

N°03 - 2023

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

3^{ÈME} TRIMESTRE 2023 | VALABLE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2023

À la une chez ATLAND Voisin

Projet de fusion-absorption de la SCPI Foncière Remusat par la SCPI Immo Placement : les marchés secondaires des deux SCPI sont suspendus. La confrontation pour la SCPI Immo Placement sera à nouveau effective à compter du 15 décembre 2023. Plus de détails sur notre site atland-voisin.com, dans l'onglet « Actualités »

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*

Distinctions



Chers associés,

Les hausses successives des taux d'intérêt ont entraîné des conséquences sur les marchés immobiliers et notamment sur les prix des actifs, quoique de façon différenciée selon les marchés. Ainsi, un certain nombre de SCPI ont annoncé des baisses de prix de part significatives. Au-delà de la réelle corrélation entre taux d'intérêt et prix des actifs immobiliers, la baisse était inévitable pour les SCPI i) fortement exposées aux bureaux en Île-de-France ii) dont le prix de souscription était égal ou supérieur à la valeur de reconstitution iii) offrant un taux de distribution annuel inférieur à 4,4%.

Dans ce contexte, **nous pouvons résumer la situation d'Immo Placement en un mot : stabilité**

- **Stabilité des revenus prévisionnels 2023 (non garanti)** : ils devraient être légèrement supérieurs à 2022, et devraient se traduire par un taux de rendement égal ou supérieur à 2022
- **Stabilité de la valeur de reconstitution** réexaminée au 30 juin : elle ressort à 974,08€ euros par part (contre 984,07€ par part au 31 décembre dernier), gardant une décote favorable de 9,66% par rapport au dernier prix d'exécution connu (880€). Les évaluations annuelles 2023 réalisées par l'expert immobilier sont en cours de finalisation et les premiers constats font apparaître des valeurs en ligne avec la valeur de reconstitution énoncée ci-dessus.

Au-delà de cette stabilité, permettez-moi d'exprimer une conviction : **les SCPI conservent leur pertinence comme solution d'épargne à long terme pour préparer la retraite ; notamment grâce à leur capacité à générer des revenus complémentaires bénéficiant de l'indexation des loyers.** Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et sont susceptibles de varier à la hausse ou à la baisse. J'ajoute enfin que la SCPI est un véhicule adapté pour traverser le temps long et parfois mouvementé de l'immobilier.

Pour cette raison, je partage ma confiance dans la capacité d'Immo Placement à traverser cette période mouvementée en apportant un couple rendement-risque cohérent et attractif. Cette confiance repose sur deux piliers.

Tout d'abord, elle repose sur ses qualités intrinsèques : solidité des marchés où Immo Placement est historiquement présente, mutualisation et diversification du patrimoine détenu, solidité des locataires, et importance des réserves financières. Ces qualités se retrouvent dans les indicateurs au 30 septembre, et en particulier dans le taux d'occupation financier (95,35%) et le report à nouveau (qui représente l'équivalent de près de 140 jours de revenus distribués en 2022).

