

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

2^{ÈME} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023



À la une chez ATLAND Voisin

- Retrouvez le procès verbal de l'Assemblée générale du 21 juin sur notre site atland-voisin.com, dans l'onglet «Documentation»
- La prochaine distribution de revenus se fera entre le 18 et le 25 octobre 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€
Valeur de réalisation*	809,00€	810,40€
Valeur de reconstitution*	978,72€	984,07€
Prix moyen acquéreur	874,59€	889,26€
Variation du prix moyen	+0,27%	+1,68%
Résultat*	48,70€	52,63€
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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

Depuis sa création en 1968, Immo Placement a fait ses preuves à maintes reprises, et a notamment démontré sa capacité à traverser les différents cycles immobiliers. Elle a su se réinventer et s'adapter aux évolutions de marché, grâce au travail d'investissement et de gestion d'actifs entrepris année après année.

Résultat : 55 ans plus tard, Immo Placement brille par sa stabilité et sa modernité.

Ce rappel me semble important alors que l'on voit fleurir des messages défavorables aux SCPI en général, sans grand souci de nuance. Certes le contexte crée des incertitudes, ce qui alimente des inquiétudes légitimes. Et, bien sûr, le contexte nous amène à redoubler de vigilance, dans nos relations avec nos locataires ou dans nos plans de travaux. Mais au-delà des craintes que pourront relater les journaux, mon rôle est d'analyser avec lucidité et sincérité la situation. Ainsi je peux annoncer que, à horizon fin 2023 :

Immo Placement brillera, cette année encore, par sa stabilité et ses bonnes performances. Nous prévoyons un revenu 2023 semblable ou supérieur à celui de 2022 (objectif non garanti). À moyen et long terme, nous sommes confiants dans ses capacités à poursuivre dans la même voie, et à continuer de répondre aux attentes de ses associés.

Cette confiance se base sur les qualités et forces d'Immo Placement :

- son patrimoine très mutualisé et diversifié dans des marchés immobiliers sains, qui se traduit par un taux d'occupation financier de 95,39% au 30 juin 2023
- l'appétence des épargnants qui se manifeste par un marché secondaire dynamique, où le prix moyen acquéreur par part (890 €) reste significativement inférieur à la valeur de reconstitution 2022 (984€)
- un développement progressif et opportun via des augmentations de capital maîtrisées, de l'ordre de 15 ou 20 M€
- l'importance de ses réserves de report à nouveau (équivalent à 149 jours de revenus distribués) ou de ses plus-values potentielles

Au final, le marché récompensera les SCPI qui affichent des rendements cohérents, et sanctionnera celles qui auront épuisé leurs leviers de performance. La vie normale, somme toute, dans le monde des placements.

Sincèrement,

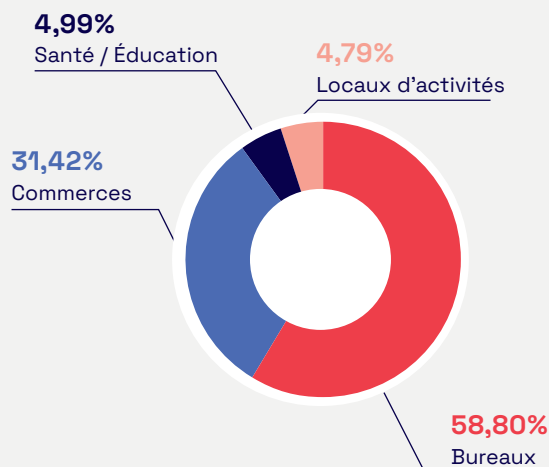
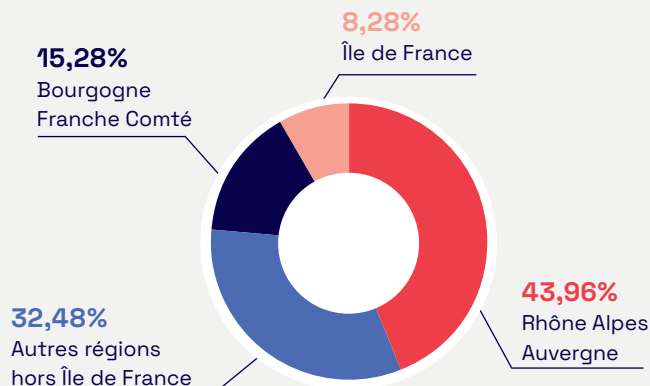


Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Distinctions



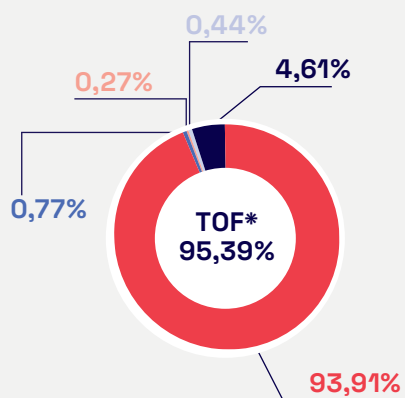
Le profil du patrimoine au 30/06/2023

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
METZ (57) 1 Rue Claude Chappe	FAYAT BATIMENT LORRAINE	01/04/2023	542 m ²	Bureaux
DIJON (21) Parc de Mirande 14 B Rue Pierre de Coubertin	DIGIBOIS	17/04/2023	240 m ²	Bureaux
DIJON (21) Le Grama 15 Place Grangier	ATLAND VOISIN	15/05/2023	489 m ²	Bureaux
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 Allée Forêt de la Reine	MACSF	01/06/2023	164 m ²	Bureaux
QUETIGNY (21) Le Birdie 12 Rue du Golf	INSTITUT DE FORMATION JOEL SAVATOFSKI	26/06/2023	221 m ²	Bureaux
TOTAL	5		1 656 m²	
LOCAUX DISPONIBLES (les 5 plus importants en loyer)				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
LYON (69) 67 Rue Bataille	1	31/03/2023	162 m ²	Bureaux (APLIM)
RAMONVILLE ST AGNE (31) 16 Avenue de L'Europe	1	13/04/2023	354 m ²	BUREAUX (SDIS 31)
QUETIGNY (21) Le Birdie 12 Rue du Golf	1	20/04/2023	221 m ²	BUREAUX (DIGIBOIS)
AUBIERE (63) 1 Allée Alan Turing	1	30/04/2023	570 m ²	Bureaux (CREDIT AGRICOLE)
QUETIGNY (21) 16 E Rue du Cap Vert	1	30/04/2023	115 m ²	Bureaux (LOCAM)
Total	5		1 422 m²	

AU 2^{ÈME} TRIMESTRE, 4 994 548 € 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	24/07/2023	11,25€	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					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
TOURS (37) Rue du Pas Notre Dame / Rue Daniel Mayer	Multi locataires (8 locataires)	Commerces	1 697 m ²	3 529 500 €	100%
SAINT QUENTIN FALLAVIER (38) 109 Rue du Parc Forestier ZAC de Chesnes Nord	LOXAM MODULE	Activités	1 772 m ²	4 079 800 €	100%
SAINT ROMAIN EN VIENNOIS (84) Lieu dit « Le bas Flez » 903 Route de Nyons	LISASUD (GAMM VERT)	Commerces	1 546 m ²	1 348 971 €	100%
TOTAL	10		5 015 m²	8 958 271€	

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
CLERMONT FERRANT (63) « Le Pôle Gambetta » 4 Avenue Max Dormoy	Vacant	Bureaux	307 m ²	389 795 €	100%
TOTAL	1		307 m²	389 795€	

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 15/03/2023								0
14/04/2023	890,00€	810,56€	988	0	0	988	422	566
15/05/2023	890,00€	810,56€	313	566	0	879	778	101
15/06/2023	890,00€	810,56€	273	101	0	374	216	158
TOTAL 2^{ème} trimestre			1 574		0		1 416	
SOLDE AU 15/06/2023								158

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 ».

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
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€
Au 30/06/2023	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 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 2023, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Votre sécurité : prenez garde 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