



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMM AUVERGNE

N° 04 - 16

4^e TRIMESTRE 2016

Valable du 01.01.17 au 31.03.17

A LA UNE...

VIE DE LA SCPI - APPEL A
CANDIDATURE AU CONSEIL
DE SURVEILLANCE

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 15 avril 2017. Prenez connaissance des modalités en page 4.

CONFORMITE (RAPPEL) :
RECHERCHE DU
BENEFICIAIRE EFFECTIF

La réglementation impose, pour toute souscription par une personne morale, d'identifier le bénéficiaire effectif. Découvrez les détails en page 4.

VOISIN : CONFERENCE AU
SALON DE
L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE (SIMI)

Le 1er décembre, VOISIN donnait une conférence au SIMI sur le thème « préserver la performance à long terme des SCPI ».



Chers associés,

En ce mois de janvier, permettez-moi tout d'abord de vous adresser nos meilleurs vœux pour l'année à venir.

Concernant l'état des lieux à fin 2016, alors qu'IMMAUVERGNE affiche un résultat distribuable équivalent à 2015, le prix moyen de la part baisse fortement. Si ce dernier constat doit être nuancé par le nombre limité de parts échangées, il ne peut cacher la principale faiblesse de cette SCPI : sa taille qui ne lui permet pas une mutualisation des risques locatifs suffisante et qui renforce les écarts de prix sur le marché secondaire.

Ainsi, le départ du plus gros locataire à Chamalières, le Conseil Régional d'Auvergne, entraîne-t-il une plus grande volatilité du résultat. Si des négociations sont en cours pour la location et la vente de l'intégralité

des surfaces vacantes pour lesdits locaux, il est nécessaire d'envisager les actions qui permettront de moderniser et mutualiser le patrimoine d'IMMAUVERGNE.

Sur le plan financier, le prix moyen de la part revient à un niveau en adéquation avec la valeur de reconstitution. Et contrairement à 2015 où le dividende était supérieur au résultat par ponction sur le report à nouveau, celui-ci s'établit à 43,68 €, en ligne avec le niveau de résultat de l'année dernière.

Enfin, dans la perspective d'améliorer la stabilité des dividendes et des prix, nous continuons d'étudier différentes solutions, en collaboration avec le Conseil de Surveillance.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN

CHIFFRES CLES A FIN 2016

5,39%
DVM 2016

7,27%
Le TRI à 10 ans

LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2016

455 515€

LOYERS ENCAISSÉS AU
4^{ème} TRIMESTRE 2016

ACQUISITIONS ET CESSIONS

Aucune cession et aucune acquisition ce trimestre

LOCAUX RELOUES

Aucune relocation ce trimestre

LOCAUX VACANTS

13 Actifs vacants
1 Depuis ce trimestre
2 526 M² Surface libre
126 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.

88,55 % Locaux loués à plein (TOF)
0,28 % Locaux loués avec franchise de loyer
11,17 % Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



CARTE D'IDENTITE D'IMMAUVERGNE

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

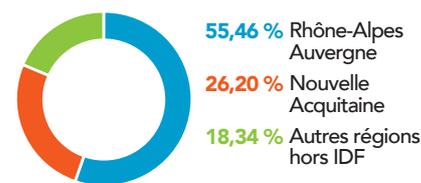
Prix de part acquéreur moyen de l'année	809,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,39 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-11,39 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	7,27%

Patrimoine (rappel des valeurs à fin 2015. Les valeurs 2016 seront communiquées dans le prochain BTI)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	24 020 000 €	831,14 €
Valeur comptable	16 584 603 €	573,86 €
Valeur de réalisation	20 361 038 €	704,53 €
Valeur de reconstitution	24 132 186 €	835,02 €

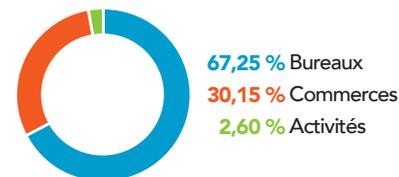
Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2016)



Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2016)



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 31.03.2016	28 900	8 811 610 €
Au 30.06.2016	28 900	8 811 610 €
Au 30.09.2016	28 900	8 811 610 €
Au 31.12.2016	28 900	8 811 610 €

813
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 31.12.2016)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 ^{er} trimestre 2016 (acompte)	11.04.2016	10,50€	11,49€
2 ^e trimestre 2016 (acompte)	13.07.2016	10,50€	11,49€
3 ^e trimestre 2016 (acompte)	14.10.2016	10,50€	11,49€
4 ^e trimestre 2016 (acompte + solde)	20.01.2017	12,18€	13,53€
Année	-	43,68€	48,00€

21 906 200€
CAPITALISATION
(Prix acquéreur x le nombre
de parts, au 31.12.2016)

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. 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	Nombre de parts offertes à la vente			Nombre de parts échangées	Solde
			Net vendeur	Sur le mois	Report du mois précédent		
Solde au 30.09.2016							99
31/10/2016	790,00 €	715,58 €	22	99	0	121	103
30/11/2016	780,00 €	706,52 €	7	103	0	110	100
30/12/2016	758,00 €	686,59 €	9	100	0	109	103
Total 4 ^e Trimestre			38		0		34
Solde au 31.12.2016							103

CARNET D'ORDRES AU 30/12/2016

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
780 €	6
€	
€	
€	
€	

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
758 €	6
760 €	7
770 €	3
780 €	29
830 €	12

Voisin et vous

VIE DE LA SCPI - APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2017 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années.

Pour connaître le rôle du Conseil de Surveillance, nous vous invitons à consulter les statuts et la note d'information (disponibles sur notre site ou sur simple demande).

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 LIBÉRAIRE

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