

N°01 - 2023

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

1^{ER} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} AVRIL AU 30 JUIN 2023

À la une chez ATLAND Voisin

- Notre nouvelle SCPI Épargne Pierre Europe a obtenu le label ISR moins de 6 mois après sa création
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 juillet 2023

Le profil de la SCPI Immo Placement

| | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------------------|
| Capitalisation | 237 M€ | 259 M€ |
| Endettement | 35 M€ | 48 M€ |
| Taux d'endettement | 14,8% | 18,8% |
| Ratios dettes et autres engagements | 14,5% | 17,71% |
| Nombre d'associés | 5 488 | 5 692 |
| Taux de distribution ⁽¹⁾ | 5,53% | 5,54% |
| Taux de rendement interne à 10 ans ⁽¹⁾ | 4,33% | 5,88% |
| Nombre d'immeubles | 196 | 209 |
| Nombre de baux | 407 | 420 |
| Valeur vénale* | 917,61€ | 963,90€ ⁽²⁾ |
| Valeur de réalisation* | 809,00€ | 810,40€ ⁽²⁾ |
| Valeur de reconstitution* | 978,72€ | 984,07€ ⁽²⁾ |
| Prix moyen acquéreur | 874,59€ | 889,26€ ⁽²⁾ |
| Variation du prix moyen | +0,27% | +1,68% |
| Résultat* | 48,70€ | 52,63€ ⁽²⁾ |
| Revenu distribué* | 48,24€ | 48,48€ |

* Par part

⁽¹⁾ Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne en dessous du tableau «Revenus 2023» en page 3.⁽²⁾ Les valeurs au 31/12/2022 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale en juin 2023

Chers associés,

Sur le premier trimestre 2023, le taux d'occupation financier est resté quasiment stable et s'établit à 95,92% au 31 mars. La bonne tenue des revenus locatifs a donc permis de verser un premier acompte de 11,40€ par part, un montant identique à celui distribué à la même période en 2022. Autre indicateur financier important : le résultat 2022 ressort à 52,63€ par part, ce qui devrait permettre à Immo Placement de porter ses réserves de report à nouveau à 149 jours de distribution (un montant qui reste soumis à l'approbation par les associés qui se réuniront en assemblée générale en juin prochain). **Ce panorama nous permet d'envisager de réaliser une année 2023 semblable à 2022 pour Immo Placement, et ceci malgré les remous économiques.**

Dans cet environnement mouvementé, **je vous donne rendez-vous en mai prochain pour lire le rapport annuel de votre SCPI.** Vous pourrez y prendre précisément connaissance de nos perspectives de performance 2023 et de notre vision des marchés immobiliers, des opportunités et défis qu'ils recèlent pour les SCPI en général et Immo Placement en particulier. L'Assemblée Générale se tiendra le 21 juin 2023 et vous recevrez une convocation dans les semaines la précédant.

Ce deuxième bulletin d'information de l'année est également l'occasion de publier **la valeur de reconstitution 2022 d'Immo Placement.**

À 984,07€ par part, **elle a légèrement progressé (+0,5%) par rapport à 2021 et reste significativement supérieure au prix moyen acquéreur 2022 (889,26€ par part).** Je rappelle qu'un prix moyen acquéreur inférieur à la valeur de reconstitution est un atout favorable à la protection de votre capital, car comme le veut l'adage financier « le prix est ce que vous payez, la valeur est ce que vous obtenez ».

Les acquisitions réalisées en 2022, pour un montant de 34 M€, ont contribué à ce bon résultat qui découle de la qualité du patrimoine d'Immo Placement dans son ensemble ; constitué de 200 actifs loués à plus de 400 entreprises, il affiche un très fort degré de diversification et de mutualisation, et une présence affirmée en Auvergne-Rhône-Alpes (près de 45% de la valeur des actifs) et en Bourgogne Franche-Comté (16% environ). Le travail continu de gestion locative et d'adaptation des immeubles avait également porté ses fruits et contribué favorablement à renforcer le taux d'occupation financier sur lequel se basent les expertises servant à établir la valeur de reconstitution.

