

N°02 - 2021

2<sup>ème</sup> trimestre 2021 | Valable du 1<sup>er</sup> Juillet au 30 Septembre 2021

# Bulletin d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
<b>CAPITALISATION</b>	<b>231 M€</b>	<b>237 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>28 M€</b>	<b>34 M€</b>
Taux effectif	12,19%	14,40%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>5 447</b>	<b>5 491</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEURS DE MARCHÉ</b>	<b>5,51%</b>	<b>5,50%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>5,20%</b>	<b>4,68%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>207</b>	<b>205</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>450</b>	<b>444</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>896,19€</b>	<b>919,82 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>794,66€</b>	<b>795,32 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>960,99€</b>	<b>963,25 €</b>
<b>PRIX ACQUÉREUR OU DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>870,00 €</b>	<b>875,00 €</b>
<b>PRIX MOYEN DE LA PART</b>	<b>870,25 €</b>	<b>872,27 €</b>

\* par part



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>5 497</b>
<b>ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>11,25 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>92,18 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR*</b>	<b>875 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>4,3 M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Ce deuxième trimestre a été globalement positif pour Immo Placement, dans un contexte de reflux de l'épidémie, de levée des restrictions, et de nouvelles économiques rassurantes. Toutefois à l'heure d'écrire ces lignes des incertitudes refont surface sur le plan sanitaire et le déroulement de l'été. C'est donc animé d'un optimisme relatif et mâtiné d'une grande prudence que j'expose la situation de votre SCPI.

Sur le plan immobilier tout d'abord, le taux d'occupation financier a connu une légère progression, passant de 91,91% au 31 mars dernier à 92,18% au 30 juin, grâce au travail de gestion locative. Une évolution qui témoigne de la réalité d'une demande pour les bureaux ou commerces en général et pour les actifs d'Immo Placement en particulier.

**Rappelons nos convictions : les entreprises continueront à avoir besoin de bureaux pour produire, et de commerces pour vendre.** Sans nier les évolutions du travail ou du commerce, il apparaît largement spéculatif de condamner en bloc les bureaux et les commerces. A fortiori dans les villes de régions et sur les segments de marché où Immo Placement est présente :

- Côté bureaux dans villes régionales, les loyers sont raisonnables et stables pour les entreprises, et les temps de transport sont acceptables pour les salariés, ce qui rend partiellement inopérants les arguments en faveur du télétravail (économies de loyer, gain de temps pour les salariés). En effet une entreprise ne remaniera pas tous ses modes de fonctionnement simplement pour réaliser des économies marginales sur les loyers. De même les salariés n'abandonneront pas le lien avec leur collègues pour « gagner » 15 ou 20 minutes de trajet.
- Côté commerces, la consommation locale continuera à passer par des lieux de consommation de proximité dans les centres-villes ou faciles dans les zones commerciales. Les dynamiques propres à ces formats de commerces sont tout à fait différentes de celles à l'œuvre pour les grands centres commerciaux ou les grandes rues qui attirent les touristes internationaux.

**Les comportements des locataires que nous constatons corroborent ces convictions.** Évidemment ces convictions ne sauraient endormir notre vigilance. Nous sommes particulièrement à l'écoute des tendances de marché et nous restons au plus proche de nos locataires pour les fidéliser.

