



N° 04 - 19

4^e TRIMESTRE 2019

Valable du 01.01.2020 au 31.03.2020

À LA UNE

DÉNOMINATION

VOISIN change de nom et devient ATLAND VOISIN

En 2015, VOISIN rejoignait le Groupe ATLAND. En 2020, VOISIN devient ATLAND VOISIN.

Nouvelle dénomination, nouvelle adresse de site Internet : www.atland-voisin.com

DISTINCTION

Les professionnels placent ATLAND VOISIN à la 2^{ème} place des sociétés de gestion de SCPI.

ATLAND VOISIN est distingué pour la troisième année consécutive et gagne une place.

Cette récompense a été remise par le magazine Gestion de Fortune à l'occasion du 27^{ème} Palmarès des fournisseurs réalisé auprès des professionnels du patrimoine.

DÉMATÉRIALISATION

50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?

En 2020, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients. Vous pouvez en faire la demande via le formulaire de contact sur notre site : www.atland-voisin.com

IMMO PLACEMENT majore son augmentation de capital de 30%

Chers associés,

Alors que la question des retraites agite les débats depuis plusieurs semaines, les SCPI attirent de plus en plus de Français qui ont pris conscience du besoin de préparer leur retraite. Les statistiques du marché ne seront connues que dans le courant du trimestre, mais nous pouvons d'ores et déjà nous attendre à une année record en termes de collecte. Dans ce contexte ATLAND VOISIN a significativement renforcé sa place sur le marché en collectant près de 500 M€. Cette dynamique résulte notamment de la qualité de notre gamme de SCPI dont les bons résultats répétés sont reconnus. IMMO PLACEMENT en fait partie et ses qualités ont permis la réussite de l'augmentation de capital initiée en juin 2019. A l'heure où j'écris ces lignes, celle-ci a été souscrite à 100%. Face à ce succès, nous avons décidé, conformément aux dispositions prévues dans la note d'information, de la majorer de 30%, portant le montant de 15,4 M€ à 20 M€.

Les excellents résultats 2019 devraient soutenir cette tendance. En effet, avec un résultat avant distribution en

progression et supérieur à 48,00€ par part, le dividende s'établit à 48,00 € par part, soit une hausse de 4,16% (46,08 € en 2018). Ce dividende découle de la bonne exécution de la stratégie, basée sur des augmentations de capital ciblées et des investissements sélectifs (21,5 M€ investis avec un rendement moyen de 6,50%) ; et du travail réalisé pour valoriser le patrimoine existant, avec un taux d'occupation financier qui atteint 94,60%. Le prix moyen de la part est lui aussi en augmentation, de 3,38%, et s'établit à 870,25€. Ces composantes amènent à un taux de distribution sur valeur de marché 2019 de 5,51%. Un rendement qui sera, en toute vraisemblance, très sensiblement supérieur à la moyenne du marché. Rappelons enfin, pour compléter le tableau, qu'IMMO PLACEMENT dispose d'un report à nouveau correspondant à 115 jours de distribution.

Il ne me reste plus qu'à vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2020.

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND VOISIN

Repères au 31 décembre 2019

// 231 M€

La capitalisation

// 12,19 %

Le taux d'endettement par rapport à la capitalisation

// 20 M€

Le montant de l'augmentation de capital majorée en cours



// ACQUISITIONS



BUREAUX, Métropole de Lyon (69)
Immeuble «NEO» 2-4 Rue du Colonel Chambonnet, Bron
Prix d'acquisition (acte en mains) 6 982 480 €
Descriptif : 3 850 m² de bureaux, rénovés en 2018, bien positionnés dans son marché car bénéficiant d'une meilleure qualité que les autres immeubles de la zone. L'immeuble se trouve à proximité immédiate de plusieurs restaurants, d'une crèche, d'une salle de sport et d'un hypermarché Auchan.

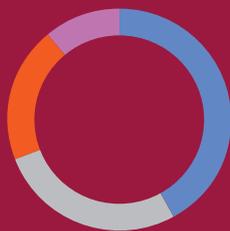
Locataires : Actif multi locataires permettant une mutualisation du risque, loué à AVENAO, MANPOWER, BEUMER GROUP, TEMIS FORMATION, ATLAS COPCO, AICO France, GESER BEST, CDIM, FAFIH, AGIL'IT, PUBLICITE TOUCHANT, ACCORINVEST et 496 m² disponibles sous garantie locative.



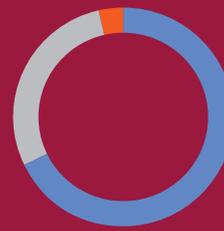
BUREAUX, Métropole de Lyon (69)
Immeuble «L'ARCHER» Avenue de Satolas Green, Pusignan
Prix d'acquisition (acte en mains) 5 197 530 €
Descriptif : 2 575 m² de bureaux, répartis sur 1 étage et un niveau de rez-de-chaussée, situés au sein de la ZAC de Satolas Green en périphérie de Lyon, à proximité de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry.

Locataires : Actif multi locataires permettant une mutualisation du risque, loué à 100 % à MULTIMODAL, TRANSPORT PARIS INTERNATIONAL, LOGISIQUE FRET, HERVE BALLADUR INTERNATIONAL, GONDRAN FRERES, SEALOGIS, VORWERK, SEVESTRE AUTO, ICA CONSULTING, OXYANE, CERES.

