

N°03 - 2021

3^{ème} trimestre 2021 | Valable du 1^{er} Octobre au 31 Décembre 2021

Bulletin d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

PROFIL DE LA SCPI

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

* par part



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS	5 489
ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*	11,25 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	93,82 %
DERNIER PRIX ACQUÉREUR*	875 €
LOYERS ENCAISSÉS	3,8 M€

* par part

DISTINCTIONS



Chers associés,

Dans le précédent bulletin je faisais état d'un deuxième trimestre 2021 globalement positif pour IMMO PLACEMENT, tout en rappelant que la prudence restait de mise. Ce résumé vaut pour le 3^{ème} trimestre, et devrait tout autant s'appliquer au 4^{ème} trimestre qui s'ouvre au moment où j'écris ces lignes.

Cette situation me permet d'annoncer que :

- Le revenu distribué par part en 2021 devrait être stable soit 48,00€ par part, **nous permettant de maintenir une prévision (non garantie) de rendement supérieur à 5,40%**, un niveau équivalent à celui de 2020 et 2019 ; ce qui constitue une performance rare sur le marché dans le contexte que nous connaissons
- Le prix de la part, qui est la moyenne des prix fixés par confrontation sur le marché secondaire chaque mois, devrait s'approcher de 875€ par part, à un niveau proche de celui de 2020 voire en légère progression

Ces résultats prévisionnels illustrent la force numéro un d'IMMO PLACEMENT, et que nous relations dans le rapport annuel : **la stabilité des revenus distribués et du capital investi**. Une stabilité renforcée par l'existence de réserves significatives, qui contribuent à la visibilité des distributions futures.

Cette situation découle en grande partie du travail continu pour valoriser le patrimoine de votre SCPI. D'un côté, en arbitrager des actifs qui ne contribuent plus suffisamment à la performance du fonds ou qui nous semblent poser des risques trop importants à moyen ou long terme. De l'autre en procédant à des acquisitions en phase avec les attentes du marché. Ainsi ce trimestre, ce sont 4 actifs qui ont été vendus pour 1,9 M€. Ce travail se combine avec celui de commercialisation des locaux disponibles et de fidélisation des locataires en place. Une action qui permet d'afficher un taux d'occupation financier de 93,82%, contre 92,18% au 30 juin dernier. Rappelons que ce ratio constitue un bon indicateur avancé de la capacité distributive à venir d'une SCPI comme IMMO PLACEMENT.

Soyez assurés que nous continuerons à tout mettre en œuvre pour remplir le mandat que vous nous avez confié en plaçant votre épargne dans IMMO PLACEMENT : vous distribuer un revenu complémentaire le plus régulier possible, et valoriser votre capital à long terme.

Enfin je conclurai en vous informant que la qualité de **votre SCPI a une nouvelle fois été reconnue par la presse spécialisée : elle s'est placée dans le top 10 des meilleures SCPI diversifiées selon le magazine Le Particulier.**

Sincèrement,

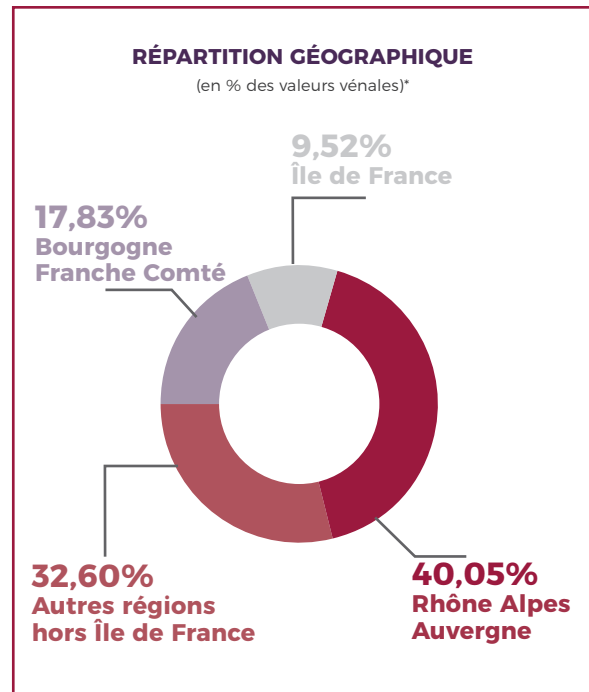
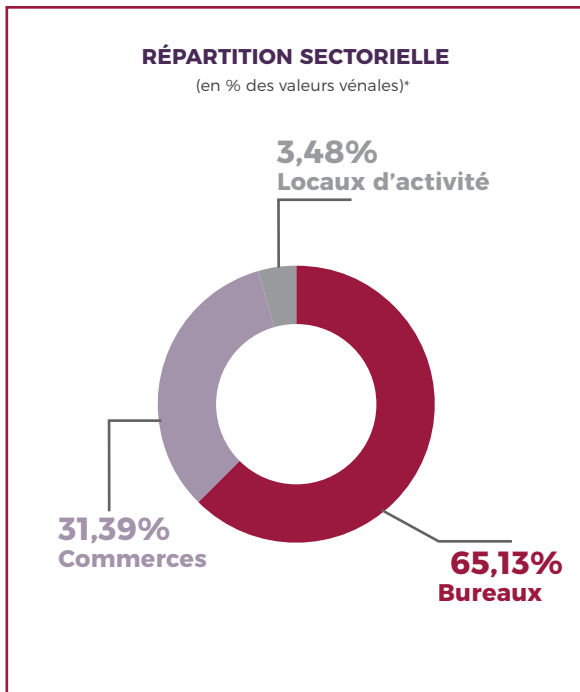
JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND Voisin



à la une

- Nouveautés :** rendez-vous sur www.atland-voisin.com pour découvrir notre nouveau site internet.

