

N°03 - 2022

## Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

## À la une

Au 30 septembre 2022, l'augmentation de capital a été souscrite à hauteur de 85,22%.

## 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% <sup>(1)</sup>
Nombre d'associés	5 491	5 488
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	5,50%	5,53%
Taux de rendement interne à 10 ans <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	+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,

Après des résultats stables et en hausse en 2020 et 2021, Immo Placement se dirige vers une nouvelle hausse de ses résultats annuels en 2022. Ainsi nous anticipons une distribution de revenu annuel prévisionnel entre 48,30€ et 48,80€ par part, ce qui correspondrait à un rendement entre 5,43% et 5,48% (non garanti) par rapport au prix de souscription en vigueur dans le cadre de l'augmentation de capital (890€).

Ces bonnes perspectives découlent des atouts de votre SCPI : un patrimoine très mutualisé (près de 200 actifs) et solide, situé dans les métropoles régionales, avec une empreinte significative à Lyon et dans les principales villes de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cela se traduit par un taux d'occupation financier de 96,91% au 30 septembre. Ce niveau élevé est le fruit du travail de gestion locative et de ventes et d'acquisitions mené depuis plusieurs années.

Viennent s'ajouter deux autres atouts : la présence de réserves conséquentes de report à nouveau (l'équivalent de 4 mois de revenus distribuables), et l'écart favorable entre le prix de moyen de la part 2021 (874,59 €) et la valeur de reconstitution (978,72 €).

Ces caractéristiques expliquent le succès de l'augmentation de capital lancée le 4 juillet dernier. D'un montant de 15 191 410 € avec un prix de souscription de 890 € par part, elle est déjà souscrite à hauteur de 85,22% au 30 septembre. Au moment où ce bulletin sera publié nous devrions vraisemblablement approcher des 100%. Cette bonne dynamique nous amènera, comme la documentation légale le permet, à majorer cette augmentation de capital de 30%, ce qui aura pour effet de porter le montant total à environ 20 M€.

Rappelons que cette augmentation a eu lieu parallèlement à un plan d'investissement qui était quasiment bouclé avant même le 04 juillet, qui totalise plus de 30 M€ signés au 30/09. Une part significative des capitaux a donc été investie avant l'ouverture du capital, ce qui a permis de produire des revenus locatifs par anticipation et de contribuer au renforcement de la capacité distributive. Et les investissements se sont poursuivis au 3<sup>ème</sup> trimestre avec l'acquisition d'un restaurant Buffalo Grill à Beaune (21) pour 1,6 M€ et d'un immeuble de bureaux loué à Enedis à Seyssinet Pariset (38) pour 6,3 M€.

Immo Placement se trouve donc dans une situation favorable pour traverser une période d'incertitudes et de risques croissants. Face à des signaux préoccupants à l'échelle nationale et européenne, je précise que le taux d'endettement d'Immo Placement était de seulement 14,8% par rapport à la capitalisation au 31/12/2021, et que le renchérissement des conditions de financement n'a pas d'impact dans la mesure où tous les emprunts sont à taux fixe. Quant aux emprunts in fine (largement minoritaires), leurs échéances sont à long terme et s'échelonnent entre 2028 et 2032. En ce qui concerne l'inflation, il est vrai que l'immobilier bénéficie du mécanisme d'indexation des loyers, permettant une hausse des revenus locatifs. Mais je rappelle que nous l'appliquons au cas par cas, afin de maintenir le taux d'occupation optimal et garantir la meilleure capacité distributive sur le long terme.

Sincèrement,



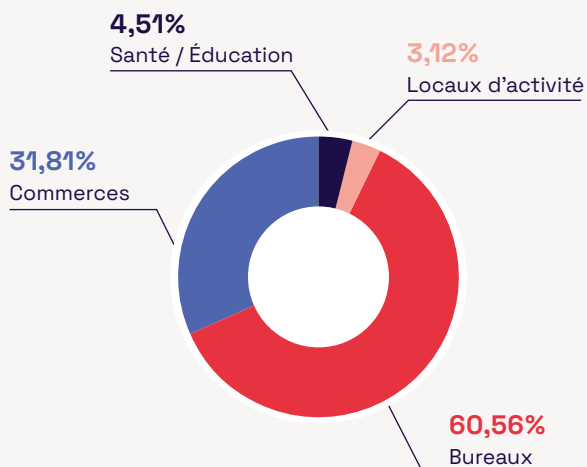
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Distinctions

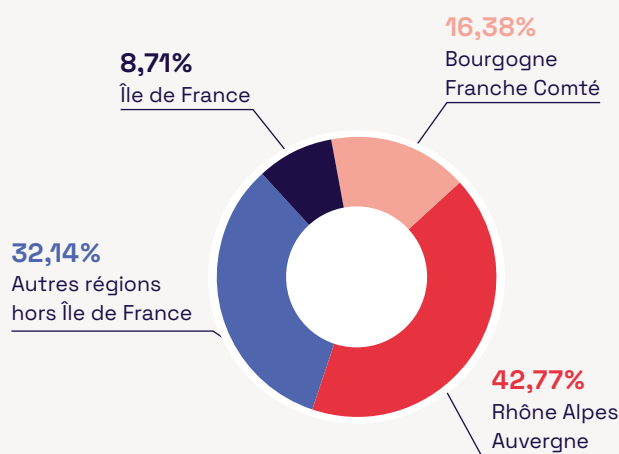


## Le profil du patrimoine au 30/09/2022

### RÉPARTITION SECTORIELLE (en% des valeurs vénales)\*



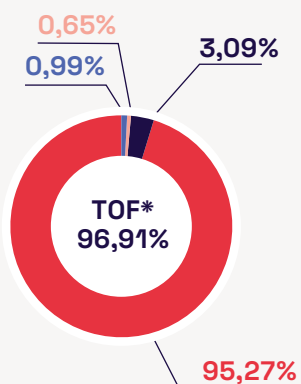
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en% des valeurs vénales)\*



