

À la une chez ATLAND Voisin

- **Distribution** : les revenus du 2^{ème} trimestre ont été distribués le 23 juillet. Prochaine distribution entre le 18 et le 25 octobre 2024
- Retrouvez le procès verbal de l'Assemblée Générale du 25 juin sur notre site atland-voisin.com dans l'onglet «Documentation»

Le profil de la SCPI Immo Placement

	31/12/2022	31/12/2023 ⁽¹⁾
Capitalisation	259 M€	307 M€
Endettement	48 M€	54 M€
Taux d'endettement	18,8%	17,3%
Ratios dettes et autres engagements	17,71%	15,9%
Nombre d'associés	5 692	6 538
Taux de rendement interne à 10 ans ⁽²⁾	5,88%	5,62%
Taux de distribution ⁽²⁾	5,54%	5,61%
Nombre d'actifs	209	260
Nombre de baux	420	480
Valeur vénale*	963,90€	975,27€
Valeur de réalisation*	810,40€	814,69€
Valeur de reconstitution*	984,07€	989,29€
Prix moyen acquéreur	889,26€	884,75€
Variation du prix moyen	+1,68%	-0,51%
Résultat*	52,63€	50,64€
Revenu distribué*	48,48€	49,92€
Valeur IFI (résidents de France)	758,68€	764,72€
Valeur IFI (résidents hors France)	758,68€	764,72€

* Par part

⁽¹⁾ Les données au 31/12/2023 intègrent celles de Foncière Rémusat suite à la fusion-absorption entérinée au dernier trimestre 2023⁽²⁾ **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 vente des parts. **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).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chers associés,

Pour ouvrir ce bulletin, je rappelle les perspectives de votre SCPI : après avoir annoncé une distribution 2024 entre 49 et 50€ par part dans le rapport annuel, **la situation au 30 juin nous permet d'envisager une distribution égale à 2023 soit 49,92€ par part (objectif non garanti).**

J'en viens ensuite à la tendance constatée sur le marché secondaire au 2^{ème} trimestre, qui fait ressortir une baisse du prix acquéreur d'environ 1,3% par rapport au prix moyen du 1^{er} trimestre. **À court terme, ce prix (845€) constitue un point d'entrée attrayant pour se porter acquéreur, puisqu'il reflète un taux de distribution cible d'environ 5,90% (non garanti).** Et à long terme, je réitère ma conviction : Immo Placement a tous les atouts pour voir son prix remonter progressivement (non garanti).

En effet je rappelle les forces d'Immo Placement : en 2023 encore, elle a affiché un Taux de Distribution nettement supérieur à la moyenne du marché, et en progression. Cela lui permet d'afficher un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,62%, lui aussi supérieur à la moyenne du marché (4,44%, source IEIF). Une performance obtenue grâce à une augmentation de son résultat courant et du revenu distribué, tout en maintenant des réserves de report à nouveau à un niveau très substantiel (l'équivalent de 4,5 mois de distribution). Des réserves qui contribuent à la visibilité sur les revenus futurs de la SCPI. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Sur la période 2014-2023, **Immo Placement a vu la valeur de son patrimoine et celui de ses associés s'apprécier régulièrement.** Ainsi elle affiche une progression de 14,5% de sa valeur de reconstitution et de 8,3% de son prix de part, avec un écart entre ces deux indicateurs qui s'avère favorable à la protection du capital des associés. Rappelons toutefois que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures et que l'investissement en part de SCPI comporte un risque de perte en capital.

De plus sur la même période Immo Placement a doublé de taille et a agrandi sa base d'investisseurs de plus de 45% avec 2 000 associés supplémentaires. Une tendance qui illustre le travail de fond réalisé par nos équipes, à travers les fusions-absorptions réussies avec ImmAuvergne (2017) et Foncière Rémusat (2023), et des augmentations de capital régulières pour des montants de 15-20 M€ (2015-16 ; 2018-19 ; 2021-22).

