

Bulletin d'information

S.C.P.I. IMMO

PLACEMENT

PROFIL DE LA SCPI

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

* par part

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



INDICATEURS DU TRIMESTRE

| | |
|------------------------------------|----------------|
| NOMBRE D'ASSOCIÉS | 5 489 |
| ACOMPTÉ DISTRIBUÉ* | 11,25 € |
| TAUX D'OCCUPATION FINANCIER | 93,04 % |
| DERNIER PRIX ACQUÉREUR* | 875 € |
| LOYERS ENCAISSÉS | 5 M€ |

* Par part

DISTINCTIONS



Chers associés,

Alors que l'année 2020 a chahuté l'ensemble de la société et de l'économie, IMMO PLACEMENT devrait faire la preuve de sa capacité de résilience. En effet le taux de recouvrement des loyers a retrouvé ses niveaux habituels après les accords trouvés au cas par cas avec les locataires au 2^{ème} trimestre. L'impact des annulations de loyers octroyées s'élève à 2,74% des revenus annuels ; les reports quant à eux représentent 0,41%. Ajoutons enfin que les accords signés ont été attachés à des contreparties en matière d'allongement des engagements locatifs. En conséquence, **nous maintenons notre projection de rendement 2020 entre 5,25% et 5,40%.**

Avec un patrimoine composé de plus de 200 actifs et 400 locataires, Immo Placement bénéficie d'un très bon niveau de mutualisation des revenus locatifs, qui agit à plein pour amortir les risques. Au 30 septembre les liquidations affectant les locataires représentaient 0,05% du loyer annuel ; la totalité des lots ayant déjà été reloués, ou sont en cours de vente. La société LA HALLE a été placée en procédure de redressement judiciaire et a été reprise par la société PEGASE. Le loyer impayé dans le cadre de la procédure de sauvegarde représente 0,12 % du loyer annuel.

Trois sociétés toujours présentes dans leurs locaux sont en difficultés financières et représentent 0,12 % du loyer annuel, nous travaillons avec nos conseillers pour trouver la meilleure issue possible.

Enfin, dans le contexte actuel, nous avons identifié une résiliation directement liée à la Covid-19 dont le loyer représente 0,06 % du loyer annuel. Ces locaux sont en cours de vente.

Sur le troisième trimestre, deux acquisitions ont été signées pour 9 M€ avec de locataires de premier plan : Prosol (Grand Frais) dans la métropole du Grand Lyon (en indivision avec Épargne Pierre) et Enedis à Bayonne. Deux acquisitions caractérisées par la solidité des locataires en place, la qualité du bâti, et la visibilité à long terme des revenus avec des engagements fermes de 12 et 6 ans respectivement. Le taux de rendement moyen net des immeubles avoisine 6,11%. Bien évidemment, les autres critères d'investissement, qualité de l'emplacement et de l'immeuble, respect de l'environnement, ont été maintenus.

Signe de la confiance intacte des associés d'Immo Placement, le volume d'échanges sur le marché secondaire reste stable avec un prix de part équivalent au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2020. Cette situation nous permet de nous projeter vers l'avenir tout en restant vigilant, car nous ne saurions oublier que de grandes incertitudes demeurent. Dans ce contexte, nous restons à votre écoute pour vous apporter les informations à même de répondre à vos éventuelles interrogations.