\* 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<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 (les 5 loyers les plus importants)

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
DIJON (21) APOGEE B 8/10 rond Point de la Nation	CRIT	21/09/2022	288 m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINT ETIENNE (42) 18 esplanade de France	AG2R AGIRC-ARRCO	01/07/2022	161 m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINT ETIENNE (42) 18 esplanade de France	AG2R AGIRC-ARRCO	01/07/2022	137 m <sup>2</sup>	Bureaux
DIJON (21) VALMY 31 Rue Elsa Triolet	CAPFINANCES 25	01/07/2022	194 m <sup>2</sup>	Bureaux
FONTAINE LES DIJON (21) 36 rue de Bourgogne	Comité Regional BFC de Federation de Bridge	15/09/2022	244 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1024 m<sup>2</sup></b>	

#### LOCAUX DISPONIBLES (les 5 loyers les plus importants)

	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
DIJON (21) APOGEE B 8/10 rond Point de la Nation	1	31/08/2022	288 m <sup>2</sup>	Bureaux (Liaisons Arts Bourgogne)
LISSIEU (69) LE CALLISTO 65 rue Jean Jaurès	1	31/08/2022	230 m <sup>2</sup>	Bureaux (Novali)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	1	27/07/2022	169 m <sup>2</sup>	Commerce (Coorditech)
FONTAINE LES DIJON (21) 36 rue de Bourgogne	1	15/09/2022	244 m <sup>2</sup>	Bureaux (Cercle de Bridge)
Dijon (21) VALMY 31 rue Elsa Triolet	1	15/09/2022	120 m <sup>2</sup>	Bureaux (Pandacorp)
<b>Total</b>	<b>5</b>		<b>1 051 m<sup>2</sup></b>	

AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 5 410 873 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Dividendes 2022

Période	Date de distribution	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	11,40€	11,25€
2 <sup>ème</sup> trimestre	22/07/2022	11,40€	11,25€
3 <sup>ème</sup> trimestre	21/10/2022	11,40€	11,25€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		14,49€
<b>TOTAL</b>			<b>48,24€</b>
<b>Taux de distribution de votre SCPI<sup>(2)</sup></b>	<b>Objectif 2022 (non garanti)* : entre 5,43% et 5,48%</b>		<b>5,53%</b>

\*Les performances passées ne préjugent pas sur les performances futures.

(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 874,59€ en 2021).

**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 (tous frais compris)	Quote-part détenue
SEYSSINET PARISET (38) 44 avenue de la République	ENEDIS	Bureaux	3 019 m <sup>2</sup>	6 303 416€	100%
BEAUNE (21) 9 rue Buffon	BUFFALO GRILL	Restaurant	583 m <sup>2</sup>	1 633 554€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>		<b>3 602 m<sup>2</sup></b>	<b>7 936 970€</b>	
CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part détenue
LISSIEU (69) 8 Allée des Chevreuils	Vacant	Bureaux	169 m <sup>2</sup>	319 954€	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>169 m<sup>2</sup></b>	<b>319 954€</b>	

## 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		
<b>SOLDE AU 15/06/2022</b>								<b>0</b>
15/07/2022	890,00 €	810,56 €	79	0	0	79	79	0
12/08/2022	890,00 €	810,56 €	146	0	0	146	146	0
15/09/2022	892,00 €	812,39 €	101	0	0	101	101	0
<b>TOTAL 3<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>326</b>			<b>326</b>	<b>326</b>	
<b>SOLDE AU 15/09/2022</b>								<b>0</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 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

## 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.

## Augmentation de capital

### (CONDITIONS VALABLES À COMPTER DU 4 JUILLET 2022)

La note d'information a reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n°22-08 en date du 28 juin 2022

Date d'ouverture	4 juillet 2022
Montant de l'augmentation de capital	5 206 045 € par création de 17 069 parts portant le capital social à 87 901 000 €
Capital social statutaire maximum	100 000 000 €
Prix de souscription par part	890 €, se décomposant comme suit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valeur nominale : 305 €</li> <li>• Prime d'émission : 585 € (dont commission de souscription)</li> </ul> Ce prix s'entend net de tous autres frais
Commission de souscription	96,12 € TTC (soit 12% TTC)
Minimum de souscription	Minimum de 4 (quatre) parts lors de la première souscription, aucun minimum pour les souscriptions suivantes
Jouissance des parts	Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du 6 <sup>ème</sup> mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. <b>Exemple :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parts souscrites et réglées en juillet 2022 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023</li> <li>• Parts souscrites à crédit en juillet 2022 et fonds issus du crédit versés en août 2022 : jouissance à compter du 1<sup>er</sup> février 2023.</li> </ul>
Clôture anticipée	L'augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit ou pourra être limitée au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital. Néanmoins la Société de Gestion se réserve la possibilité de décaler l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30%. Dans ce cas, la clôture sera reportée au 03/01/2024

## 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€
Au 30/09/2022	285 677	87 131 485€	254 252 530€

### 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

03 80 59 90 91  
[contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

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

**Société de gestion  
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2022  
 3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,46 Milliards d'€ (2 459 732 446€)  
 1 OPC I Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 377,7 millions € au 30/06/22.