Enfin Immo Placement fait preuve de dynamisme sur le plan immobilier, comme l'illustre notre politique continue de cessions et d'acquisitions, ce qui contribue à la performance future bien que celle-ci ne puisse pas être garantie. Les opérations réalisées au deuxième trimestre le démontrent :

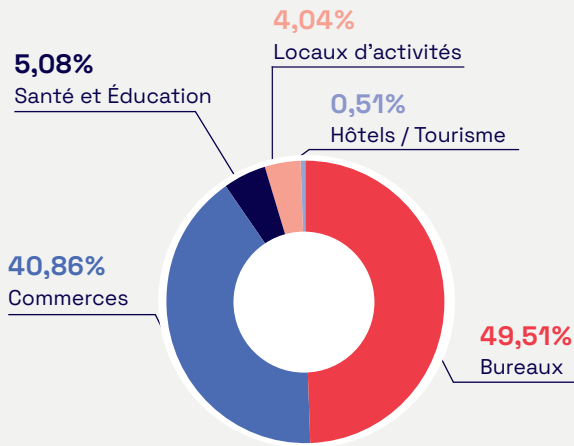
- 6 actifs ont été vendus pour un montant total de 6 M€ ayant généré 30% de plus-value par rapport à la valeur comptable 2023
- 1 acquisition a été réalisée pour 3,2M€ à Dijon pour un actif de logistique loué avec un bail ferme de 12 ans et un rendement act-en-main à l'acquisition de 6,60%

Précisons que les valeurs vénales d'Immo Placement n'ont pas fait l'objet d'un réexamen au 30 juin. En effet, la réglementation impose désormais une évaluation semestrielle pour les SCPI à capital variable, ou pour les SCPI à capital fixe en augmentation de capital. Immo Placement n'est donc pas concernée, nous avons donc décidé de rester sur un examen annuel, considérant que la valeur de son patrimoine n'était pas remise en question par les évolutions de marché constatées depuis fin 2023.

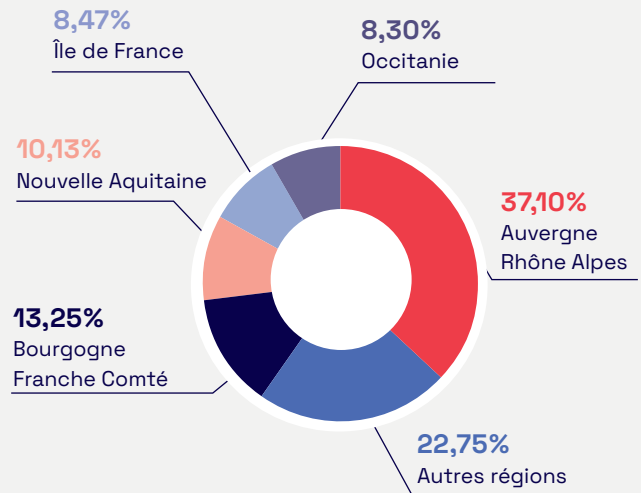
Par ailleurs je vous informe de la bonne tenue de l'assemblée générale au mois de juin, où toutes les résolutions ont été approuvées. Le procès-verbal est disponible sur notre site (rubrique « Documentation ») ou sur demande.

Le profil du patrimoine au 30/06/2024

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*



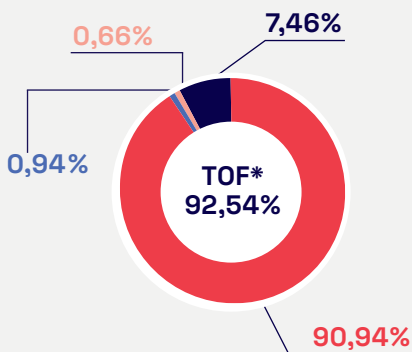
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
(AU 30 JUIN 2024)



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.

