

# N°01 - 2021

1<sup>er</sup> trimestre 2021 | Valable du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 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

\*\*Les valeurs au 31/12/2020 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS*</b>	<b>5 495</b>
<b>ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>11,25 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*</b>	<b>91,91 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR*</b>	<b>875 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS**</b>	<b>4 256 776 €</b>

\* Par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Vous arrive-t-il de vous surprendre vous-même en ressentant une certaine habitude face à des situations encore inimaginables il y a 12 mois ? Ou d'être pris d'une sensation de jour sans fin ? Ce ne sont que deux exemples parmi la myriade d'émotions que cette situation, qui dure, a le don de faire naître. Je m'autorise à partager ce ressenti personnel car, me semble-t-il, cette période difficile a aussi une particularité : elle nous rappelle que nous vivons cette expérience, cette épreuve, ensemble. Elle nous rappelle aussi que la volonté, les décisions, les convictions, et les actions se répercutent sur nos vies. Si nous devons ne conserver qu'une seule chose de « tout ça », je souhaite que ce soit ce rappel de notre capacité à agir individuellement et collectivement.

Car autant que dans la technique, c'est là que se trouvent les ressorts pour surpasser les défis qui se profilent à l'horizon. C'est cet état d'esprit qui nous anime depuis plus d'un an et qui continue à décupler notre énergie : pour accompagner nos clients, nos locataires, pour développer notre entreprise et votre SCPI. Mais cette volonté, aussi forte soit-elle, n'a de poids qu'à condition de répondre à une analyse lucide, sans fard, du réel. Commençons donc par décrire la situation d'Immo Placement.

La valeur de reconstitution au 31/12/2020 était la dernière donnée qu'il restait à annoncer : à 963,25 €\* / part elle est en légère hausse par rapport à 2019, grâce à des valeurs d'expertise globalement stables. Ce chiffre reflète la qualité d'un patrimoine mutualisé avec 201 actifs, la solidité de près de 400 locataires au 31/03/2021. Par rapport à un prix moyen de part de 872,27 €, cette valeur de reconstitution est favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme.

Regardons maintenant les indicateurs clés de votre SCPI :

- Dans l'immédiat, les loyers du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 ont été payés normalement et conformément aux engagements contractuels.
- À moyen terme, le report à nouveau représente 118 jours de distribution, et les cessions en cours génèrent des plus-values, ce qui constitue un levier pour stabiliser les revenus à moyen terme.
- À long terme, Immo Placement a démontré sa capacité à traverser les périodes de turbulence.

Nous avons acquis des bureaux neufs en périphérie de Lille pour un montant de 485 000 € affichant un rendement de 7,19 %. Sur l'année nous avons un plan d'investissement d'environ 10 M€, dont la réalisation dépendra du rythme de signature des actifs vendus ou en cours de vente pour un montant évalué à 8 M€, et des opportunités d'acquisition qui se présenteront. Avec la possibilité de recourir à la capacité d'emprunt résiduel d'Immo Placement pour les saisir.

Regardons désormais les perspectives. En intégrant ce troisième confinement et la fermeture des commerces dits « non essentiels » depuis le 4 avril dernier, en prenant comme hypothèse une ouverture le 15 mai prochain et sauf nouveau confinement, nous estimons que les dividendes 2021 pourraient se situer à un niveau proche de celui de l'exercice 2020. Ainsi l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 est égal à l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2020.