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)



// RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)



// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Aucune cession sur le 4^{ème} trimestre 2019

// 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.

// LOCAUX RELOUÉS
CE TRIMESTRE

11 Lots reloués
1 737 m² Surfaces relouées

// **94,60 %**
Locaux occupés (TOF)

// **3,78 %**
Locaux vacants en recherche de locataires

// LOCAUX VACANTS

71 Lots vacants
10 Depuis ce trimestre
10 975 m² Surfaces libres
1 371 m² Depuis ce trimestre

// **1,11 %**
Locaux vacants sous promesse de vente

// **0,51 %**
Locaux occupés sous franchise

// **0 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration



// DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

10 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à DIJON (21) au Parc de Mirande – Bâtiment K, à usage de bureaux, pour 77 m², libéré par JDSK CONSULTING
- 1 actif à DIJON (21) 31 Rue Elsa Triolet, à usage de bureaux, pour 133 m², libéré par ONLINE FORMAPRO
- 1 actif à QUETIGNY (21) Parc du Cap Vert Bâtiment E, à usage de bureaux, pour 112 m², libéré par CASSYS
- 1 actif à BESANCON Ecole Valentin (25) Rue de Franche Comté, à usage de bureaux, pour 214 m², libéré par GRANULATS DE FRANCHE COMTE
- 1 actif à LYON (8ème) 67 Rue Bataille, à usage de bureaux, pour 90 m², libéré par SUD EST EXPERTS LYON
- 1 actif à LYON (7ème) 13 Rue Raoul Servant, à usage de bureaux, pour 145 m², libéré par la FNARSS
- 2 actifs à MARCY L'ETOILE (69) 1359 Route de Saint Bel, à usage de bureaux, pour 370 m², libérés par BIOMERIEUX
- 1 actif à EYBENS (38) 1 Rue Roland Garros, à usage de bureaux, pour 118 m², libéré par SPARTOO
- 1 actif à MERIGNAC (33) Ave de Magudas, à usage de bureaux, pour 112 m², libéré par BUREAU VERITAS MARINE

La vie sociale d'Immo Placement



5 447

nombre d'associés

au

31/12/2019

231 252 090 €

capitalisation

(prix de souscription x le nombre de parts au 31.12.2019)

5,51 %

DVM 2019 ⁽¹⁾



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2018	248 474	75 784 570 €
Au 31.03.2019	248 474	75 784 570 €
Au 31.06.2019	252 258	76 938 690 €
Au 30.09.2019	256 148	78 125 140 €
Au 31.12.2019	265 807	81 071 135 €



// DIVIDENDES

Période	Versement/ échéancier	Montant	Rappel 2018
1 ^{er} trimestre 2019	17.04.2019	11,25 €	11,25 €
2 ^e trimestre 2019	17.07.2019	11,25 €	11,25 €
3 ^e trimestre 2019	18.10.2019	11,25 €	11,25 €
4 ^e trimestre 2019	24.01.2020	14,25 €* 	12,33 €
Année		48,00 €	46,08 €

*soit un acompte de 11,25 € + un solde de 3,00 € réparti prorata temporis sur l'année.

// 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.		
Solde au 30.09.2019							71
15/10/2019	880 €	801,46 €	566	71	0	637	71
15/11/2019	880 €	801,46 €	202	71	0	273	77
13/12/2019	878 €	799,64 €	341	71	0	418	98
Total 4 ^{ème} trimestre			1 109		0		1 082
Solde au 31.12.2019							98



Carte d'identité d'Immo Placement



// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2019)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	870,25 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	3,38 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	5,20 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



// PATRIMOINE (au 31/12/2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	190 815 315 €	767,95 €
Valeur de reconstitution	227 631 074 €	916,12 €

Note : les valeurs au 31/12/2019, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

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.

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 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 : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire 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 17 et le 25 du mois.

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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 à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

// 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 % à compter du 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.

// REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont depuis le 1^{er} 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 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 3^{ème} 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 durée de détention.

Marché secondaire

// 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.

Conditions de l'augmentation de capital

MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL	5 395 450 € par création de 17 690 parts portant le capital social à 81 180 020 €
CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM	100 000 000 €
CAPITAL EFFECTIF	75 784 570 € (au 31.12.2018)
DATE D'OUVERTURE	20/06/2019
DATE DE CLÔTURE	30/04/2020
PRIX DE SOUSCRIPTION	Valeur nominale : 305€ Prime d'émission : 565€ Prix global d'une part : 870€ Ce prix s'entend net de tous autres frais.

CLÔTURE ANTICIPÉE L'augmentation de capital pourra être clôturée par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit ou pourra être limitée au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital. Néanmoins la Société de Gestion se réserve la possibilité de décaler l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30%.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION Conformément aux Statuts, les frais de souscription dus à la Société de Gestion sont d'un montant de 9 % HT, soit 10,80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 93,96 € TTC par part. Ils sont prélevés sur la prime d'émission. Minimum de 4(quatre) parts

MINIMUM DE SOUSCRIPTION Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

MODALITÉS DE RÈGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds. Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du 6ème mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. Exemple :

JOUISSANCE DES PARTS - parts souscrites et réglées en juin 2019 : jouissance à compter du 1er décembre 2019
- parts souscrites à crédit en septembre 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1er avril 2020.

Mentions légales

SCPI IMMO PLACEMENT - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-11 en date du 14 juin 2019. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

ATLAND VOISIN