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2021

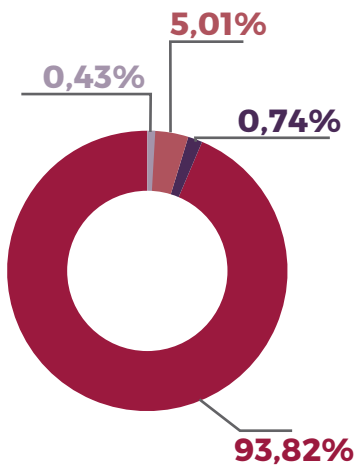


* hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

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.

ENTRÉES				
(5 plus importantes en loyer)				
	Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie
FONTAINE LES DIJON (21) 36 RUE DE BOURGOGNE	CERCLE DE BRIDGE	01/07/2021	244 m ²	Bureaux
CHENOVE (21) BÂT L 60 AVENUE DU 14 JUILLET	ADMR	12/07/2021	170 m ²	Bureaux
MERIGNAC (33) HELIOPOLIS AVENUE DE MAGUDAS	ISFEC	23/08/2021	830 m ²	Bureaux
VILLENAVE D'ORNON (33) 2 RUE PABLO NERUDA	GENERISK	23/08/2021	126 m ²	Bureaux
ECOLE VALENTIN (25) 8/10 RUE DE FRANCHE COMTE	ED TRANS	15/09/2021	98 m ²	Bureaux
TOTAL	5		1 468 m²	
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE				
(5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie (précédent locataire)
DIJON (21) 16 BLD WISTON CHURCHILL	1	30/06/2021	514 m ²	Bureaux (BUREAU VERITAS)
LYON (69) «LE DIPLOMATE» 51 AVE JEAN JAURÈS	1	14/07/2021	190 m ²	Bureaux (SOLIHA RHONE ET GRAND LYON)
LYON (69) «LE RHÔNE ALPES» 235 COURS LAFAYETTE	1	31/07/2021	209 m ²	Bureaux (HUBERT ROUGEOT MEURSAULT)
ENTZHEIM (67) « LE MILLENIUM » 9 RUE ICARE	1	31/07/2021	138 m ²	Bureaux (DIVALTO)
LYON (69) 213 RUE DE GERLAND	1	31/08/2021	109 m ²	Bureaux (WIIS)
TOTAL	5		1 160 m²	

INDICATEURS FINANCIERS 2020



DVM⁽¹⁾
5,50%



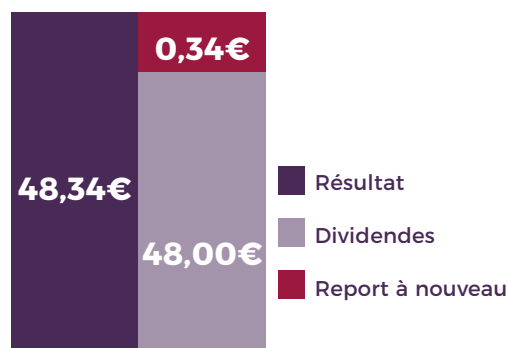
TRI sur 10 ans⁽³⁾
4,68%



VPM⁽²⁾
+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 ^{er} trimestre	22/04/2021	11,25 €	11,25 €
2 ^{ème} trimestre	23/07/2021	11,25 €	11,25 €
3 ^{ème} trimestre	20/10/2021	11,25 €	11,25 €
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2022	- €	14,25 €
Total		- €	48,00 €
Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) : supérieur à 5,40%		5,50%
Taux DVM 2020 des SCPI de bureaux			4,04%

⁽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 872,27€ en 2020). ⁽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. 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 / CESSIIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

AUCUNE ACQUISITION AU 3^{ème} TRIMESTRE

CESSIIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
DIJON (21) CENTRE COMMERCIAL DAUPHINE	Vide	Commerces	566 m ²	800 000 €	100%
DIJON (21) 14B RUE DU CHAPEAU ROUGE	Optique du chapeau rouge	Parking	0 m ²	15 000 €	100%
DIJON (21) «LE SAMOURAI» 16 BLD WINSTON CHURCHILL	Vide	Bureaux	514 m ²	712 750 €	100%
NANCY (54) 72/76 RUE DE LA HACHE	Vide	Bureaux	477 m ²	435 000 €	100%
Total Cessions	4		1 557 m²	1 962 750 €	

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 30/06/2021								33
15/07/2021	878 €	799,64 €	142	33	0	175	175	0
13/08/2021	875 €	796,90 €	399	0	0	399	378	21
15/09/2021	875 €	796,90 €	809	21	0	830	809	21
Total 3^{ème} trimestre			1 350				1 362	
Solde au 30/09/2021								21

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 30/09/2020	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 €
Au 30/09/2021	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 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 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	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,91 Milliards d'€ (1 914 251 725 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 318 millions €.