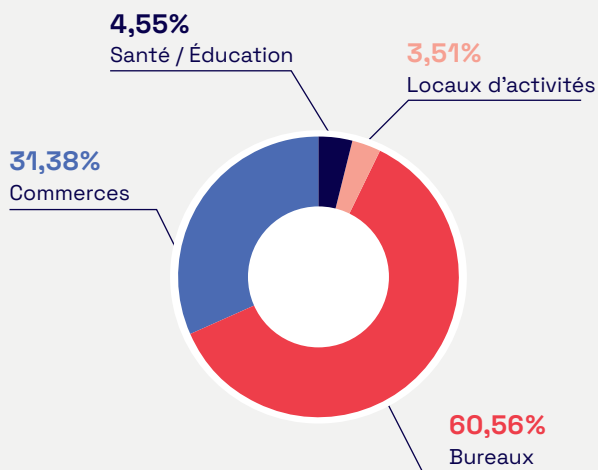
Sincèrement,

Distinctions

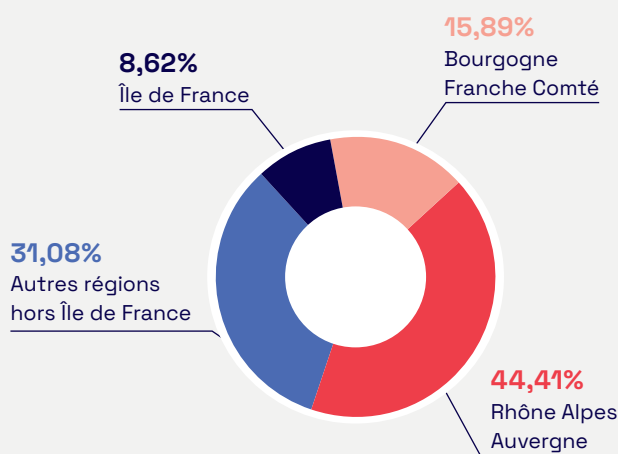
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 31/03/2023

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*



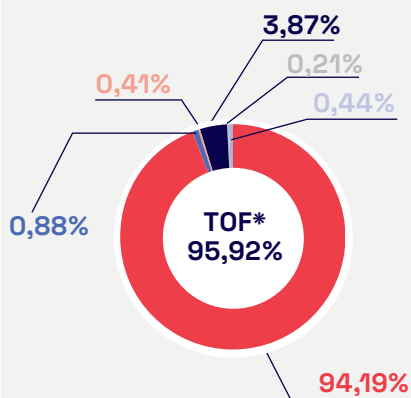
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



* 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

* 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 |
| CHENOVE (21) 60 C Ave du 14 juillet | AGAPLB | 01/02/2023 | 211 m ² | Bureaux |
| ST LUCE SUR LOIRE (44) 6 Rue Marcel Dassault | VIGI PRESTANCE SECURITÉ | 01/02/2023 | 160 m ² | Bureaux |
| BESSINES (79) 21 route de la Rochelle | MEDONI | 13/02/2023 | 348 m ² | Commerces |
| ECOLE VALENTIN (25) 8/10 Rue de Franche Comté | JACQUEMET EXPERTISES | 01/03/2023 | 138 m ² | Bureaux |
| LYON (69003) 71/73 Cours Albert Thomas | ENTR'OUVERT | 13/03/2023 | 56 m ² | Bureaux |
| TOTAL | 5 | | 913 m² | |
| LOCAUX DISPONIBLES (les 5 plus importants en loyer) | | | | |
| | Locaux disponibles | Date de libération | Surface | Typologie (précédent locataire) |
| MERIGNAC (33) Avenue de Magudas | 1 | 31/12/2022 | 830 m ² | Bureaux (ISFEC) |
| LYON (69006) 87 Rue Garibaldi | 1 | 31/12/2022 | 428 m ² | Bureaux (NEXITY) |
| SAINT-ETIENNE (42) 18 Esplanade de l'Arche | 1 | 31/01/2023 | 161 m ² | Bureaux (AG2R AGIRC ARRCO) |
| DIJON (21) 14 B Rue Pierre de Coubertin | 1 | 06/02/2023 | 240 m ² | Bureaux (FUNECAP) |
| VILLEURBANNE (69) 1 Rue du Docteur Papillon | 1 | 01/03/2023 | 394 m ² | Bureaux (DRFIP 69) |
| Total | 5 | | 2053 m² | |