AU 2^{ÈME} TRIMESTRE, 5 909 654€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES (les 5 plus importantes en loyer)

Locataire	Date effet	Surface	Typologie
NANTES (44) 46/48 Boulevard Einstein	ASC CREDITS	01/04/2024	326m ² Bureaux
MARSEILLE (13) 29 Rue Saint Ferréol ⁽¹⁾	ISSAYA « PARADIS D GRIFF »	08/04/2024	131m ² Commerce
MERIGNAC (33) Avenue de Magudas	WÜRTH France	15/04/2024	360m ² Bureaux
CHAMPIGNE SUR VESLE (51) Zone d'activités Les Bonnières	BET CLAIR'EQUEAUX	13/05/2024	195m ² Bureaux
CLERMONT FERRAND (63) 8 Rue du 11 Novembre	PAULINE FOSSIER ENSEIGNE DASHKA MODE	01/06/2024	122m ² Commerce
TOTAL	5	1 134m²	

LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE (les 5 plus importants en loyer)

Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
MARNE LA VALLEE SERRIS (77) ⁽²⁾ 8 Rue Michael Faraday	31/03/2024	1 531m ²	BUREAUX (HENKEL TECHNOLOGIES FRANCE)
LYON (69) 235 Cours Lafayette	31/03/2024	262m ²	BUREAUX (TOKIO MARINE EUROPE)
LYON (69) 7 Cours de la Liberté	06/05/2024	461m ²	COMMERCE (NEW FLINK FRANCE)
TOURS (37) 15 Place Pierre Grandet	15/05/2024	174m ²	Commerce (HANGAR DE LA DARK FOOD)
QUETIGNY (21) 12 Rue du Golf	31/05/2024	316m ²	Bureaux (LINDE HOMECARE FRANCE)
TOTAL	5	2 744m²	

⁽¹⁾ Indivision 30/70 avec la SCPI Épargne pierre ; La surface indiquée est celle de la quote-part d'Immo Placement

⁽²⁾ Indivision 50/50 avec la SCPI Épargne pierre ; La surface indiquée est celle de la quote-part d'Immo Placement

Revenus 2024

Période	Date de distribution	Montant 2024 (par part)	Rappel 2023 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2024	11,40€	11,40€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2024	11,40€	11,40€
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2024		11,40€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2025		15,72€
TOTAL			49,92€
Taux de distribution	objectif 2024 (non garanti)* : distribution semblable à 2023		2023 : 5,61%

Les revenus 2024 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

* L'objectif de rendement affiché ne constitue pas un indicateur fiable quant aux performances futures de vos investissements
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
LONGVIC (21)* 3 Rue Romelet	HEPPNER SOCIETE DE TRANSPORTS TELLIF	Activité	1 977m ²	3 241 400€	100%
TOTAL	2		1 977m²	3 241 400€	

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
LYON (69) 91/93 Rue Bugeaud	Vacant	Bureaux	421m ²	1 258 294€	100%
CHENOVE (21) 60 Avenue du 14 Juillet - Bât C	AGAPLB / MUTUALITÉ FRANÇAISE BOURGUIGNONE Locaux vacants	Bureaux	727m ²	822 980€	100%
NICE (06) 455 Promenade des Anglais	Vacant	Bureaux	480m ²	1 471 000€	100%
ANNECY LE VIEUX (74) 133 Avenue de Genève	NAVEL ET CO Locaux vacants	Commerces	462m ²	900 000€	100%
CHALON SUR SAONE (71) 34 Rue de la Motte	Vacant	Commerces	366m ²	90 000€	100%
MONTAUBAN (82) Rue Henri Dunant - Lieudit Lagrave	FRANCE ACHAT INTERNATIONAL	Commerces	1 896m ²	1 900 000€	100%
TOTAL			4 352m²	6 442 274€	

* Actif en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement). Livraison effectuée le 1^{er} juillet 2024.

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 PRÉCEDENT								653
15/04/2024	856,00€	770,60€	640	820	0	1 460	470	990
15/05/2024	845,00€	769,58€	278	990	0	1 268	440	828
14/06/2024	845,00€	769,58€	837	828	14	1 651	342	1 309
TOTAL 2^{ème} trimestre			1 755		14		1 252	
SOLDE AU 14/06/2024								1 309

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/06/2023	293 320	89 462 600€	261 054 800€
Au 30/09/2023	293 320	89 462 600€	258 121 600€
Au 31/12/2023	353 030	107 674 150€	307 136 100€
Au 31/03/2024	353 030	107 674 150€	307 136 100€
Au 30/06/2024	353 030	107 674 150€	307 136 100€

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.

ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES : 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 2024, 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 30/06/2024
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,1 Milliards d'€
(3 154 912 788 €)



3 **ème**
acteur sur le
marché des
SCPI au 2^{ème}
trimestre
2024

ATLAND Voisin est arrivé 3^{ème} sur le marché des
SCPI par la collecte brute au 2^{ème} trimestre
2024, avec 99 M€ collectés.

(Source : ASPIM Immodata, juillet 2024)

ATLAND
VOISIN

Bâtiment logistique - à Dijon - loué à Heppner avec un bail ferme de 12 ans

3 Rue de Romelet, Longvic (21600)



Pourquoi avoir choisi cet actif ?

L'actif est loué à Heppner, un logisticien international de premier plan. L'entreprise s'est engagée via un bail ferme de 12 ans, pour déménager son siège régional vers des locaux plus grands et plus adaptés à ses besoins, permettant de réunir ses équipes.

L'actif se compose de 346 m² de bureaux et 1 631 m² d'entrepôt répondant aux dernières normes et besoins des utilisateurs. La présence de panneaux photovoltaïques en toiture permet au bâtiment d'être en avance sur la réglementation qui les rendra obligatoires en 2029.

Cette acquisition améliore la diversification des revenus locatifs d'Immo Placement en augmentant la part d'immobilier logistique dans son patrimoine. De plus, il se situe dans la zone d'activité de Longvic, première zone industrielle du Grand Dijon, ce qui correspond parfaitement à la stratégie régionale de la SCPI.

Caractéristiques de l'opération



Avril 2024

Date d'acquisition



3,2 M€

Prix d'acquisition acte en mains



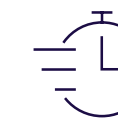
Logistique

Type d'immeuble



1 977 m²

Surface



12 ans

Durée résiduelle ferme du bail (à partir de la livraison réalisée le 30/06/2024)



HEPPNER

Locataire

*Loyer annuel sur prix d'acquisition Acte En Mains (AEM).
Ne préjuge pas des acquisitions futures de la SCPI ni de la performance annuelle ou future de la SCPI.

ATLAND VOISIN Société de gestion de portefeuille au capital social de 349 400 € - Siège : 15 place Grangier 21000 DIJON - RCS DIJON 310 057 625
Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) n° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014 - www.atland-voisin.com

Le Déclic

Analyser le taux d'endettement d'une SCPI

Bonjour,

Juillet clôt la période des assemblées générales et des rapports annuels pour toutes les SCPI du marché. Ce moment est l'occasion de se pencher sur un indicateur publié une fois par an et, la plupart du temps, survolé : le taux d'endettement des SCPI.

Dans ce numéro du Déclic, comme à chaque fois, nous allons faire au mieux pour vous donner les clés pour interpréter cet indicateur financier ; afin qu'il vous renseigne sur la bonne santé de telle ou telle SCPI et sur ses perspectives.

Bonne lecture !

Commençons par un double constat :

1. Bonne nouvelle : cette information est très facile à trouver puisqu'elle figure obligatoirement dans les rapports annuels de SCPI
2. Mauvaise nouvelle : il est difficile d'interpréter cette donnée sans rentrer dans le détail de son calcul et de la situation globale de la SCPI

Pour illustrer mon propos, prenons un chiffre produit par l'Aspim (l'association professionnelle qui représente les gérants de SCPI) dans le communiqué de presse du 2 mai dernier ¹ « en moyenne, les dettes et autres engagements des SCPI représentent 21,4% de l'actif net augmenté des engagements payables à terme, contre 18,5 % à la fin de l'année 2022. Cette progression de 3 points du ratio dettes et autres engagements reste raisonnable, compte tenu de la baisse des valeurs vénales des patrimoines immobiliers entre fin 2022 et fin 2023. »

Au-delà de notions techniques d'actif net ou de « autres engagements », retenons que les SCPI apparaissent, en moyenne, relativement peu endettées. Et cela semble être une bonne chose. Et il est vrai qu'un faible taux d'endettement est a priori une bonne chose. Mais cette donnée ne nous renseigne que très superficiellement.