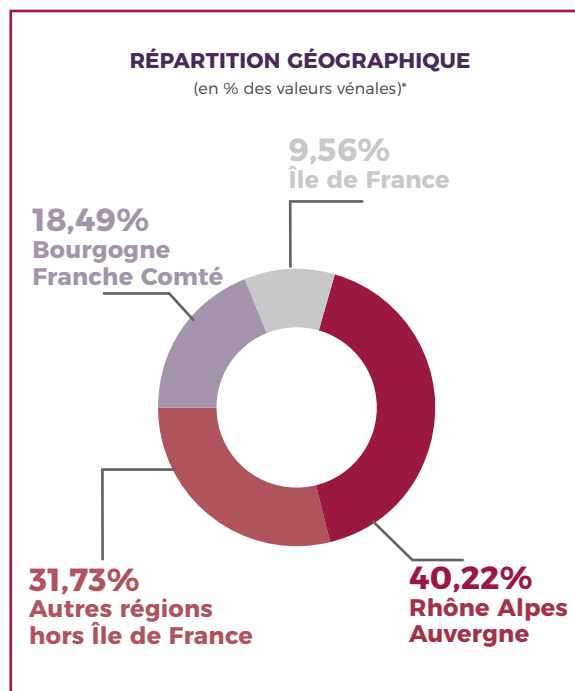
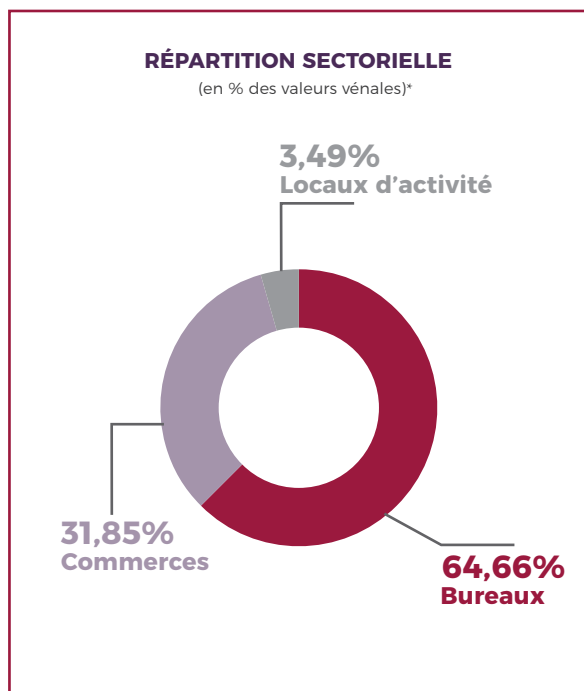
Par ailleurs je vous informe que l'Assemblée Générale s'est valablement tenue et que toutes les résolutions ont été approuvées.

En guise de conclusion, je rappelle la bonne tenue d'Immo Placement au travers des divers confinements, et dont les résultats sont restés stables en 2020, ainsi que les revenus distribués. Cette stabilité des revenus distribués devrait se maintenir en 2021 (objectif non garanti) tout en conservant des réserves de distribution très significatives.

Sincèrement,

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président de ATLAND Voisin

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2021

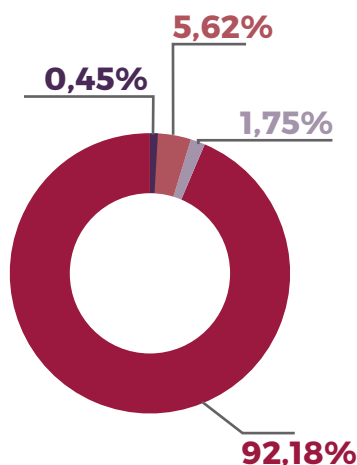


\* hors VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### MOUVEMENTS LOCATIFS

