

# Bulletin d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

## PROFIL DE LA SCPI

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

\* par part

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



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>11,25€</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>93,58 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR*</b>	<b>892 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>2,9M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Après un deuxième trimestre marqué par la crise sanitaire, le confinement et ses répercussions économiques, ce bulletin nous donne l'occasion de dresser un état des lieux à mi-année.

**En ce qui concerne les revenus du 2<sup>ème</sup> trimestre**, nous avons décidé de distribuer un acompte de 11,25 € par part, soit un acompte inchangé par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre et à ceux versés en 2019. Ce montant est atteint sans recourir au report à nouveau.

En l'état actuel, et sans préjuger des évolutions sanitaires et / ou économiques, nous faisons le scénario d'un retour progressif à la normale des loyers pour le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre. Nous maintenons notre prévision ajustée de rendement 2020 entre 5,25% et 5,40 %, ce qui permettrait à IMMO PLACEMENT d'afficher un rendement annuel sensiblement similaire à celui de 2019.

**Revenons sur la situation locative du trimestre**, qui a été marquée par les mesures de confinement. En synthèse, celle-ci se caractérise par un taux de recouvrement des loyers de 88,2%, découlant principalement des négociations avec nos locataires commerçants.

- **Pour les bureaux et des locaux d'activités** (67% du patrimoine) : la quasi-totalité des loyers a été recouvrée dans les conditions normales prévues par nos baux, c'est-à-dire sans avoir à recourir à des accords spécifiques. Les rares négociations ont porté sur un report de paiement du loyer afin d'accompagner la trésorerie de certaines entreprises.
- **Pour les actifs de commerces (33% du patrimoine)**, les locataires ayant une activité liée à l'alimentaire ou essentielle ont honoré la totalité des loyers.
- **La situation s'est révélée plus difficile pour les commerces concernés par les fermetures administratives** (71% des locataires commerçants). Nous avons été particulièrement vigilants dans nos relations avec eux afin d'identifier les demandes fondées. Ainsi nous avons étudié leur situation financière, leur modèle économique et avons pu faire des propositions différenciées pour chaque type de commerçant. Cela nous a amené à négocier des reports de loyers d'une part et/ou des annulations de loyers d'autre part (parfois en contrepartie de la sécurisation de la durée ferme des baux). Globalement, par rapport à notre scénario de mars 2020, les annulations de loyers consenties sont inférieures à celles que nous avons prévues.

**Se pose ensuite la question de la valeur de part.** Nous rappelons que le prix moyen de la part 2019 s'établissait à 870,25 €, soit une décote de plus de 9% par rapport à la valeur de reconstitution à 961 €. Une situation favorable à la protection du capital des associés d'IMMO PLACEMENT.

**Permettez-moi enfin de saluer la confiance** que nous ont maintenue nos clients et nos partenaires dans cette période, ainsi que l'engagement de nos équipes pour être à la hauteur de cette confiance. Nous restons évidemment mobilisés pour préserver les intérêts de nos associés tout en étant aux côtés de nos locataires.

Enfin, je félicite les membres du Conseil de Surveillance réélus lors de l'Assemblée Générale.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE  
Président de ATLAND VOISIN



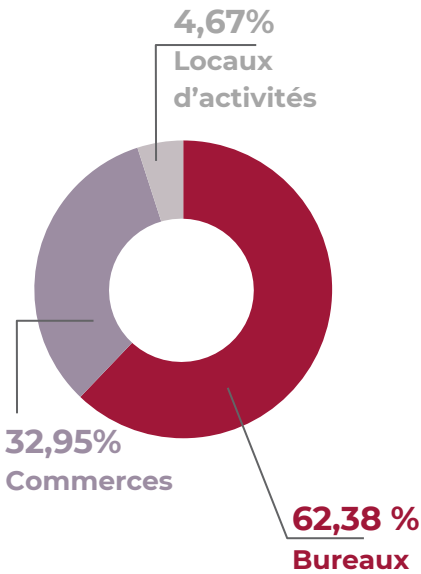
## à la une

• **Communication** : Retrouvez vos bordereaux de distribution de dividende dans votre espace client, dans la rubrique « Mes revenus »

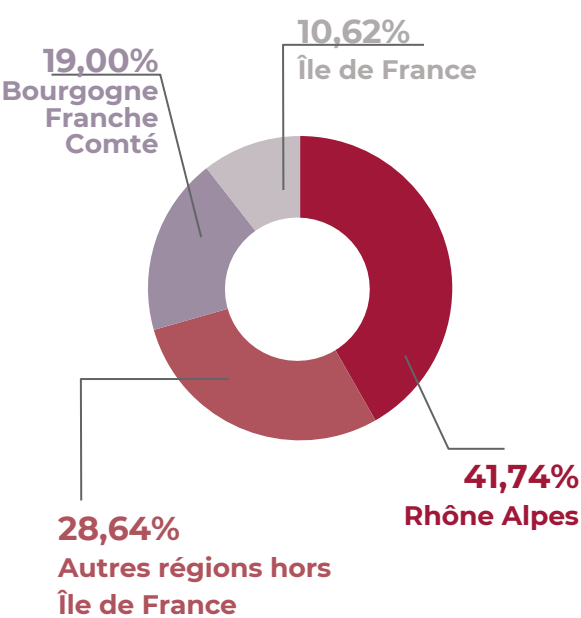
• **Assemblée Générale** : Retrouvez notre procès verbal sur le site Atland-voisin.com dans la rubrique « Documentation ».

