



1968-2018 AU SERVICE DE VOTRE ÉPARGNE DEPUIS 50 ANS

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMMO PLACEMENT

N° 02 - 18

2^{ème} trimestre 2018

Valable du 01.07.18 au 30.09.18

A LA UNE...

DEMATÉRIALISATION : au tour des bordereaux de revenus

Les clients ayant donné leur accord recevront leurs bordereaux de distribution de revenus par voie électronique. Si vous souhaitez opter pour ce mode, il suffit d'en faire la demande par écrit auprès de notre Service clients.

VIE DE LA SCPI : procès-verbal de l'Assemblée Générale

L'AG s'est tenue le 21 juin 2018 à Dijon en présence de nombreux associés. Toutes les résolutions ont été largement adoptées.

Les résultats sont indiqués dans le procès-verbal disponible sur notre site Internet. Vous y trouverez le détail des résolutions et des suffrages exprimés et les résultats des élections du conseil de Surveillance.



Chers associés,

IMMO PLACEMENT dynamise son patrimoine

La situation d'IMMO PLACEMENT demeure positive grâce à la poursuite du travail de fond pour dynamiser son patrimoine, ce qui se traduit ce trimestre par :

- la cession de 5 actifs non stratégiques pour un montant de 2,2M€
- l'achat d'un actif à Metz dont le prix s'élève à 4,2M€
- l'acquisition à venir au troisième trimestre de trois actifs immobiliers pour un montant de plus de 18M€
- la hausse du taux d'occupation financier qui est passé de 88,9% à 92,14%

Cette saine dynamique se reflète également dans la bonne tenue du marché secondaire, avec une progression légitime du prix de part qui dépasse maintenant les 840€.

Par ailleurs, ce bulletin apporte l'occasion de revenir sur l'Assemblée Générale, moment

clé qui fut le théâtre du lancement réussi des convocations dématérialisées et du vote en ligne. Comme nous nous y étions engagés, VOISIN a versé près de 1600 € à la Fondation de France, en réponse aux 1581 convocations dématérialisées.

Dans le même esprit, ce trimestre verra, pour ceux en ayant fait la demande, la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus, via l'accès Extranet. Enfin, autre initiative de taille, nous avons lancé depuis peu la souscription dématérialisée via Internet.

Vous le voyez, nous travaillons résolument à ce que nous qualifions de passage à la pierre numérique.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN



Repères au 30 juin 2018

209 M€

La capitalisation

5,51%

Le taux DVM 2017
et un TRI à 10 ans
de 5,48%

92,14%

Le taux d'occupation
financier

Acquisitions



Bureaux, à Metz (57)

1 Rue Claude Chappe

Prix d'acquisition (acte en mains) : 4,2 M€

Descriptif : Immeuble de bureaux de 2322 m², stratégiquement situé sur le Technopole de Metz, site tertiaire majeur dans un environnement dynamique (entreprises, Grandes Ecoles, restaurants, hôtels). Cette zone regroupe plus de 200 entreprises avec plus de 4 000 salariés. L'actif bénéficie d'une excellente desserte avec la proximité de la Gare TGV et proche des intersections des autoroutes A4 et A31, et dispose de 63 places de stationnement extérieur.

Locataires : 9 entreprises en place (avec notamment Fayat et Géodéris) ; les lots vacants représentent moins de 10% de la surface et offrent un potentiel d'amélioration du rendement à court terme tout en étant assortis d'une garantie locative de 12 mois.



Cessions

5 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 2 220 400 € dont :

- LABEGE ZAC de la Grande Borde pour 92 000 €
- LABEGE ZAC de la Grande Borde pour 364 400 €
- DIJON 3/5 Rue de la Breuchillière pour 284 000 €
- VILLEURBANNE 119 Boulevard de Stalingrad pour 1 050 000 €
- BRUGES 7 Avenue Raymond Manaud pour 430 000 €

Locaux reloués ce trimestre

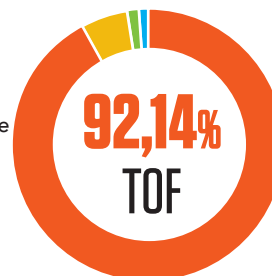
16 Lots reloués
3 469 M² Surface relouée

Locaux vacants

51 Lots vacants
3 Depuis ce trimestre
15 437 M² Surface libre
497 M² Depuis ce trimestre

Taux d'occupation financier

92,14 % Locaux occupés (TOF)
5,57 % Locaux vacants en recherche de locataires
1,21 % Locaux occupés, sous franchise
1,08 % Locaux vacants sous promesse de vente
0 % Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration



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.

