

Bulletin d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
CAPITALISATION	211 M€	231 M€
ENDETTEMENT	25 M€	28 M€
Taux effectif	11,89%	12,19%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 360	5 447
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEURS DE MARCHÉ	5,48%	5,51%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	4,27%	5,20%
NOMBRE D'IMMEUBLES	215	207
NOMBRE DE BAUX	435	450
VALEUR VÉNALE*	865,59€	896,19€
VALEUR DE RÉALISATION*	767,95€	794,66€
VALEUR DE RECONSTITUTION*	916,12€	960,99€
PRIX ACQUÉREUR OU DE SOUSCRIPTION*	850,00 €	870,00 €
PRIX MOYEN DE LA PART	840,83 €	870,25 €

* par part

Les valeurs 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2020



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS**	5 489
ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*	11,25 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**	93,04 %
DERNIER PRIX ACQUÉREUR*	875 €
LOYERS ENCAISSÉS**	5 M€

* Par part

** Au 30/09/2020

DISTINCTIONS



Chers associés,

Alors que l'année 2020 a chahuté l'ensemble de la société et de l'économie, IMMO PLACEMENT devrait faire la preuve de sa capacité de résilience. En effet le taux de recouvrement des loyers a retrouvé ses niveaux habituels après les accords trouvés au cas par cas avec les locataires au 2^{ème} trimestre. L'impact des annulations de loyers octroyées s'élève à 2,74% des revenus annuels ; les reports quant à eux représentent 0,41%. Ajoutons enfin que les accords signés ont été attachés à des contreparties en matière d'allongement des engagements locatifs. En conséquence, **nous maintenons notre projection de rendement 2020 entre 5,25% et 5,40%.**

Avec un patrimoine composé de plus de 200 actifs et 400 locataires, Immo Placement bénéficie d'un très bon niveau de mutualisation des revenus locatifs, qui agit à plein pour amortir les risques. Au 30 septembre les liquidations affectant les locataires représentaient 0,05% du loyer annuel ; la totalité des lots ayant déjà été reloués, ou sont en cours de vente. La société LA HALLE a été placée en procédure de redressement judiciaire et a été reprise par la société PEGASE. Le loyer impayé dans le cadre de la procédure de sauvegarde représente 0,12 % du loyer annuel.

Trois sociétés toujours présentes dans leurs locaux sont en difficultés financières et représentent 0,12 % du loyer annuel, nous travaillons avec nos conseillers pour trouver la meilleure issue possible.

Enfin, dans le contexte actuel, nous avons identifié une résiliation directement liée à la Covid-19 dont le loyer représente 0,06 % du loyer annuel. Ces locaux sont en cours de vente.

Sur le troisième trimestre, deux acquisitions ont été signées pour 9 M€ avec de locataires de premier plan : Prosol (Grand Frais) dans la métropole du Grand Lyon (en indivision avec Épargne Pierre) et Enedis à Bayonne. Deux acquisitions caractérisées par la solidité des locataires en place, la qualité du bâti, et la visibilité à long terme des revenus avec des engagements fermes de 12 et 6 ans respectivement. Le taux de rendement moyen net des immeubles avoisine 6,11%. Bien évidemment, les autres critères d'investissement, qualité de l'emplacement et de l'immeuble, respect de l'environnement, ont été maintenus.

Signe de la confiance intacte des associés d'Immo Placement, le volume d'échanges sur le marché secondaire reste stable avec un prix de part équivalent au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2020. Cette situation nous permet de nous projeter vers l'avenir tout en restant vigilant, car nous ne saurions oublier que de grandes incertitudes demeurent. Dans ce contexte, nous restons à votre écoute pour vous apporter les informations à même de répondre à vos éventuelles interrogations.