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénale)

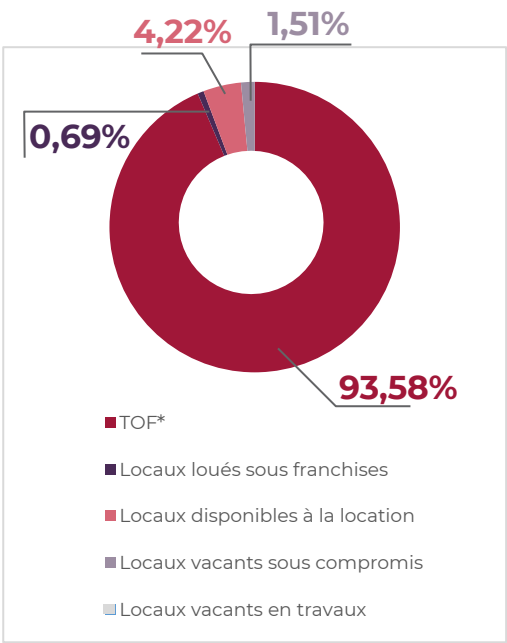


RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénale)



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



\* 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 en loyer)				
DIJON (21) 8F RUE JEANNE BARRET	MONDIAL PODO	22/06/2020	319 m²	Bureaux
DIJON (21) 10 AVENUE FOCH	LBA	05/05/2020	280 m²	Bureaux
VILLEURBANE (69) 17 AVENUE CONDORCET	RELYANCE	01/04/2020	417 m²	Bureaux
ENTZHEIM (67) 9 RUE ICARE 1ER	ORGADATA	25/05/2020	139 m²	Bureaux
GIERES (38) 2 AVENUE VIGNATE	SURGIVISIO	01/05/2020	171 m²	Bureaux
TOTAL	5		1326 m²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie
LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
ENTZHEIM (67) 9 RUE ICARE 1ER	1	12/05/2020	145 m²	Bureaux (CBL Consulting)
LISSES (91) RUE DE LA CLOSERIE	1	31/03/2020	275 m²	Activités (LYMA FITNESS)
GAILLARD (74) 44 ROUTE DE GENÈVE	1	31/03/2020	150 m²	SODIMOB Cuisines MOBALPA
GIERES (38) 2 AVENUE VIGNATE	1	30/04/2020	171 m²	Bureaux (MINMAX MEDICAL)
DIJON (21) 8F RUE JEANNE BARRET	1	21/06/2020	319 m²	Bureaux (NEO SDI)
TOTAL	5		1 060 m²	

INDICATEURS FINANCIERS 2019

%

DVM<sup>(1)</sup>

5,51%

TRI sur 10 ans <sup>(3)</sup>

5,20%

VPM <sup>(2)</sup>

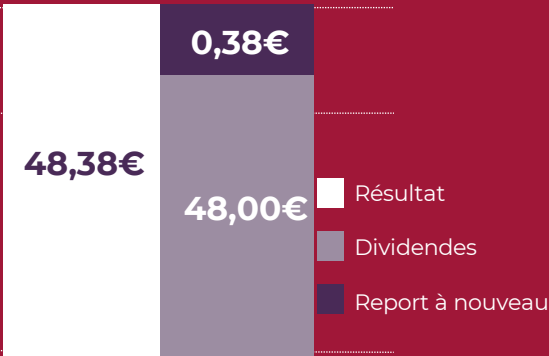
+3,49%

Report à nouveau

115 jours

de distribution

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2020

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

<sup>(1)</sup>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). <sup>(2)</sup>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. <sup>(3)</sup> 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	Locataire	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
AUCUNE ACQUISITION AU 2ème TRIMESTRE					
CESSIONS					
Adresse	Locataire	Typologie	Surface	Prix de cession	Quote-part de détention
LYON (69) 67 RUE BATAILLE	Vide	Bureaux	90 m²	192 000 €	100%
VILLERS LES NANCY (54) 6 RUE DE L'AVIATION	ALAJI	Bureaux	523 m²	676 270 €	100%
QUETIGNY (21) 2 BLD DES CHAMPS AUX MÉTIERS	Vide	Activités	225 m²	170 000 €	100%
Total Cessions		3	838 m²	1 038 470 €	

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 31/03/2020								
15/04/2020	875 €	796,90€	70	100	0	170	33	137
15/05/2020	875 €	796,90€	44	137	0	180	100	81
15/06/2020	892€	812,39 €	59	81	0	140	140	0
Total 2 <sup>ème</sup> trimestre			173				273	
Solde au 30/06/2020								
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](http://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 30/06/2019	252 258	76 938 690 €	219 464 460 €
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 €

## 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 la durée de détention et d'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 A 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	<a href="mailto:contact@atland-voisin.com">contact@atland-voisin.com</a>
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
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 et 2 OPCI

1,9 Milliards € d'encours sous gestion au 30/06/2020