Tout d'abord, pour aller plus loin, il faut s'intéresser à chaque SCPI tant la situation peut varier : certaines afficheront entre 0 et plus de 30% d'endettement (les SCPI à capital variable gérées par ATLAND Voisin ont un taux d'endettement compris entre 0 et 10,50%). Ensuite, indépendamment du niveau, il convient de se demander une question clé : **cet endettement contribue-t-il à la distribution de revenus pérennes aux associés ? Ou, au contraire, fait-il peser un risque sur la capacité future à distribuer ces revenus ?**

Dans un premier temps, examinons l'endettement à court terme et l'endettement à long terme.

L'endettement à court terme (6 à 12 mois) permet de bénéficier de liquidités afin de saisir des opportunités sur des immeubles générateurs de loyer sans disposer de la trésorerie nécessaire. Dans ce cas, la SCPI a un bénéfice à court terme par la perception d'un loyer pour autant que l'effet de levier soit positif (différentiel entre taux de rendement net immobilier

et taux d'intérêt) et entraînera un effet relatif pour les revenus de la SCPI compte tenu du délai de jouissance des nouveaux associés. Ce recours à l'emprunt à court terme permet d'anticiper le rythme de la collecte et de saisir les opportunités d'investissement contribuant à « faire grossir » le revenu global plus rapidement. La SCPI ayant recours à l'endettement à court terme doit s'assurer de sa capacité à rembourser ce prêt par la bonne anticipation de sa collecte.

Le recours à l'emprunt à long terme constitue un élément d'optimisation financière et permet d'augmenter l'effet de levier lié au financement bancaire pour autant que les taux de rendement net des immeubles acquis soient supérieurs aux taux d'intérêt des emprunts. La période de taux d'intérêt faible que nous avons vécu depuis plusieurs années a favorisé cet effet de levier positif entraînant une hausse de l'endettement chez tous les acteurs économiques et notamment pour les SCPI. Toutefois, toute stratégie d'endettement doit s'accompagner d'une évaluation de la capacité du fonds à le supporter et à anticiper les fluctuations potentielles du marché pour éviter que le levier financier ne se mue en fardeau économique. Le recours à l'emprunt ne doit pas être utilisé pour doper temporairement les revenus de la SCPI. Bien sûr, certains pourraient vous rétorquer que l'emprunt pourra rester indolore à long terme, car il suffira de remplacer le prêt initial par un nouveau prêt. Et de fait, cela peut être vrai, mais à une condition : que les conditions d'emprunt futures soient au moins aussi bonnes que celles d'origine. Sinon, la charge financière (le remboursement des intérêts) augmentera, et les revenus distribuables de la SCPI baisseront mécaniquement.

Dans ce cas, l'emprunt s'apparente à un risque accru, autant pour les futurs revenus distribuables, que pour la situation de trésorerie de la SCPI qui peut être fragilisée par des remboursements de prêts in fine trop importants.

Or les deux dernières années nous ont rappelé, si besoin était, que toutes les prévisions peuvent être déjouées. Les gérants qui tablaient sur un maintien voire une amélioration des conditions de financement ont vu leurs hypothèses se retourner contre eux. **Et c'est là qu'il convient d'introduire la notion de risque pour analyser le taux d'endettement d'une SCPI.** En effet, on le voit, il apparaît risqué de miser sur la possibilité de la SCPI à emprunter à des conditions plus favorables à l'avenir. Car cela revient à lier la performance future de la SCPI à l'évolution des conditions de financement, qui sont par nature imprévisibles.

Cela étant dit, comment pouvez-vous, à votre niveau, évaluer le « risque crédit » d'une SCPI donnée ?

Cela étant dit, comment pouvez-vous, à votre niveau, évaluer le « risque crédit » d'une SCPI donnée ?

