Bulletin d'information IMMO PLACEMENT

4ÈME TRIMESTRE 2022 I VALABLE DU 1ER JANVIER AU 31 MARS 2023

À la une

Lancement de la SCPI Épargne Pierre Europe qui applique la même stratégie qu'Épargne Pierre mais exclusivement à l'échelle de la zone euro

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%	ND**
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€	ND**
Valeur de réalisation*	809,00€	ND**
Valeur de reconstitution*	978,72€	ND**
Prix moyen acquéreur	874,59€	889,26€
Variation du prix moyen	+0,27%	+1,68%
Résultat*	48,70€	ND**
Dividende distribué*	48,24€	48,48€
Report à nouveau en €*	0,46€	ND**

* Par part
** Les valeurs au 31/12/2022 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale seront communiquées dans le bulletin du 1er trimestre 2023.
(1) Retrouvez la définition du taux de distribution et du taux de rendement interne en dessous du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

Distinctions

Chers associés,

La publication des résultats 2022 confirme ce que nous annoncions dans les précédents bulletins d'information : **par rapport à 2021, Immo Placement augmente son revenu distribué qui s'établit à 48,48 € par part, tout en renforçant ses réserves déjà significatives.** Cela lui permet d'afficher un taux de distribution de 5,54%. De plus elle conclut 2022 avec un prix moyen acquéreur en progression de 1,68 %, et une augmentation de capital de 20 M€ couverte à 100% au moment où j'écris ce texte (le 27 janvier 2023). Ces bons résultats devraient la placer parmi les SCPI les plus solides du marché. Concernant le 4ème trimestre en particulier, relevons les deux acquisitions réalisées pour un montant de 5,1 M€, mêlant bureaux et activités en Auvergne-Rhône Alpes.

Au-delà des résultats 2022, je suppose que vous vous interrogez quant aux perspectives 2023. Il est prématuré de livrer des estimations, mais je peux d'ores et déjà exprimer ma confiance quant à la qualité intrinsèque d'Immo Placement. Et je tournerai mon regard vers la décennie écoulée pour tenter de partager cette conviction.

En 2013, l'immobilier évoluait dans un monde caractérisé par une inflation inexistante et des taux d'intérêt très faibles. L'univers des SCPI, quant à lui, commençait sa percée dans le patrimoine des Français, mais les gérants investissaient encore principalement à Paris et en Île de France ou partaient à la conquête de l'Europe, sans prêter attention au développement des métropoles régionales et aux fruits qu'elles commençaient à récolter.

En 2020, l'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en était les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, l'inflation défiait les pronostics, et la guerre en Ukraine entraînait une hausse spectaculaire des prix de l'énergie en Europe, ce qui amena les banques centrales à accélérer les hausses de leurs taux directeurs ; tout en installant les questions de sobriété dans le débat public et le quotidien.

Le propos de ce bref exposé est de montrer que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, j'espère montrer ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin. Chaque année nous oblige à revoir nos hypothèses, à mesurer les risques et les bénéfices. Nous comptons appliquer la même méthode à l'avenir, au service de votre épargne. Cela se traduit par un objectif inchangé de régularité des revenus distribués en 2023.

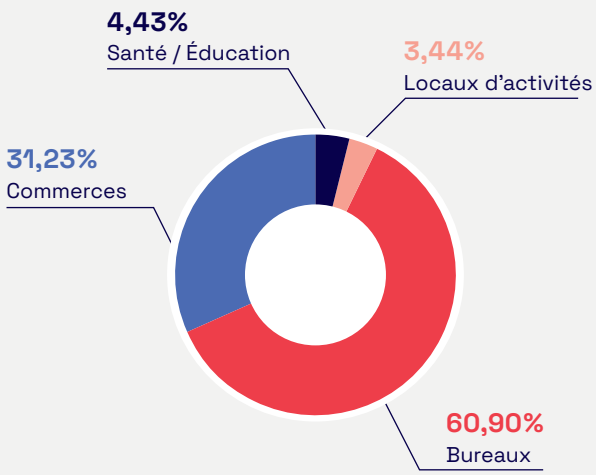
Il me reste évidemment à conclure en vous souhaitant une belle année 2023 !

