



N° 01 - 18

**1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2018**

Valable du 01.04.18 au 30.06.18

## A LA UNE...

**E-CONVOCAION : plus de 1 500 € à reverser au programme Education à l'Environnement de la Fondation de France**

Ceci grâce aux associés qui ont opté pour la e-convoction. Une solution visant à faciliter votre implication et à réduire l'impact environnemental.

**MARCHE : les SCPI affichent un taux DVM moyen 2017 de 4,43% selon l'IEIF**

Avec une collecte nette supérieure à 6 Mds€ en 2017 (+15% vs 2016), les SCPI ont continué de séduire les épargnants.

**VIE DE LA SCPI : la prochaine Assemblée Générale se tiendra le 21 juin 2018**

Moment fort de la vie de votre SCPI, nous vous encourageons à participer.

En particulier, il vous sera donné la possibilité de voter en ligne (en plus des modes habituels).



Chers associés,

Le premier trimestre fut, comme chaque année, marqué par les annonces de résultats des différentes SCPI du marché. Donnant lieu à la publication d'un rapport détaillé de la part de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. Si l'on regarde le taux de distribution sur valeur de marché, IMMO PLACEMENT confirme sa place dans le top 5. Avec 5,51% elle affiche un taux sensiblement supérieur à la moyenne du marché qui s'établit à 4,43%. Rappelons toutefois que les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Un bon résultat qui a contribué à recevoir le prix des CGPI dans sa catégorie lors des Victoires de la Pierre Papier, organisées par le magazine Gestion de Fortune.

Le premier trimestre fut aussi marqué par la libération de locaux significatifs avec pour conséquence une baisse ponctuelle du taux d'occupation financier. La plupart desdits locaux font l'objet de négociations ou de baux

en cours de signature dont l'impact positif se concrétisera sur le taux d'occupation financier du 2 T 2018.

Par ailleurs, comme annoncé dans notre précédent bulletin, VOISIN travaille activement à la mise en place de services numériques permettant d'améliorer votre information et votre expérience client, dont la e-convoction à l'Assemblée Générale et le e-vote constituent les prochaines étapes. Nous espérons que cette nouvelle modalité répondra à vos attentes et que vous serez nombreux à l'adopter. En effet, précisons que même les personnes n'ayant pas opté pour la e-convoction pourront voter en ligne, en suivant les instructions reçues par courrier.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

**Repères au 31 mars 2018**

**207 M€**

La capitalisation

**5,51%**

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

**88,89%**

Le taux d'occupation financier



# LE PATRIMOINE A FIN MARS 2018

## Acquisitions

Pas d'acquisition ce trimestre

# 3 952 133 €

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 1er TRIMESTRE 2018

## Cessions

4 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 2 900 000 € dont :

- DIJON Immeuble « Ile Verte » 53 Rue de Mulhouse pour 1 500 000 €
- BOURG EN BRESSE 20 Rue Arsène d'Arsonval pour 450 000 €
- CHENOVE 55 Avenue Roland Carraz pour 715 000 €
- VILLEURBANNE Immeuble « Le Quartz » Rue Emile Zola pour 235 000 €

## Locaux reloués

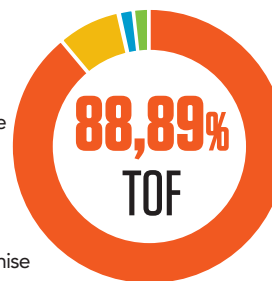
**11** Lots reloués  
**2 682 M²** Surface relouée

## Locaux vacants

**69** Lots vacants  
**12** Depuis ce trimestre  
**18 519 M²** Surface libre  
**3 101 M²** Depuis ce trimestre

## Taux d'occupation financier

**88,89 %** Locaux loués à plein (TOF)  
**7,54 %** Locaux vacants en recherche de locataires  
**1,88 %** Locaux vacants sous promesse de vente  
**1,69 %** Locaux occupés, sous franchise  
**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.

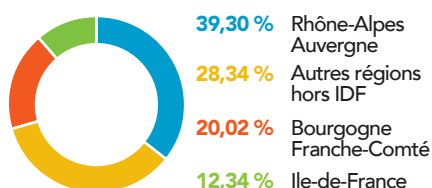
# CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

## 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) <sup>(1)</sup>	5,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	Non significative
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) <sup>(3)</sup>	5,48 %

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénale à fin décembre 2017)



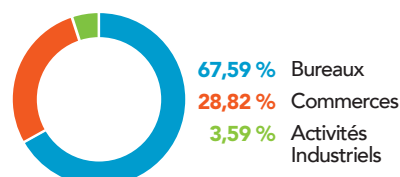
**5,51%**  
**DVM 2017 <sup>(1)</sup>**

## Patrimoine 31/12/2017 (valeurs à valider lors de l'Assemblée Générale 2018)

	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 décembre 2017)



**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.

# LA VIE SOCIALE D'IMMO PLACEMENT

## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2017	218 041	66 502 505 €
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 €

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 <sup>er</sup> trimestre 2018	19.04.2018	11,25 €	11,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-	-	11,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2018	-	-	11,25 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-	-	11,97 €
Année	-	-	45,72 €



**5 382**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 31.03.2018)

**206 978 842 €**  
CAPITALISATION  
(Prix de souscription x  
le nombre de parts, au  
31.03.2018)

# 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.scpv-voisin.com](http://www.scpv-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 acqureur	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		
Solde au 31.12.2017								120
15/01/2018	830,00 €	755,92 €	107	120	0	227	190	37
15/02/2018	830,00 €	755,92 €	526	37	0	563	214	349
15/03/2018	833,00 €	758,65 €	148	349	0	497	319	178
Total 1 <sup>er</sup> Trimestre			781		0		723	
Solde au 30.03.2018								178

# VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

## Assemblée Générale 2018 : pensez au vote en ligne

VOISIN s'engage dans une démarche numérique visant à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de ses communications. Dans cet esprit, les associés d'IMMO PLACEMENT auront la possibilité de voter en ligne à l'occasion de l'Assemblée Générale 2018. Rappelons que ceux qui en ont fait la demande au premier trimestre 2018 (en réponse à notre campagne de recueil de consentement) recevront la convocation, le rapport annuel et les instructions par voie électronique.

## FISCALITE

### Prélèvement Forfaitaire Obligatoire Non Libératoire

L'essentiel des revenus d'IMMO PLACEMENT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com/espace-documentation](http://www.scpi-voisin.com/espace-documentation) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scpi-voisin.com/contact](http://www.scpi-voisin.com/contact).

Les associés non-résidents en France : En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

## 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.