AU 1^{ER} TRIMESTRE, 5 445 984€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Revenus 2023

| Période | Date de distribution | Montant 2023 (par part) | Rappel 2022* (par part) |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 ^{er} trimestre | 21/04/2023 | 11,40€ | 11,40€ |
| 2 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Juillet 2023 | | 11,40€ |
| 3 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Octobre 2023 | | 11,40€ |
| 4 ^{ème} trimestre | entre le 18 et le 25 Janvier 2024 | | 14,28€ |
| TOTAL | | | 48,48€ |

Les revenus 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

| Taux de distribution | objectif 2023 (non garanti) : distribution semblable à 2022* | 2022 : 5,54% |
|----------------------|--|--------------|
|----------------------|--|--------------|

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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).
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 | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Aucune acquisition au 1 ^{er} trimestre 2023 | | | | | |

| CESSIONS | | | | | |
|---|--|-----------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Locataires | Typologie | Surface | Prix de vente net | Quote-part de détention |
| NANTES (44) 46/48 Bld Albert Einstein Espace Newton | Vacant | Bureaux | 830 m ² | 1 550 000€ | 100% |
| DIJON (21) CC Clemenceau Passage Clemenceau | DJ'COIFF - LACAGNE - L'ATELIER DE MANON - Vacant | Commerces | 541 m ² | 424 028€ | 100% |
| DIJON (21) Le Clos Verrière 30 Bld de Strasbourg | BABY GOLD - USH FC | Bureaux | 374 m ² | 475 000€ | 100% |
| DIJON (21) Résidence Cardinal de Givry 9 Bld Clemenceau | Me Ladice DE MAGNEVAL | Commerces | 81 m ² | 195 000€ | 100% |
| Quetigny (21) 20 C Rue du Cap Vert | MILANA - CH LA CHARTREUSE - GUILLEMINOT EXPERTISE | Bureaux | 308 m ² | 432 377€ | 100% |
| TOTAL | 9 | | 2 134 m² | 3 076 405€ | |

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 15/12/2022 | | | | | | | | 193 |
| 13/01/2023 | 890,00€ | 810,56€ | 64 | 193 | 22 | 235 | 235 | 0 |
| 15/02/2023 | 890,00€ | 810,56€ | 170 | 0 | 0 | 170 | 170 | 0 |
| 15/03/2023 | 890,00€ | 810,56€ | 231 | 0 | 0 | 231 | 231 | 0 |
| TOTAL 1^{er} trimestre | | | 465 | | 22 | | 636 | |
| SOLDE AU 15/03/2023 | | | | | | | | 0 |

Augmentation de capital

A l'heure de publier ce bulletin (le vendredi 27 janvier), l'augmentation de capital initiée le 4 juillet 2022 est couverte à 100%. En conséquence, les souscriptions sur le marché primaire sont désormais closes et les modalités de souscription sont celles qui s'appliquent sur le marché secondaire

Conditions d'entrée ou de sortie via le marché secondaire

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 À 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€ |
| Au 30/09/2022 | 285 677 | 87 131 485€ | 254 252 530€ |
| Au 31/12/2022 | 291 419 | 88 882 795€ | 259 362 910€ |
| Au 31/03/2023 | 293 320 | 89 462 600€ | 261 054 800€ |

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 17,20% 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 12,80% auquel il faut ajouter 17,20% 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 CESSIIONS 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 2023, 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
AGRÉMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion
de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 31/03/2023
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,76 Milliards d'€ (2 788 269 740€)
1 OPC Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 310 millions d'€ au 31/03/2023.