En pratique, nous proposons la grille de lecture suivante pour analyser l'endettement d'une SCPI. L'endettement est maîtrisé s'il répond aux trois caractéristiques suivantes :

- L'endettement se situe entre 10 et 20% de la capitalisation année après année, et la documentation légale du fonds

limite la capacité d'endettement à 30%

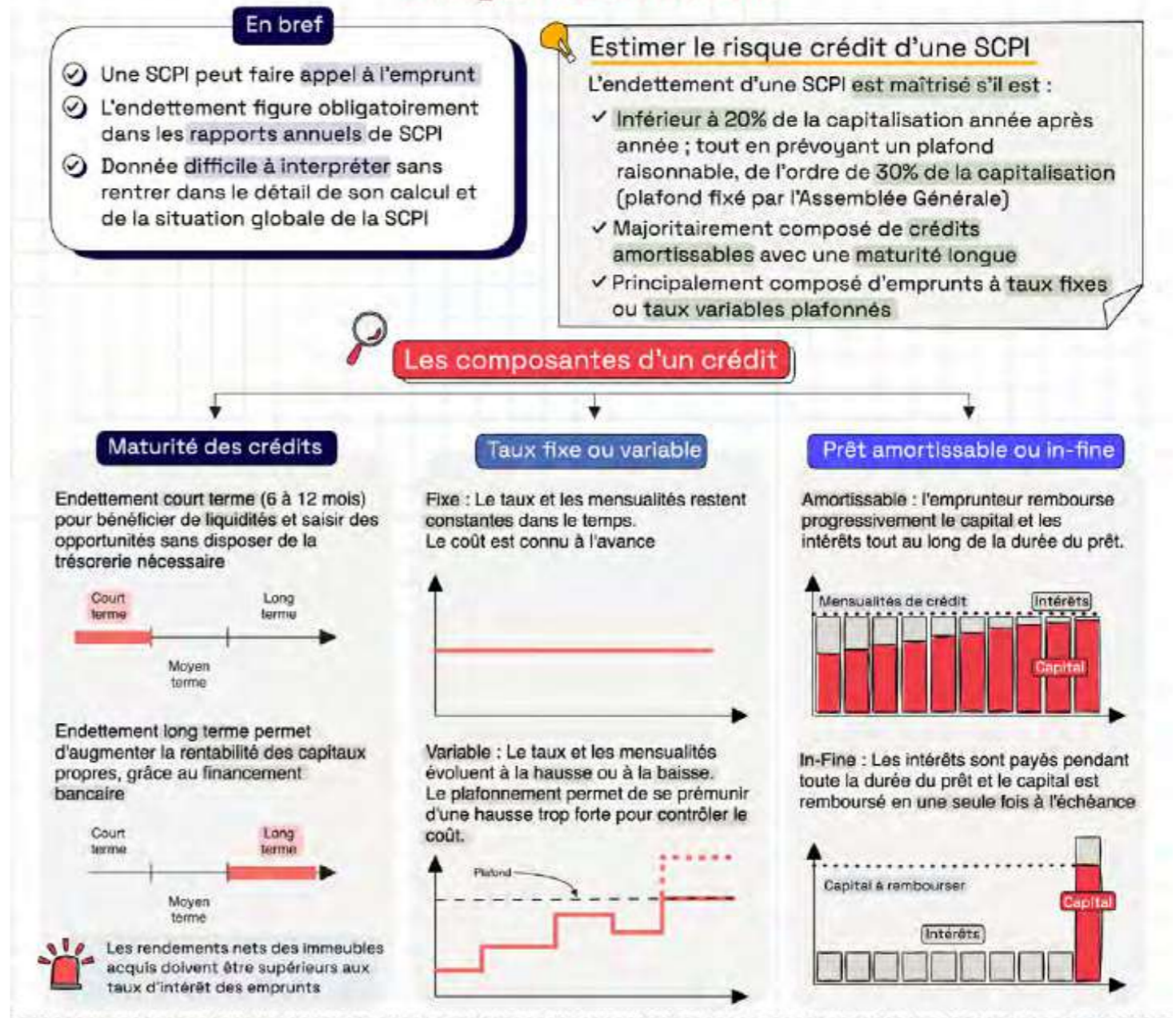
- L'endettement est majoritairement composé :

- » D'emprunts amortissables (c'est-à-dire où la SCPI rembourse des intérêts et du capital au fil de l'eau),
- » Avec un horizon de remboursement le plus éloigné possible dans le temps (cet horizon est appelé « maturité »)

- L'endettement est principalement composé d'emprunts à taux fixes, ou avec des taux variables plafonnés, pour se prémunir du risque de renchérissement des conditions de financement

Ajoutons que les emprunts où l'on rembourse tout le capital à l'échéance finale (on parle de prêts in fine), ne doivent pas être prépondérants dans l'endettement de la SCPI et avoir un horizon de remboursement le plus lointain possible.

