le 4 juillet dernier. Cette opération permet de répondre à la demande des investisseurs qui se manifestaient sur le marché secondaire, et se caractérise par un plan d'investissement qui est déjà en grande partie finalisé contribuant donc favorablement à la capacité distributive de votre SCPI

Par ailleurs, le deuxième trimestre a vu la publication du rapport annuel et la tenue de l'assemblée générale de votre SCPI. Celle-ci s'est valablement réunie sur première convocation le 14 juin dernier. Toutes les résolutions ont été approuvées, et je tiens à féliciter MM. Compain et Roussel pour leur reconduction au sein du Conseil de Surveillance, et à souhaiter la bienvenue à MM. Morichon et Desmarest qui le rejoignent.

Sincèrement,

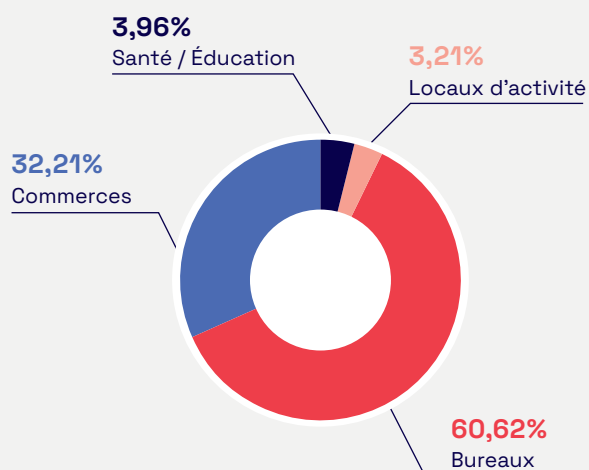
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Distinctions

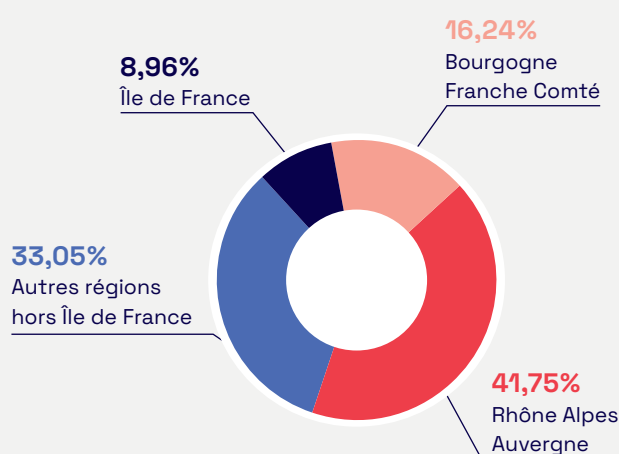


Le profil du patrimoine au 30/06/2022

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*



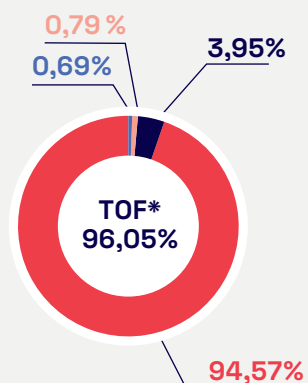
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*



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

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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 immobilier) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application dès la publication du bulletin portant sur le 1^{er} 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				
Locataire	Date effet	Surface	Typologie	
BESANCON (25) 7/15 rue Xavier Marnier	MISSION LOCALE	01/05/2022	525 m ²	Bureaux
DIJON (21) 14b rue Pierre de Coubertin	FUNECAP EST	07/05/2022	240 m ²	Bureaux
METZ (57) 1 rue Claude Chappe	ALOUX	15/05/2022	440 m ²	Bureaux
EYBENS (38) 1 rue Roland Garros	OXANCE MUTUELLES DE FRANCE	16/05/2022	392 m ²	Bureaux
LYON (69) 264 rue Garibaldi	FONCIA SAINT LOUIS	24/06/2022	582 m ²	Bureaux
TOTAL	5		2 179 m²	
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES				
Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)	
EYBENS (38) 1 rue Roland Garros	1	31/03/2022	392 m ²	Bureaux (APF FRANCE HANDICAP)
EYBENS (38) 1 rue Roland Garros	1	31/03/2022	118 m ²	Bureaux (APF FRANCE HANDICAP)
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44) 6 rue Marcel Dassault	1	31/03/2022	67 m ²	Bureaux (IFPI)
DIJON (21) 31 rue Elsa Triolet	1	14/04/2022	183 m ²	Bureaux (LHH)
Dijon (21) 16 rue de Gray	1	31/05/2022	100 m ²	Bureaux (KIWI CUBE)
Total	5		860 m²	

AU 2^{ÈME} TRIMESTRE, 4 297 840 € DE LOYER ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Dividendes 2022

Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 ^{er} trimestre	22/04/2022	11,40€	11,25€
2 ^{ème} trimestre	22/07/2022	11,40€	11,25€
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2022		11,25€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2023		14,49€
TOTAL			48,24€
Taux de distribution de votre SCPI	Objectif 2022 (non garanti) : entre 5,39% et 5,60%		5,53%

(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 au titre de l'année n-1 (soit 872,27€ en 2020).
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.
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.

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue
CLERMONT FERRAND (63) 63 avenue de l'Union Soviétique	MULTILOCAITAIRE (2 locataires)	Bureaux	2 485 m ²	4 635 611€	100%
FERNEY VOLTAIRE (01) 4 avenue Voltaire	MULTILOCAITAIRE (7 locataires)	Commerce	443 m ²	1 365 635€	100%
TOTAL	9		2 928 m²	6 001 246€	

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part détenue
GRENOBLE (38) 1 place Firmin Gautier	DIAM'S ENTRETIEN	Bureaux	141 m ²	297 636€	100%
SAINT GENIS LAVAL (69) 58 avenue du Chanoine Cartelier	Vacant	Bureaux	146 m ²	267 011€	100%
TOTAL	1		287 m²	564 647€	

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		
SOLDE AU 15/03/2022								0
15/04/2022	886,00€	806,92€	197	0	0	197	197	0
13/05/2022	885,00€	806,01€	353	0	0	353	353	0
15/06/2022	885,00€	806,01€	109	0	0	109	109	0
TOTAL 2^{ème} trimestre			659			659	659	
SOLDE AU 15/06/2022								0

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 12h ou le dernier jour ouvrable précédent. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

ACHAT

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

VENTE

Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

Les frais de transaction sont les suivants :

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

ATLAND Voisin, votre SCPI, et vous

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

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/03/2022	271 131	82 694 955€	238 595 280€
Au 30/06/2022	271 131	82 694 955€	239 950 935€

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^{er} 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^{er} 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^{ème} 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.

ÉCHÉANCIER 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

ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686
21026 DIJON CEDEX
RCS / DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

**Société de gestion
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2022
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,32 Milliards d'€ (2 320 722 427€)
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 373,6 millions €.