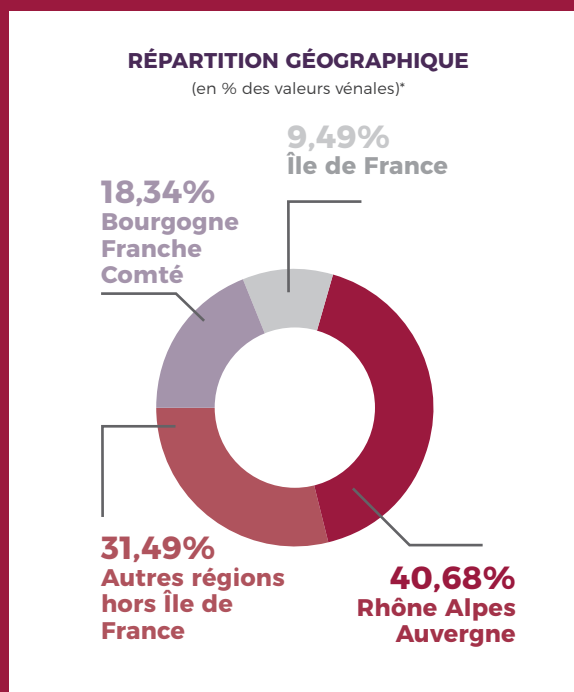
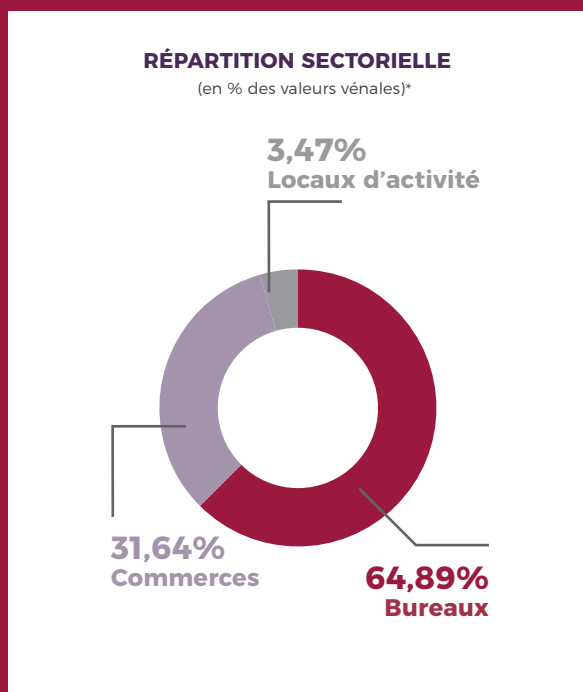
Quelle est la prochaine étape ? En mai vous recevrez votre convocation à l'Assemblée Générale, et le rapport annuel. Vous y trouverez l'exposé de notre vision des marchés immobiliers, qui fonde notamment ce que j'exprimais en introduction : les ressorts du redémarrage existent. Cette édition sera, plus que jamais, l'occasion d'y partager nos analyses, nos convictions et les perspectives. En attendant je vous invite à suivre nos actualités sur notre site ou sur votre espace client, ou à contacter votre conseiller qui répondra à toutes vos questions.

Sincèrement,

\* Sous réserve d'approbation à l'Assemblée Générale

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

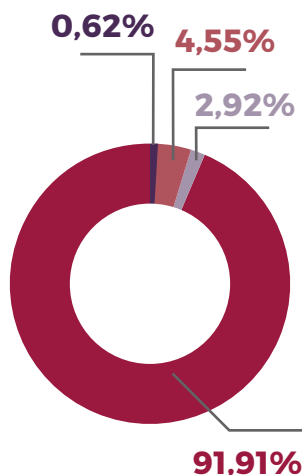
## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2021



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

## 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
<b>ENTRÉES</b> (5 plus importantes en loyer)				
LYON 3ème (69) 14 QUAI AUGAGNEUR	PIETRAPOLIS	28/02/2021	72 m <sup>2</sup>	Bureaux
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44) 6 RUE MARCEL DASSAULT	IFPI	01/03/2021	161 m <sup>2</sup>	Bureaux
ANNECY LE VIEUX (74) 1 PLACE DU 18 JUIN 1940	VILLE D'ANNECY	01/01/2021	115 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>		<b>348 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)				
NANTES (44) 46/48 BLD EINSTEIN	1	15/02/2021	1 660 m <sup>2</sup>	Bureaux (Crédit Lyonnais)
LYON 3ème (69) 7 COURS DE LA LIBERTÉ	1	28/02/2021	461 m <sup>2</sup>	Commerce (Roche Bobois)
MERIGNAC (33) AVENUE MAGUDAS	1	04/01/2021	686 m <sup>2</sup>	Bureaux (Constantin)
METZ (57) 1 RUE CLAUDE CHAPPE	1	31/01/2021	352 m <sup>2</sup>	Bureaux (Dépt de la Moselle)
MONTBONNOT (38) 100 ALLÉE SAINT EXUPÉRY	1	31/12/2020	407 m <sup>2</sup>	Bureaux (Comarch R&D)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>3 546 m<sup>2</sup></b>	

