

# 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>185</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>450</b>	<b>444</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>896,19€</b>	<b>ND**</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>794,66€</b>	<b>ND**</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>960,99€</b>	<b>ND**</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 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS**</b>	<b>5 491</b>
<b>ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>14,25 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**</b>	<b>92,92 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR*</b>	<b>875 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS**</b>	<b>4 M€</b>

\* Par part

\*\* Au 31/12/2020

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Après une année mouvementée, et à l'heure où j'écris ces lignes, permettez-moi tout d'abord de vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2021. Avec un vœu en particulier : que nous puissions tous bientôt retrouver la convivialité d'un quotidien apaisé.

Au niveau d'ATLAND VOISIN, ce bulletin est particulièrement important puisqu'il vient boucler cet exercice inédit. 2020 a servi de révélateur grandeur nature de nos convictions immobilières, et nous a obligés à faire preuve de réactivité et d'agilité sur le plan opérationnel. Les échos de nos clients et de nos partenaires donnent à penser que ces convictions et ces efforts ont permis de maintenir voire de renforcer la confiance accordée. Notre 2ème place au classement des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP (organisé par le magazine Gestion de Fortune) pour la 2ème année consécutive en est une illustration. En 2021 nous continuerons donc à appliquer ces convictions, et poursuivrons nos initiatives pour répondre à vos attentes, avec une information encore plus régulière et plus détaillée, et un souci continu d'amélioration des outils mis à votre disposition pour suivre vos placements.

Au niveau d'IMMO PLACEMENT, toute l'année durant nous vous avons informés de la situation de votre SCPI et de ses prévisions de résultats, que nous publions ici et qui montrent sa capacité de résilience. Malgré le contexte économique, la qualité et la typologie du patrimoine immobilier et la gestion prudente mise en place depuis de nombreuses années vont permettre de maintenir la distribution à son niveau de 2019. Le taux de distribution sur valeur de marché s'établit à 5,50%, et s'établira cette année encore être très significativement au-dessus de la moyenne des SCPI. Avec un résultat par part de 48,36 €, le dividende est à 48,00 € par part sans prélèvement sur le report à nouveau. Enfin, les expertises 2020 font apparaître une stabilité voire une légère progression de la valeur vénale du patrimoine. Les valeurs de réalisation et de reconstitution qui en découlent vous seront communiquées en avril prochain (sous réserve de leur validation par les associés en assemblée générale). La valeur de reconstitution devrait ainsi rester stable, à un niveau sensiblement supérieur au prix d'acquisition.

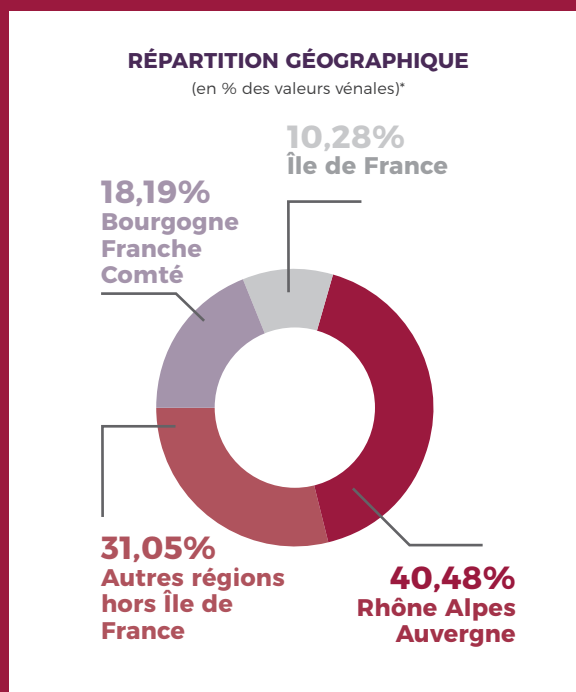
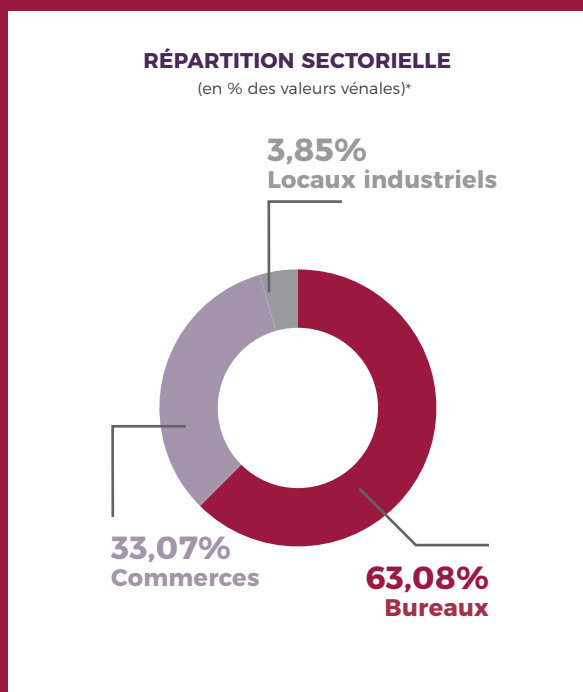
Ce bilan positif ne saurait faire oublier la crise qui a touché l'économie. A cet effet et dans une réflexion sur le long terme avec nos locataires, nous avons recherché un équilibre et consenti des concessions financières à certains afin de les accompagner pour passer cette période difficile. La SCPI IMMOPLACEMENT a répondu aux attentes de nos clients en tant que produit financier apportant un complément de revenus avec une faible volatilité. IMMOPLACEMENT présente un bilan positif avec une rémunération supérieure à la moyenne des SCPI dont les forces reposent et continueront de reposer sur :