Sincèrement,

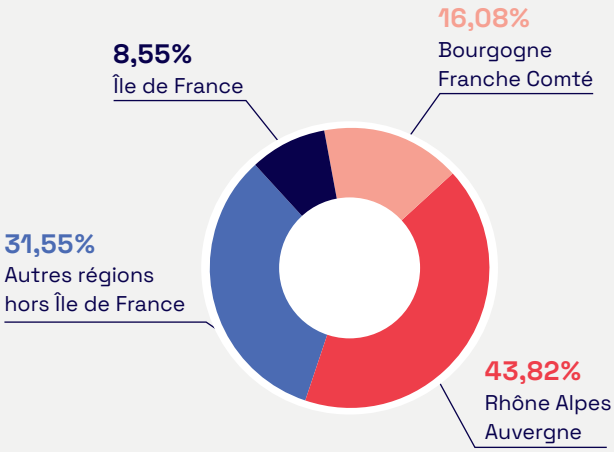
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 31/12/2022

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*



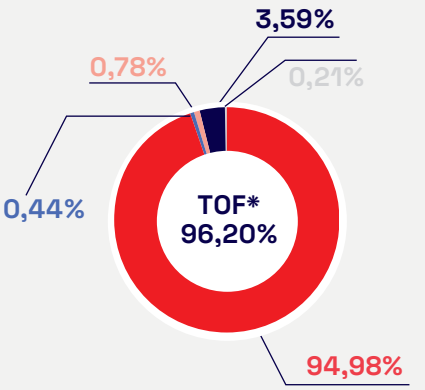
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



* 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

* 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
VILLENAVE D'ORNON (33) 2 rue Pablo Neruda	GENERALI VIE	01/10/2022	725 m²	Bureaux
EYBENS (38) 1 rue Roland Garros	BTP CONSULTANTS	01/10/2022	118 m²	Bureaux
AIX EN PROVENCE (13) 1 boulevard Victor Coq	FEDERATION NATIONALE DE LA COIFFURE PACA	10/10/2022	489 m²	Santé et éducation
RAMONVILLE ST AGNE (31) 16 avenue de l'Europe	PYRENEES MULTIMEDIA	04/11/2022	65 m²	Bureaux
TOTAL	4		1 397 m²	

LOCAUX DISPONIBLES (les 5 plus importants en loyer)

	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
VILLENARVE D'ORNON (31) 2 rue Pablo Neruda	1	30/09/2022	502 m²	Bureaux (GENERALI VIE)
LYON (69) Le Fontenoy 96 boulevard Vivier Merle	1	30/09/2022	193 m²	Bureaux (PIERRE EUGENE PITANCE)
CLERMONT FERRAND (63) Pôle Gambetta 4 avenue Marx Dormoy	1	30/09/2022	307 m²	Bureaux (CRCAM)
BESSINES (79) Forum Sud 21 route de la Rochelle	1	30/09/2022	195 m²	Commerce (PAILLARD DOS ANJOS «O DESIGN»)
ROISSY (95) Parc des Reflets 165 avenue du Bois de la Pie	1	06/10/2022	121 m²	Bureaux (EXPERTISES 2S)
Total	5		1 318 m²	

AU 4ÈME TRIMESTRE, 3 902 983€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

La SCPI Immo Placement
FranceSCPI.com

Revenus 2022

Période	Date de distribution	Montant 2022	Rappel 2021
1er trimestre	22/04/2022	11,40€	11,25€
2ème trimestre	22/07/2022	11,40€	11,25€
3ème trimestre	21/10/2022	11,40€	11,25€
4ème trimestre	27/01/2023	14,28 €	14,49€
TOTAL		48,48 €	48,24€

Les revenus 2022 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni plus values.

Taux de distribution	5,54%	5,53%

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 (tous frais compris)	Quote-part détenue
VILLEURBANNE (69) 115 bd de la Bataille de Stalingrad	ODICEO	Bureaux	959 m²	4 064 150€	100%
PASSY (74) 280 rue des Prés Caton	COLAS	Activités	384 m²	1 067 433€	100%
TOTAL	2		1 343 m²	5 131 583€	

CESSIONS
Pas de cessions au 4ème trimestre 2022

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 15/09/2022								0
14/10/2022	898,00 €	817,85 €	73	0	0	73	73	0
15/11/2022	890,00 €	810,56 €	437	0	0	437	289	148
15/12/2022	875,00 €	796,90 €	310	148	0	458	265	193
TOTAL 4ème trimestre			820		0		627	
SOLDE AU 15/12/2022								193

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2023 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : contact@atland-voisin.com
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

La SCPI Immo Placement
FranceSCPI.com

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

Evolution 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€

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 1er 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 1er 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 3ème 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, 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».

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 AU31/12/2022
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,61 Milliards d'€ (2 615 550 756 €)
1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 310 millions d'€ au 31/12/2022.

PEFC 10-31-3350 Certifié PEFC pefc-france.org