#### 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.

	Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie
<b>ENTRÉES</b> (5 plus importantes en loyer)				
QUETIGNY (21) 12 RUE DU GOLF	LINDE HOMECARE	01/04/2021	316 m <sup>2</sup>	Bureaux
QUETIGNY (21) 12 RUE DU GOLF	DIGIBOIS	01/05/2021	221 m <sup>2</sup>	Bureaux
QUETIGNY (21) 12 RUE DU GOLF	OWLNEXT	01/05/2021	150 m <sup>2</sup>	Bureaux
LYON 3 (69) 7 COURS DE LA LIBERTE	CAJOO TECHNOLOGY	07/05/2021	461 m <sup>2</sup>	Commerce
LYON (69) 213 RUE DE GERLAND	W2IS	24/06/2021	161 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 309 m<sup>2</sup></b>	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie
<b>LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE</b> (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
QUETIGNY (21) 12 RUE DU GOLF	1	31/03/2021	205 m <sup>2</sup>	Bureaux (LINDE HOMECARE)
QUETIGNY (21) 16 RUE DU CAP VERT	1	31/03/2021	96 m <sup>2</sup>	Bureaux (COMPASS)
CHARNAY LES MACON (71) 23 RUE DE LA CHAPELLE	1	07/05/2021	48 m <sup>2</sup>	Commerce (PRESSING TEXEIRA)
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44) 6 RUE MARCEL DASSAUT	1	31/05/2021	160 m <sup>2</sup>	Bureaux (IFPI)
VILLENAVE D'ORNON (33) 2 RUE PABLO NERUDA	1	31/05/2021	126 m <sup>2</sup>	Bureaux (REDEIM SO)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>635 m<sup>2</sup></b>	

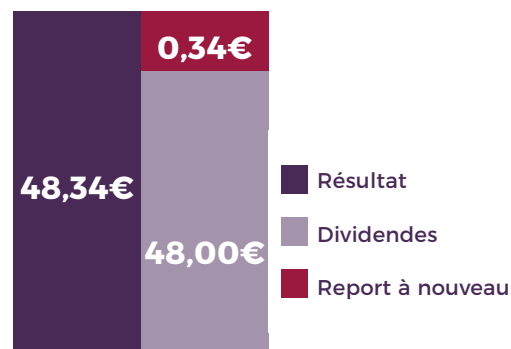
## INDICATEURS FINANCIERS 2020

 **DVM<sup>(1)</sup>**  
**5,50%**

 **TRI sur 10 ans<sup>(3)</sup>**  
**4,68%**

 **VPM<sup>(2)</sup>**  
**+0,23%**

 **Report à nouveau**  
**118 JOURS**



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2021

Période	Payé le	Montant 2021	Rappel 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2021	11,25€	11,25€
2 <sup>ème</sup> trimestre	23/07/2021	11,25€	11,25€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2021	- €	11,25€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2022	- €	14,25€
<b>Total</b>		<b>- €</b>	<b>48,00 €</b>
Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) : entre 5% et 5,50%		5,50%
Taux DVM 2020 des SCPI de bureaux			4,04%

<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 872,27€ en 2020). <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

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
----------	------------	-----------	---------	-----------------------------------	-------------------------

AUCUNE ACQUISITION AU 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE

## CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
ECULLY (69) 136 CHEMIN DU MOULIN CARRON	Vide	Bureaux	76 m <sup>2</sup>	82 000 €	100%
EYBENS (38) 13 RUE ROLAND GARROS	Vide	Bureaux	1 060 m <sup>2</sup>	850 000 €	100%
LYON 7 (69) 22 AVENUE FELIX FAURE	Vide	Bureaux	58 m <sup>2</sup>	185 000 €	100%
BRON (69) 9 RUE DU COLONEL CHAMBONNET	Vide	Bureaux	636 m <sup>2</sup>	785 000 €	100%
<b>Total Cessions</b>	<b>4</b>		<b>1 830 m<sup>2</sup></b>	<b>1 902 000 €</b>	

## 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 31/03/2021								82
14/04/2021	868 €	790,53 €	376	82	0	458	232	226
14/05/2021	875 €	796,90 €	206	226	0	432	432	0
15/06/2021	875 €	796,90 €	826	0	0	826	793	33
<b>Total 2<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>1 408</b>				<b>1 457</b>	
<b>Solde au 31/03/2021</b>								<b>33</b>

## 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 30/06/2020	271 131	82 694 955 €	241 848 852 €
Au 30/09/2020	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 31/12/2020	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 31/03/2021	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 30/06/2021	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 de biens 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 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 2021** En 2021 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
AGRÈMENT AMF	N° GP-1400026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,83 Milliards d'€ (1 837 763 460 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 441 millions €.