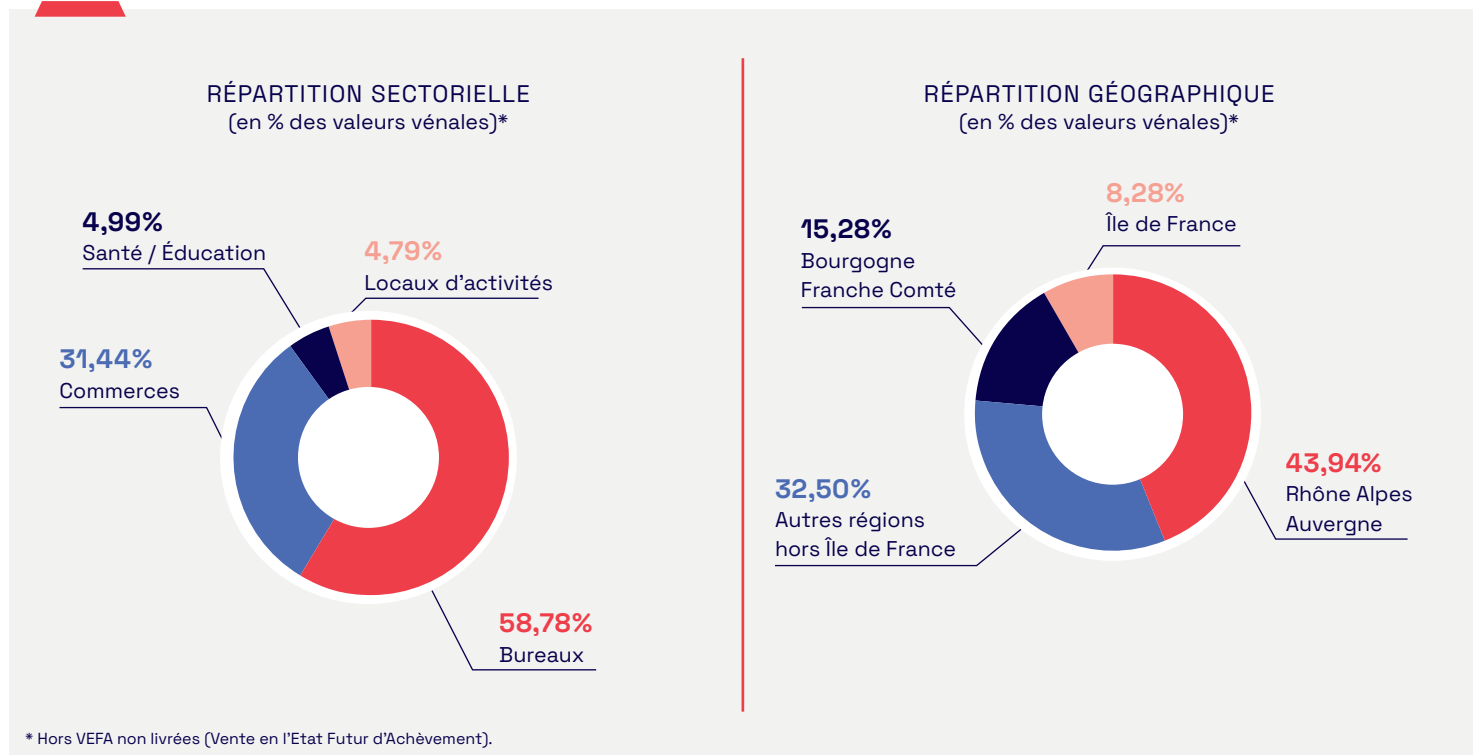
Ensuite, elle repose sur quarante années d'expérience dans cette industrie, qui m'ont appris le caractère cyclique de l'immobilier, et l'importance de l'équilibre entre rendement et risque. C'est cette conscience qui a aiguillé notre politique maîtrisée de développement pour Immo Placement, à travers des augmentations de capital régulières et des rapprochements avec des SCPI complémentaires gérées par ATLAND Voisin de longue date.

Cela m'amène à la deuxième information importante : à l'heure de publier ces lignes, je peux annoncer que la fusion-absorption de la SCPI Foncière Rémusat par Immo Placement a été validée par les associés lors des assemblées générales d'octobre. Cette opération contribue favorablement au développement d'Immo Placement, ne serait-ce qu'à deux titres : elle accroît et diversifie le patrimoine (ce qui est positif pour la mutualisation des revenus et des risques) et elle augmente le nombre d'associés (ce qui bénéficie à l'animation du marché secondaire). J'y vois aussi le signe de la confiance intacte des associés pour qui nous gérons l'épargne immobilière depuis près de 55 ans.