- Sa mutualisation (394 locataires, 444 baux) et la qualité de son patrimoine principalement constitué de bureaux dans des métropoles régionales.
- Sa stratégie de développement maîtrisée avec des augmentations de capital à intervalles réguliers.
- Ses réserves importantes, avec pour rappel l'équivalent de 115 jours de distribution en report à nouveau au 31/12/2019.

En 2021, nous nous emploierons à partager régulièrement nos analyses et perspectives de la SCPI. Les risques sont bien identifiés mais la crise n'est pas encore derrière nous ; nous restons donc très vigilants pour gérer les impacts que l'évolution de l'épidémie pourrait encore entraîner avant sa résolution. Dans ce cadre, la macroéconomie sera le facteur déterminant pour l'économie immobilière. D'autres facteurs viendront contribuer aux « forces du marché », tels que les évolutions de mode de travail ou de consommation, mais celles-ci s'exerceront sur des durées longues, compatibles avec l'évolution du patrimoine immobilier... pour les professionnels avisés et animés par des convictions !

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

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/12/2020

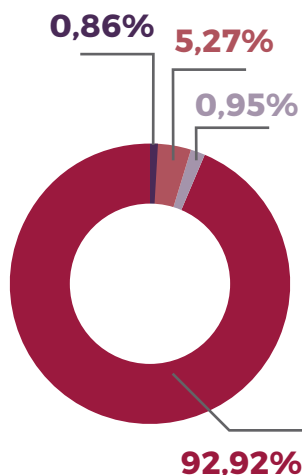


\* hors VEFA (Vente en l'Etat Futur d'achèvement)

## 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

	Locataire	Date effet	Surface concernée	Typologie
<b>ENTRÉES</b> (5 plus importantes en loyer)				
BRON (69) 2/4 RUE DU COLONEL CHAMBONNET	OPH LYON METROPOLE	01/10/2020	496 m <sup>2</sup>	Bureaux
DIJON (21) 31 RUE ELSA TRIOLET	SOLERYS	12/10/2020	237 m <sup>2</sup>	Bureaux
CHENOVE (21) PARC DES GRANDS CRUS BAT. L	MUTUALITE FRANCAISE BOURGIGNONE	15/10/2020	254 m <sup>2</sup>	Bureaux
REZE (44) 4 RUE JACK LONDON	OPCO MOBILITES	01/12/2020	214 m <sup>2</sup>	Bureaux
LYON (69) 231 RUE DE GERLAND	DEVELTERS PARTENAIRES	05/10/2020	210 m <sup>2</sup>	Bureaux
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 411 m<sup>2</sup></b>	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface concernée	Typologie
<b>LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE</b> (5 plus importantes libérations en loyer potentiel)				
LYON (69) 231 RUE DE GERLAND	1	30/09/2020	161 m <sup>2</sup>	Bureaux (Develters Partenaires)
PUTEAUX (92) 4 BIS RUE BELLINI	1	01/10/2020	516 m <sup>2</sup>	Bureaux (Eiffage Construction)
DIJON (21) 31 RUE ELSA TRIOLET	1	09/10/2020	237 m <sup>2</sup>	Bureaux (CA Consumer Finances)
PUSIGNAN (69) AVE. DE SATOLAS GREEN	1	14/10/2020	207 m <sup>2</sup>	Bureaux (Vorwerk Kobold)
CHENOVE (21) PARC DES GRANDS CRUS BAT. L	1	14/10/2020	254 m <sup>2</sup>	Bureaux (Mutualité Française Bourguignonne)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>1 375 m<sup>2</sup></b>	

\* 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](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 31/12/2019	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 €
Au 31/12/2020	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 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 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 : 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.

**// CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE** Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2021 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) ou par courrier à l'adresse : ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX).

## 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 1,65 Milliards € (1 653 694,040 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 435 millions €.