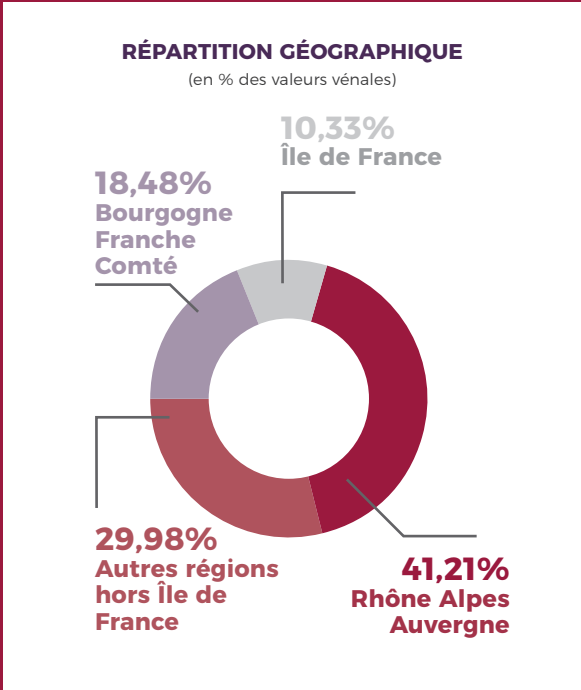
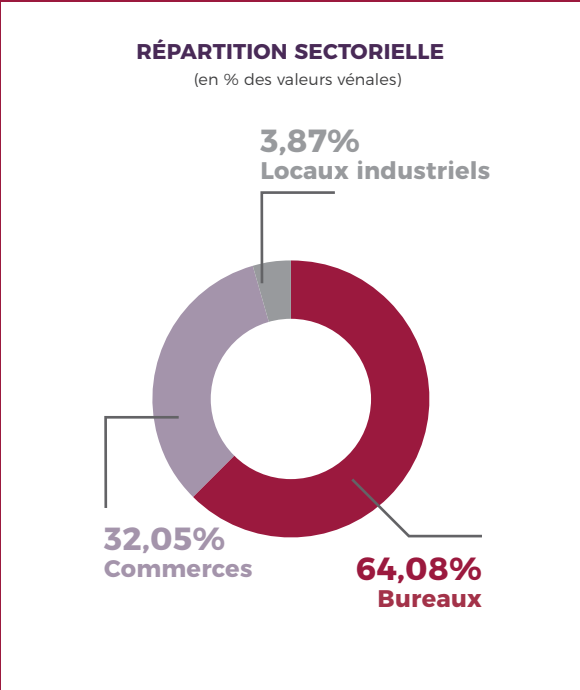
JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



à la une

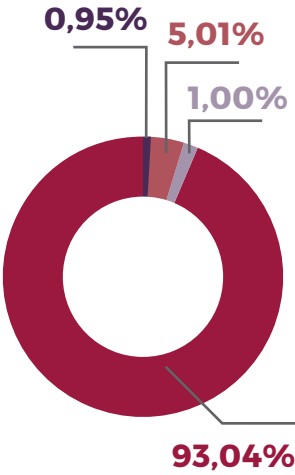
- **Etude télétravail :** rendez-vous sur notre site, rubrique Actualités, pour découvrir le quatrième épisode de notre série sur le télétravail et les bureaux, basé sur le sondage réalisé avec l'institut Opinionway
- **Publications à venir sur notre site :** notre vision des commerces

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2020



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux loués sous franchise
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants sous compromis
- Locaux vacants en travaux

* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie
ENTRÉES (5 plus importantes du loyer)				
RAMONVILLE STE AGNE (31) 16 AVENUE DE L'EUROPE	IEK	01/07/2020	175 m²	Bureaux
LISSES (91) RUE DE LA CLOSERIE	FENICIA MARKET	16/07/2020	289 m²	Commerce
DIJON (21) 15 RUE DE L'ARQUEBUSE	SCM PPCC	01/08/2020	302 m²	Bureaux
TULLE (19) 38 AVENUE VENTADOUR	JAMP 19 TULLE	31/08/2020	361 m²	Commerce
LISSES (91) RUE DE LA CLOSERIE	PAILLE	01/09/2020	275 m²	Commerce
TOTAL	5		1 402 m²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie
LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
DIJON (21) 15 RUE DE L'ARQUEBUSE	1	30/06/2020	302 m²	Bureaux (Esthétique 21)
LYON (69) 213 RUE GERLAND	1	30/06/2020	210 m²	Activités (ALTERGIS)
BRON (69) 9 RUE DU COLONEL CHAM-BONNET	1	30/06/2020	640 m²	Bureaux (Pole emploi)
ROISSY (95) 165 AVENUE BOIS DE LA PIE	1	30/06/2020	266 m²	Bureaux (Damco FRANCE)
REZE (44) 4 RUE JACK LONDON	1	30/09/2020	214 m²	Bureaux (CENTRAL COM)
TOTAL	5		1 632 m²	