Détail des libérations sur le trimestre

3 locaux de bureaux :

- 1 à Dijon (21) pour 177m² - Ex Mutuelle Générale, Promenade du Rhin
- 1 second à Dijon (21) pour 251m² - Ex Mission Locale, rue du Chapeau Rouge
- 1 à Ecole Valentin (25) pour 69m² - Ex Qualiconsult

LA VIE SOCIALE D'IMMO PLACEMENT

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.06.2017	221 050	67 420 250 €
Au 30.09.2017	221 050	67 420 250 €
Au 30.12.2017 (post-absorption IMMAUVERGNE)	248 474	75 784 570 €
Au 31.03.2018	248 474	75 784 570 €
Au Au 30.06.2018	248 474	75 784 570 €



5 378
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 30.06.2018)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre 2018	19.04.2018	11,25 €	11,25 €
2 ^e trimestre 2018	19.07.2018	11,25 €	11,25 €
3 ^e trimestre 2018	-	-	11,25 €
4 ^e trimestre 2018	-	-	11,97 €
Année	-	-	45,72 €

209 215 108 €
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
30.06.2018)

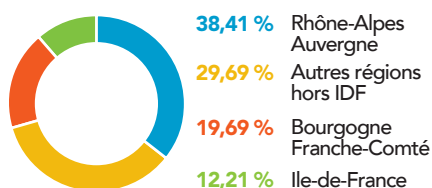
CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2017)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	830,08 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	Non significative
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	5,48 %

Répartition géographique

(en % des valeurs vénale à fin juin 2018)



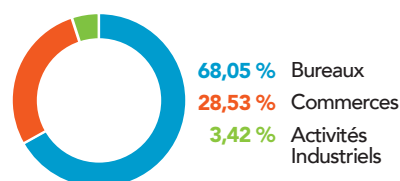
5,51%
DVM 2017 ⁽¹⁾

Patrimoine 31/12/2017

	Global	Par part
Valeur de réalisation	187 438 011 €	754,36 €
Valeur de reconstitution	223 212 679 €	898,33 €

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénale à fin juin 2018)



224
ACTIFS
POUR 425 BAUX
(au 31.12.2017)

- 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 830,08 € en 2017).
- 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.

VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

Pierre numérique : place aux e-bordereaux !

Après la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales, vient la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus. Les associés qui en ont fait la demande seront informés par courrier électronique de la mise à disposition de ce document et du bulletin trimestriel d'information dans l'Extranet.

Les clients n'ayant pas opté pour ce mode de communication continueront de recevoir leur bordereau par courrier postal ; et peuvent opter pour la dématérialisation à tout moment en en faisant la demande écrite auprès de notre service clients. Rappelons que votre accès Extranet permet de retrouver ce document à tout moment.

FISCALITE

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, à compter du 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 taxées au taux proportionnel 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 de 19% et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

MARCHÉ SECONDAIRE

Modalités pratiques

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Ces documents sont également disponibles sur notre site Internet www.scpi-voisin.com. 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. 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 désormais 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 Sté de Gestion : 4 % HT (soit 4.80 % TTC depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus value éventuelle.

Confrontations du trimestre

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
		Net vendeur	Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	total		
Solde au 31/03/2018								178
13/04/2018	840,00 €	765,03 €	434	178	0	612	514	98
15/05/2018	841,00 €	765,94 €	266	98	0	364	343	21
15/06/2018	842,00 €	766,85 €	256	21	0	277	277	0
Total 2 ^{ème} trimestre			956		0		1 134	
Solde au 30/06/18								0

MENTIONS LEGALES

SCPI IMMO PLACEMENT - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 16-25 en date du 9 septembre 2016. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 12 septembre 2016.