Analyser l'endettement



(1) <https://www.aspim.fr/article/communiqu-e-de-presse/la-collecte-des-fonds-immobiliers-grand-public-au-premier-trimestre-2024-les-indicateurs-de-performance-2023-des-scpi-1.html>

ÉPARGNE PIERRE

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

IMMO PLACEMENT

INDICATEURS DE PERFORMANCE AU 31/12/2023

PRIX DE PART AU 31/12/2023	= 208 € stable par rapport à 2022	= 200 € stable par rapport à 2022	= 885,55 € quasiment stable par rapport à 2022
VALEUR DE RECONSTITUTION	→ 220,30 €/part légère baisse vs 2022	→ 202,66 €/part légère baisse vs 2022	↗ 989,29 €/part légère hausse vs 2022
RATIO PRIX DE PART SUR VALEUR DE RECONSTITUTION	+ 5,58 % décote favorable	+ 1,31 % décote favorable	+ 10,49 % décote favorable
TAUX DE RENDEMENT INTERNE (SUR 10 ANS)	↗ 5,45 % > moyenne des SCPI (4,44 %)	↗ n/a SCPI créée en décembre 2022	↗ 5,62 % > moyenne des SCPI (4,44 %)
TAUX DE DISTRIBUTION ¹	↗ 5,28 % = 2022 et > moyenne des SCPI (4,52%)	↗ 6,26 % > à l'objectif annoncé et > moyenne des SCPI (4,52%)	↗ 5,61 % en hausse par rapport à 2022 et > moyenne des SCPI (4,52%)

INDICATEURS DE RISQUE

TAUX D'ENDETTEMENT	10,5 %	0 %	17,3 %
MATURITÉ DE LA DETTE	8,47 ans	n/a*	8,10 ans
PART DES EMPRUNTS À TAUX FIXE OU PLAFONNÉ	96,9 %	n/a*	97 %
PART DES EMPRUNTS AVEC ÉCHÉANCE < 1 AN	3,25 %	n/a*	5,94 %
ACTIONNARIAT (AU 31/03/2024)	-93% particuliers 1,56% Sociétés Civiles en UC 0,70% institutionnels en compte propre 4,80% particuliers via UC en assurance-vie	100% particuliers 0% institutionnel	94,2% particuliers 5,8% institutionnels
LIQUIDITÉ	0 part en attente tout au long de l'année	0 part en attente tout au long de l'année	0,18 % de parts en attente au 31/12/2023
REPORT À NOUVEAU	Équivalent à 22 jours de distribution	Équivalent à 64 jours de distribution	Équivalent à 4,5 mois de distribution

INDICATEURS FINANCIERS ET IMMOBILIERS

RÉSULTAT COURANT	↗ Légère hausse par rapport à 2022	Supérieur aux revenus distribués, ce qui a permis d'abonder le Report à nouveau	→ Légère baisse par rapport à 2022
REVENUS DISTRIBUÉS	= Identique à 2022, 100 % issus du résultat courant	Supérieurs à l'objectif cible	↗ + 3 % par rapport à 2022 100 % issus du résultat courant
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12/2023	95,15 %	100 %	94,71 %
DURÉE MOYENNE PONDÉRÉE FERME RÉSIDUELLE DES BAUX	4,7 ans	4,5 ans	2,4 ans
MUTUALISATION (VALEUR UNITAIRE MOYENNE PAR ACTIF)	6,2 M€	4,3 M€	1,3 M€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Données au 31/12/2023, sauf indication contraire.

(1) Taux de Distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N.

*SCPI créée en novembre 2022