INDICATEURS FINANCIERS 2019

%

DVM⁽¹⁾

5,51%

👤

TRI sur 10 ans ⁽³⁾

5,20 %

📈

VPM ⁽²⁾

+3,49%

💰

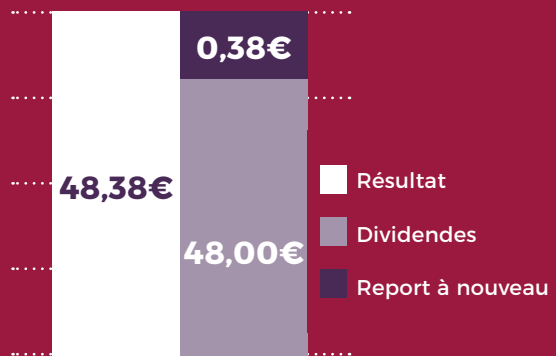
Report à nouveau

115 jours

de distribution

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DISTRIBUTION GLOBALE



DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 ^{er} trimestre	24/04/2020	11,25€	11,25€
2 ^{ème} trimestre	20/07/2020	11,25€	11,25€
3 ^{ème} trimestre	19/10/2020	11,25 €	11,25€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2021	-	14,25€
Total			48,00 €

⁽¹⁾ DVM : 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 (soit 870,25€ en 2019). ⁽²⁾ VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. ⁽³⁾ 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					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
LAHONCE (64) 151 RUE BERGE	Enedis	Bureaux	2 372 m²	5 625 500 €	100%
CHAPONNAY (69) 375 RUE JULIETTE RECAMIER	Grand Frais	Bureaux	11 239 m²	3 373 179 €* 3 373 179 €	20%
Total Acquisitions			13 611 m²	8 998 679 €	
CESSIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
GEISPOLSHAIN (67) 10 RUE DE L'ILL	Vide	Bureaux	1 289 m²	365 595 €	100%
MONTBONNOT (38) 445 RUE LAVOISIER	Vide	Bureaux	170 m²	224 000 €	100%
ECHIROLLES (38) 19 RUE DE COMBOIRE	Multilocataires	Activités	2 705 m²	1 725 000 €	100%
Total Cessions			3	4 164 595 €	

* Le prix indiqué est celui de la quote part détenue par Immo Placement

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		
Rappel au 30/06/2020								0
15/07/2020	875 €	796,90 €	230	0	0	230	230	0
14/08/2020	875 €	796,90 €	170	0	0	170	170	0
15/09/2020	875 €	796,90 €	198	0	0	198	198	0
Total 3 ^{ème} trimestre			598				598	
Solde au 30/09/2020								0

CONDITIONS DE SORTIE

// 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 12 h 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

1. 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.

2. 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 30/09/2019	256 148	78 125 140 €	222 848 760 €
Au 31/12/2019	265 807	81 071 135 €	231 252 090 €
Au 31/03/2020	270 656	82 550 080 €	235 470 720 €
Au 30/06/2020	271 131	82 694 955 €	241 848 852 €
Au 30/09/2020	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €

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 17,2 % 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 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % 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

// PIERRE NUMÉRIQUE : 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.

// DOSSIER CLIENT : 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 ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020 En 2020 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÉMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,58 Milliards € (1.581.517.845 €)

2 OCPI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 431 millions €.