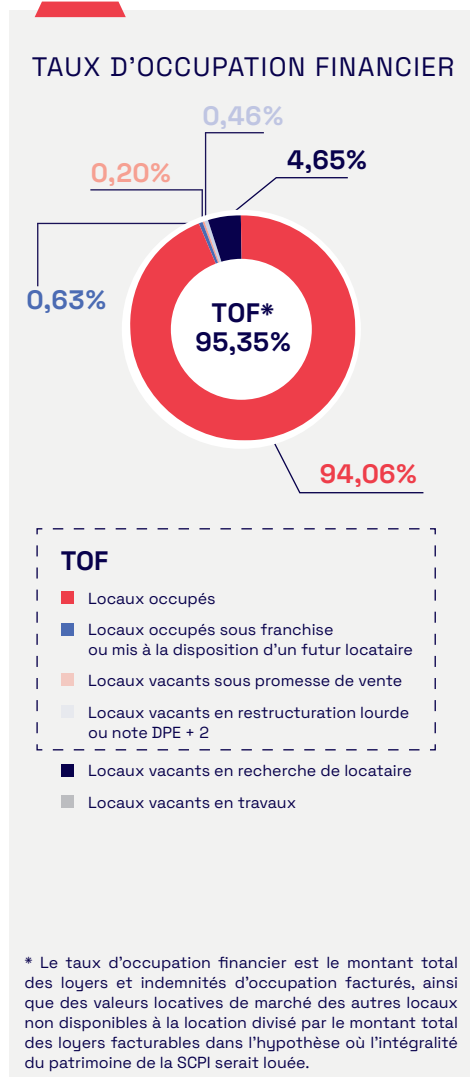
Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 30/09/2023



Activité locative du trimestre



MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)				
	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
VILLEURBANNE (69) 1 Rue du Docteur Papillon	AST GRAND LYON	10/07/2023	391m ²	Bureaux
ENTZHEIM (67) 9 Rue Icare	MACO FERRURES	10/07/2023	145m ²	Bureaux
REIMS (51) 1 Rue Clément Ader	STEM PROPRETÉ	01/08/2023	138m ²	Bureaux
LYON (69) Le Fontenoy 96 Bld Vivier Merle	LES ÉDITIONS MESSIGNAC	01/08/2023	70m ²	Bureaux
MONTBONNOT SAINT MARTIN (38) 445 Rue Lavoisier	AVENRIA	18/09/2023	144m ²	Bureaux
TOTAL	5		888m²	

LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
EYBENS (38) 1 Rue Roland Garros	1	30/06/2023	287m ²	Bureaux (AXEL IT)
LYON (69) 1 Bld des Tchecoslovaques	1	02/07/2023	216m ²	BUREAUX (CABINET COLL)
METZ (57) 1 Rue Claude Chappe	2	15/07/2023	569m ²	BUREAUX (ALOUX)
MERIGNAC (33) Immeuble Héliopolis Ave de Magudas	1	31/07/2023	112m ²	Bureaux (AXONE-IO)
LYON (69) LA VILLARDIÈRE 90 RUE PAUL BERT	1	08/08/2023	306m ²	Bureaux (UL INTERNATIONAL GMBH)
TOTAL	6		1490m²	

AU 3^{ÈME} TRIMESTRE, 4 469 467€ 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	11,40€	11,40€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2023	11,40€	11,40€
4 ^{ème} trimestre	entre le 18 et le 25 Janvier 2024		14,28€
TOTAL			48,48€

Les revenus des trois premiers trimestres 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 889,26€ en 2022).

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 3 ^{ème} trimestre 2023					

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
EYBENS (38) ZAC des Ruires	Vacant	Bureaux	84m ²	95 000€	100%
TOTAL			84m²	95 000€	

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 15/06/2023								158
13/07/2023	880,00€	801,46€	532	158	0	690	391	299
14/08/2023	880,00€	801,46€	473	299	0	772	501	271
15/09/2023	Marché suspendu							
TOTAL 3^{ème} trimestre			1 005		0		892	
SOLDE AU 14/07/2023								271

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

 ★★★★★
221 avis au 10/10/2023

Vous aussi, partagez
votre expérience en
scannant le QR code



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 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€
Au 30/09/2023	293 320	89 462 600€	258 121 600€

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

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 30/09/2023
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,95 Milliards d'€ (2 946 496 280 €)