Au 31/03/2021 : 38.32 % de la totalité des locaux disponibles sont en cours de vente, location et négociation

## INDICATEURS FINANCIERS 2020

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

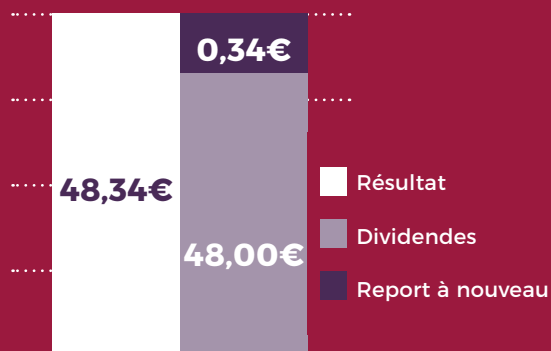
 **TRI sur 10 ans<sup>(3)</sup>**  
**4,68%**

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

 **Report à nouveau**  
**118 JOURS**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DISTRIBUTION GLOBALE



## 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	Juillet 2021	€	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. 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 / CESSIIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
FRETIN (59) 336 RUE DE LA HAIE PLOUVIER	CLEAR CHANNEL FRANCE	Bureaux	218 m <sup>2</sup>	485 000 €	100%
<b>Total Acquisitions</b>			<b>218 m<sup>2</sup></b>	<b>485 000 €</b>	
CESSIIONS					
Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
LYON 7 (69) 13 RUE RAOUL SERVANT	CONSEIL ET FORMATION AMIANTE	Bureaux / Activité	1 030m <sup>2</sup>	935 000 €	100%
DIJON (21) 17 RUE DIDEROT	Vide	Bureaux	120 m <sup>2</sup>	139 200 €	100%
DIJON (21) 5 RUE DES ROSES	Vide	Bureaux	61 m <sup>2</sup>	101 000 €	100%
ECULLY (69) 136 CHEMIN DU MOULIN CARRON	Vide	Bureaux	202 m <sup>2</sup>	200 000 €	100%
PUTEAUX (92) 4 BIS TERRASSES BELINI	Vide	Bureaux	516 m <sup>2</sup>	2 555 572 €	100%
<b>Total Cessions</b>	<b>5</b>		<b>1 929 m<sup>2</sup></b>	<b>3 930 772 €</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 31/12/2020								263
15/01/2021	865 €	787,80 €	233	263	0	496	90	406
15/02/2021	875 €	796,90 €	45	406	0	451	394	57
15/03/2021	875 €	796,90 €	591	57	0	648	566	82
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>			<b>869</b>				<b>1 050</b>	
<b>Solde au 31/03/2021</b>								<b>82</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 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 €
Au 31/12/2020	271 131	82 694 955 €	237 239 625 €
Au 31/03//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 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 libérateur 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<sup>ème</sup> 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.

// **IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE** Dans l'hypothèse où vous seriez assujéti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, s'élève à :

Prix net vendeur (B)	Résidents de France		Non-Résidents	
	Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (A1)	Valeur IFI par part à déclarer (A1 x B)	Quote-part immobilière (actifs France uniquement) (A2)	Valeur IFI par part à déclarer (A2 x B)
796,90 €	96,05%	765,40 €	96,05%	765,40 €

## 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-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,71 Milliards € (1 716 842 435 €)

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