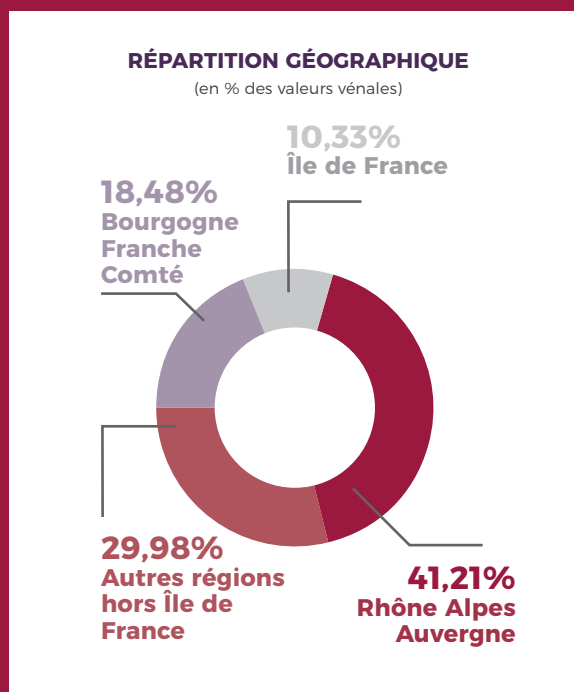
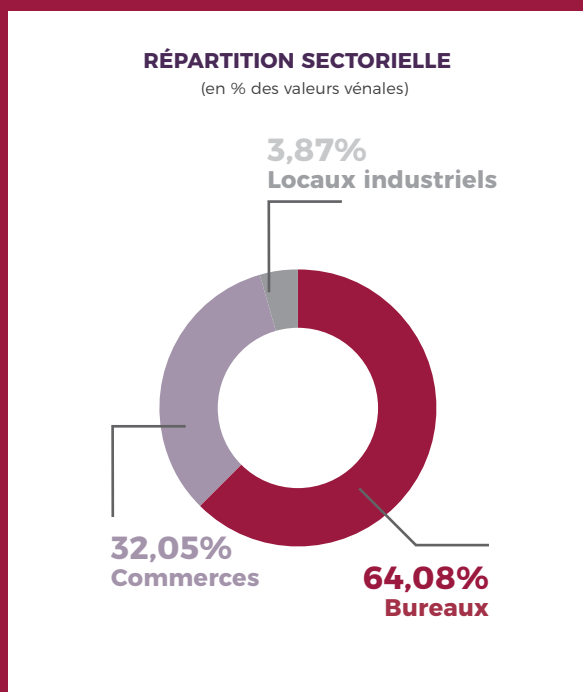
JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



à la une

- **Etude télétravail :** rendez-vous sur notre site, rubrique Actualités, pour découvrir le quatrième épisode de notre série sur le télétravail et les bureaux, basé sur le sondage réalisé avec l'institut Opinionway
- **Publications à venir sur notre site :** notre vision des commerces

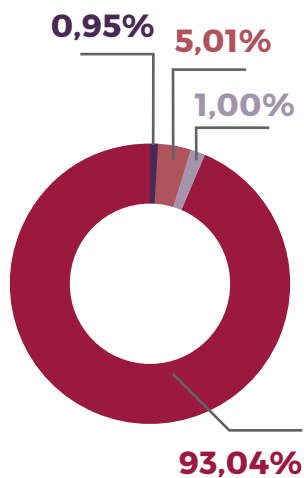
PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2020



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

| | Locataire | Date effet | Surface concernée | Typologie | |
|--|---|--------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| ENTRÉES (5 plus importantes du loyer) | | | | | |
| | RAMONVILLE STE AGNE (31) 16 AVENUE DE L'EUROPE | IEK | 01/07/2020 | 175 m ² | Bureaux |
| | LISSES (91) RUE DE LA CLOSERIE | FENICIA MARKET | 16/07/2020 | 289 m ² | Commerce |
| | DIJON (21) 15 RUE DE L'ARQUEBUSE | SCM PPCC | 01/08/2020 | 302 m ² | Bureaux |
| | TULLE (19) 38 AVENUE VENTADOUR | JAMP 19 TULLE | 31/08/2020 | 361 m ² | Commerce |
| | LISSES (91) RUE DE LA CLOSERIE | PAILLE | 01/09/2020 | 275 m ² | Commerce |
| TOTAL | 5 | | 1 402 m² | | |
| | Locaux disponibles | Date de libération | Surface concernée | Typologie | |
| LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE (5 plus importantes libérations en loyer potentiel) | | | | | |
| | DIJON (21) 15 RUE DE L'ARQUEBUSE | 1 | 30/06/2020 | 302 m ² | Bureaux (Esthétique 21) |
| | LYON (69) 213 RUE GERLAND | 1 | 30/06/2020 | 210 m ² | Activités (ALTERGIS) |
| | BRON (69) 9 RUE DU COLONEL CHAM-BONNET | 1 | 30/06/2020 | 640 m ² | Bureaux (Pole emploi) |
| | ROISSY (95) 165 AVENUE BOIS DE LA PIE | 1 | 30/06/2020 | 266 m ² | Bureaux (Damco FRANCE) |
| | REZE (44) 4 RUE JACK LONDON | 1 | 30/09/2020 | 214 m ² | Bureaux (CENTRAL COM) |
| TOTAL | 5 | | 1 632 m² | | |

* 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.

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 30/09/2019 | 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 € |
| Au 30/09/2020 | 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^{er} 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^{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 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^{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 la durée de détention.

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATERIALISATION 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 | 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

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPC

2 Milliards € d'encours sous gestion au 30/09/2020