

# Bulletin d'information

S.C.P.I IMMO

PLACEMENT

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
<b>CAPITALISATION</b>	<b>211 M€</b>	<b>231 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>25 M€</b>	<b>28 M€</b>
Taux effectif	11,89%	12,19%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>284 474</b>	<b>265 807</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>5 360</b>	<b>5 447</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEURS DE MARCHÉ</b>	<b>5,48%</b>	<b>5,51%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>4,27%</b>	<b>5,20%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>215</b>	<b>207</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>435</b>	<b>450</b>
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	<b>133 400 m<sup>2</sup></b>	<b>136 193 m<sup>2</sup></b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>865,59€</b>	<b>896,19€</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>767,95€</b>	<b>794,66€</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>916,12€</b>	<b>960,99€</b>
<b>PRIX ACQUÉREUR OU DE SOUSCRIPTION*</b>	<b>850,00€</b>	<b>870,00€</b>
<b>PRIX MOYEN DE LA PART</b>	<b>840,83 €</b>	<b>870,25 €</b>

\* par part

Les valeurs 2019 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de l'Assemblée Générale 2020



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>1<sup>ER</sup> ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>11,25€</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>94,17 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR</b>	<b>875 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>3,8 M€</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Plus d'un mois après le début du confinement, ce bulletin d'information nouvelle formule contribuera, je l'espère, à encore mieux vous informer.

Dans un contexte inédit dominé par le Covid-19 nos communiqués précédents ont permis de partager notre analyse et notre stratégie. Les obstacles et les risques sont là et bien là, évidemment. Nous les affrontons avec détermination, armés d'une vision à long terme, et animés par la recherche de l'intérêt de tous nos clients, épargnants comme locataires. Il me semble néanmoins important de porter deux messages complémentaires

- Nous conservons la confiance des épargnants et des CGP
- Toutes nos équipes sont mobilisées en vue du recouvrement des loyers

J'en veux pour illustration que

- L'augmentation de capital initiée en juin 2019 est, au moment de la publication de ce bulletin, clôturée pour un montant total de 20 M€, soit un taux de collecte de 130% par rapport au montant initialement prévu de 15 M€.
- Le taux de recouvrement des loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre au 27/04/2020 est de 60,59%. À titre de comparaison, le taux de recouvrement du 1<sup>er</sup> trimestre au 27 janvier 2020 était de 69,95%. Les difficultés de recouvrement portant essentiellement sur les commerces non alimentaires frappés par la fermeture. Des négociations sont engagées au cas par cas pour chaque commerce.

L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 est inchangé par rapport à celui de l'année dernière. Celui du 2<sup>ème</sup> trimestre risque de s'inscrire en baisse compte tenu de la situation. À l'horizon de l'exercice annuel, nous sommes raisonnablement optimistes :

**« IMMO PLACEMENT DEVRAIT ÊTRE EN MESURE D'AMORTIR EN PARTIE CE CHOC ET D'AFFICHER, EN 2020 ENCORE, UN RENDEMENT ANNUEL SUPÉRIEUR AU RENDEMENT MOYEN DES SCPI »**

Si les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures, en particulier en ce moment, IMMO PLACEMENT conserve pour elle plusieurs forces : une forte mutualisation, un endettement maîtrisé, un report à nouveau équivalent à près de 3 mois de distribution et une valeur de reconstitution 2019 supérieure au prix moyen de la part de 10% environ.

Enfin, soyez assurés que nous restons pleinement mobilisés pour vous accompagner, et permettez-moi de conclure par un souhait aussi sincère que peu commun dans un bulletin d'information : portez-vous bien.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE

Président de ATLAND VOISIN

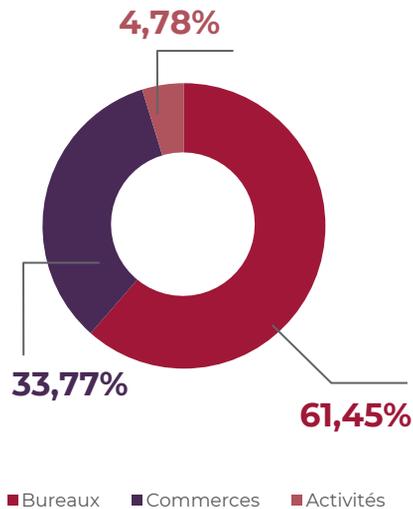


## à la une

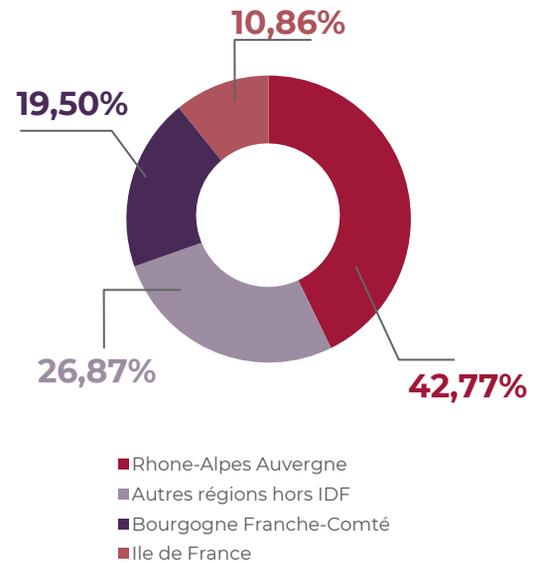
- **Communication** : retrouvez la version numérique de votre bulletin sur notre site, rubrique « Documentation ». Vous y trouverez le détail des acquisitions, la vidéo de l'édito, le tout avec une expérience optimisée pour l'affichage en ligne
- **Covid-19** : retrouvez le fil d'actualités dédié à ce sujet sur notre site Internet
- **Assemblée Générale** : Conformément aux dispositions légales, relatives à la situation sanitaire, l'assemblée générale se tiendra à huis clos. Les votes devront se faire par correspondance (en ligne ou par courrier). Nous vous communiquerons plus d'informations prochainement.

# PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2020

## RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)

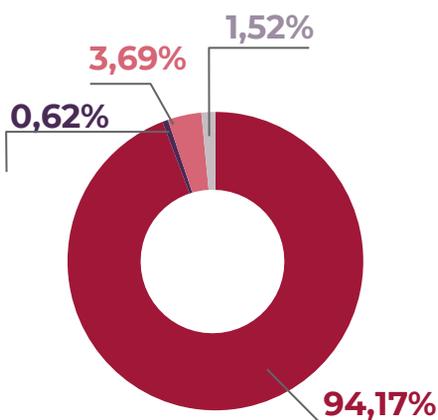


## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF\*
- Locaux loués sous franchise de loyer
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

\* 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

### ENTRÉES (5 plus importantes en loyer)

Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie	
RAMONVILLE-SAINT-AGNE(31) 6 rue Marcel Dassault	MEUNIER LIFTING EQUIPEMENT	01/03/2020	193 m <sup>2</sup>	Bureaux
MONTBONNOT-ST-MARTIN(38) 445 rue Lavoisier	GSF ORION	24/02/2020	153 m <sup>2</sup>	Bureaux
VILLEURBANNE (69) 1 rue du Dr Fleury Papillon	NAVYA	01/02/2020	189 m <sup>2</sup>	Bureaux
DIJON (21) 31 Rue Elsa Triolet	SOLERYS	01/02/2020	133 m <sup>2</sup>	Bureaux
CLERMONT-FERRAND (63) 13 Rue Louis Rosier	IREPS ARA	27/01/2020	194 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>862 m<sup>2</sup></b>		

### LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)

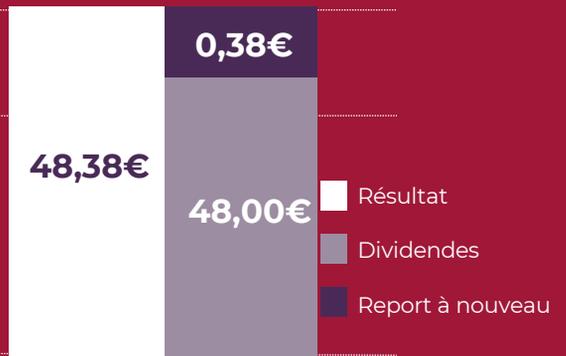
Locataire	Date de libération	Surface concernée	Typologie
RAMONVILLE-SAINT-AGNE(31) 16 Ave de l'Europe.	31/12/2019	175 m <sup>2</sup>	Bureaux FAFSEA
SAINT-LUCE/LOIRE (44) 6 Rue Marcel Dassault	31/12/2019	34 m <sup>2</sup>	Equipements FLUXEOS
LISSES (91) Rue de la Closerie	31/01/2020	281 m <sup>2</sup>	Commerces LAURIE LUMIERES
SAINT-LUCE/LOIRE (44) 6 Rue Marcel Dassault	06/03/2020	126 m <sup>2</sup>	Bureaux MEUNIER LIFTING EQUIPMENT
RAMONVILLE-SAINT-AGNE(31) 16 Ave de l'Europe.	19/03/2020	65 m <sup>2</sup>	Bureaux M&H ASSOCIES
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>681 m<sup>2</sup></b>	

Bon à savoir : prochainement disponible le détail des mouvements locatifs sur notre site internet

## INDICATEURS FINANCIERS 2019



## DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2020	11,25€	11,25€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2020	-	11,25€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2020	-	11,25€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2021	-	14,25€
<b>Total</b>			<b>48,00€</b>

<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 870,25€ en 2019). <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 vente des parts.

## ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS				
Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
AUCUNE ACQUISITION AU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE				
CESSIONS				
AUCUNE CESSION AU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE				

Bon à savoir : prochainement disponible le détail du patrimoine sur notre site internet, dans la rubrique documentation.

## 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 31/12/2019								98
15/01/2020	882 €	803,28€	226	98	0	324	253	71
14/02/2020	875 €	796,90€	793	71	0	864	783	81
13/03/2020	875 €	796,90€	300	81	0	381	281	100
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>			<b>1 319</b>				<b>1 317</b>	
Solde au 31/03/2020								100

# 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 31/03/2019	248 474	75 784 570 €	216 420 854 €
Au 30/06/2019	252 258	76 938 690 €	219 464 460 €
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 €

## 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.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

**// 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 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 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 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 durée de détention

**// VALEURS IFI** La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers. Pour les associés soumis à l'IFI, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, est la suivante :

. Valeur de retrait ou prix net vendeur constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (a) : 799,64 €

. Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (b) : 95,76 %

Valeur IFI à déclarer (a x b) : 765,71 €. À noter que les quotes-parts immobilières sont les mêmes pour les résidents et les non-résidents, les SCPI détenant des actifs en France uniquement.

## ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

**// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ À 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 : 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 facilite 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	<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
Agrément AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPCI

1,7 Milliards € d'encours sous gestion au 31/12/2019