



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMM AUVERGNE

N° 01 - 17

1^{er} TRIMESTRE 2017

Valable du 01.04.17 au 30.06.17

A LA UNE...

MARCHE : un rendement moyen des SCPI à 4,63% en 2016 selon l'IEIF

IMMAUVERGNE affiche une performance supérieure à la moyenne, et se place 9^{ème} en terme de taux de distribution sur la valeur de marché.

VIE DE LA SCPI : Assemblée générale fixée au 21 juin 2017 à Clermont Ferrand

Toutes les informations vous arriveront fin mai début juin, afin que vous puissiez prendre connaissance des résolutions, du rapport annuel, et voter en temps voulu.

FISCALITE : Transmission des informations pour remplir votre déclaration

En avril, VOISIN vous adressera un courrier d'information. Il précisera les éléments à prendre en compte pour votre déclaration de revenus.



Chers associés,

Le premier trimestre est traditionnellement un moment important sur le marché des SCPI, avec la publication des chiffres de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière. Le rapport 2016 fait ressortir une performance honorable de votre SCPI au regard du taux de distribution et du TRI à 10 ans, puisqu'elle fait mieux que le marché. Outre la relativement bonne résistance des revenus 2016, le dossier lié à la libération des locaux à Chamalières connaît une évolution positive puisque cet actif est actuellement sous promesse de vente. Pour autant, ces éléments ne nous font pas oublier les enjeux et limites évoqués dans le précédent bulletin, à propos desquels nous travaillons en association avec votre Conseil de Surveillance pour trouver une solution pérenne.

Les prochains mois et l'approche de l'assemblée générale nous donneront l'occasion de vous proposer une feuille de route concrète et crédible. L'ensemble des éléments d'information vous seront adressés fin mai, dont le rapport annuel 2016 qui je l'espère vous convaincra de participer à ce temps fort. Dans cet esprit, nous vous invitons d'ores et déjà à marquer la date du 21 juin dans vos agendas et à voter le moment venu.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN

REPERES

Taux DVM 2016

TRI à 10 ans

Moyenne SCPI de bureaux (IEIF)



LE PATRIMOINE A FIN MARS 2017

465 350€

LOYERS ENCAISSÉS AU
1^{er} TRIMESTRE 2017

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Aucune cession et aucune acquisition
ce trimestre

LOCAUX RELOUES

3 Lots reloués
222 M² Surface placée

LOCAUX VACANTS

11 Actifs vacants
0 Depuis ce trimestre
2 304 M² Surface libre
0 M² Depuis ce trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

86,45 % Locaux loués à plein (TOF)
2,54 % Locaux loués avec franchise de loyer
11,01 % Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



CARTE D'IDENTITE D'IMMAUVERGNE

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

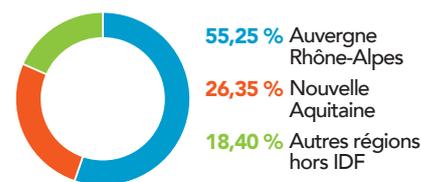
Prix de part acquéreur moyen de l'année	809,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,39 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-11,39 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	7,27%

Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	22 885 000 €	791,87 €
Valeur comptable	16 584 964 €	573,87 €
Valeur de réalisation	20 229 749 €	699,99 €
Valeur de reconstitution	23 902 460 €	827,07 €

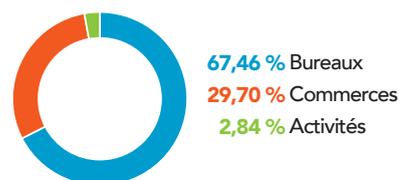
Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)



Répartition sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)



5,39%

DVM 2016

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2016 (soit 809,83€).

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) Source : société de gestion. Définition : 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'IMMAUVERGNE



Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2016	28 900	8 811 610 €
Au 31.03.2017	28 900	8 811 610 €

811
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 31.03.2017)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	13.04.2017	9,99€	10,50 €
2 ^e trimestre 2017	Juillet	-	10,50 €
3 ^e trimestre 2017	Octobre	-	10,50 €
4 ^e trimestre 2017	Janvier 2018	-	12,18 €
Année	-	-	43,68 €

21 964 000€
CAPITALISATION

(Prix acquéreur x le nombre de parts, au 31.03.2017)

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.spci-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 dernier jour ouvrable de chaque mois, à 14 h. 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 perçoit un droit fixe de 30 € TTC par cession quel que soit le nombre de parts cédées. Les parties doivent également 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.

Les frais de transaction sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4,50 % HT (soit 5,40 % TTC depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus value éventuelle.

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.

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		
Solde au 31.12.2016								103
31/01/2017	760,00 €	688,41 €	0	103	2	101	2	99
28/02/2017	755,00 €	633,88 €	14	99	10	103	14	89
31/03/2017	760,00 €	688,41 €	29	89	12	106	3	103
Total 1 ^{er} Trimestre			43		24		19	
Solde au 31.03.2017								103

CARNET D'ORDRES AU 31/03/2017

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
772 €	3
750 €	13
-	-
-	-
-	-

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
760 €	34
770 €	3
780 €	29
849 €	40
-	-

Voisin et vous

FISCALITE : ENVOI DES INFORMATIONS POUR VOTRE DECLARATION

En avril, VOISIN vous adressera un courrier d'information.

Il précisera les éléments à prendre en compte pour votre déclaration de revenus, au titre des revenus versés par vos SCPI en 2016.

CONFORMITE (RAPPEL) RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Nous vous rappelons que la réglementation impose d'identifier le Bénéficiaire Effectif lors d'une souscription par une personne morale, à savoir les associés détenant plus de 25% des parts ou des droits de vote.

Nos équipes sont à votre disposition pour préciser les modalités pratiques de ce dispositif, et vous aider à répondre à ces exigences de façon fluide.

PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE

L'essentiel des revenus d'IMMAUVERGNE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Depuis le 01/01/2013, ceux-ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source.

Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse www.scp-i-voisin.com/espace-documentation. Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scp-i-voisin.com/contact

ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1er janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le dernier prix d'exécution établi au 30/12/2016 s'élève à 686,59€/part (net vendeur).

SCPI IMMAUVERGNE

Siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 12-26 en date du 20.11.2012. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 28.11.2012.

VOISIN

GROUPE

ATLAND

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 30 20 40, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625