



N° 04 - 17

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

Valable du 01.01.18 au 31.03.18

## A LA UNE...

### VIE DE LA SCPI : L'absorption d'IMMAUVERGNE par IMMO PLACEMENT avalisée et effective

L'opération a été approuvée avec plus de 96% des votes exprimés. La fusion est entérinée avec effet rétro-actif au 01.01.2017.

### SERVICE CLIENT : agissons pour l'environnement en réduisant nos communications papier

En 2018, VOISIN vous donne la possibilité de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par messagerie électronique et de voter depuis votre téléphone mobile ou votre ordinateur (détail en page 4).

### VIE DE LA SCPI : Appel à candidature au Conseil de Surveillance

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 31 mars 2018. Les modalités sont indiquées en page 4.



Chers associés,

2017 aura été marquée par trois réalisations importantes pour IMMO PLACEMENT : la clôture de l'augmentation de capital de 15 M€, la signature de 5 acquisitions, et l'absorption d'IMMAUVERGNE. À l'heure d'annoncer les résultats de l'exercice, nous avons le plaisir de constater que ce volontarisme porte ses fruits :

- Un bénéfice de 45,95€/ part soit une hausse de 2,55% par rapport à 2016, qui se traduit par un revenu distribué de 45,72€/ part, lui aussi en hausse
- Un taux DVM de 5,51%, en légère amélioration par rapport à 2016 (alors que l'on s'attend à ce que le taux moyen des SCPI du marché se contracte cette année encore)
- Un taux d'occupation financier qui se renforce pour atteindre 91,82%,
- Un report à nouveau significatif de près de 120 jours de distribution (rappelons que ce report correspond à la part des bénéfices mis en réserve et susceptibles d'être distribués ultérieurement)

## Une année 2017 riche et porteuse de bons résultats pour IMMO PLACEMENT

Des bons résultats qui nous encouragent à poursuivre notre travail de développement et de bonne gestion.

Par ailleurs, nous poursuivons nos efforts pour renforcer les services à nos clients et à nos partenaires grâce aux outils numériques. Dans cette perspective nous lançons une campagne de recueil de consentement, pour permettre à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par voie dématérialisée et de voter depuis leur ordinateur ou téléphone. Nous espérons que cette démarche répondra à vos attentes en matière de qualité de service et de considération pour l'environnement.

L'écriture de ce bulletin intervenant mi-janvier, je conclurai en vous exprimant nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

## Repères au 31 décembre 2017

**206 M€**

La capitalisation

**5,51%**

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

**45,72€/ part**

Le revenu distribué



# LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2017

# 3 703 150 €

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

## Acquisitions



### Bureaux, à Roubaix (59)

215 avenue Le Notre

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 972 000 €**

**Descriptif :** immeuble de bureaux de 1 444 m<sup>2</sup> situé à Roubaix, en bordure de la commune de Croix et en face du parc de Barbieux. Il bénéficie d'une situation et d'une qualité architecturale exceptionnelles, avec jardin, terrasse d'agrément, et prestations de grande qualité (salle de sport, de musique, cafétéria). L'actif est composé d'une partie historique en très bon état et d'une extension neuve (2014), et doté de 15 places de stationnement.

**Locataire :** Nortia anciennement propriétaire du site, est engagé à travers un bail de 9 ans fermes. Nortia structure et distribue des contrats d'assurance-vie, contrats de capitalisation et comptes-titres à des CGPI. Chiffres clés : 2,5 milliards d'euros sous gestion (à fin 2015) pour plus de 22 000 clients.

# NORTIA INVEST

## Cessions

4 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 1 862 670 € dont :

- DIJON bureaux 15 Ave Albert 1er Immeuble Le Vendôme pour 55 290 €
- DIJON bureaux 12 Bld Clemenceau pour 350 000 €
- DIJON bureaux Rond Point de la Nation Apogée B pour 611 890 €
- MERIGNAC bureaux 12 Ave Henri Becquerel pour 845 490 €

## Locaux reloués

**7** Lots reloués  
**949 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## Locaux vacants

**69** Lots vacants  
**8** Depuis ce trimestre  
**17 388 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**1 636 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

## Taux d'occupation financier

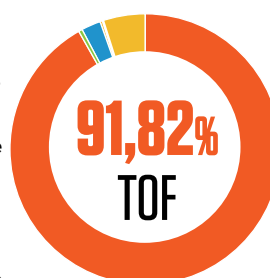
**91,82 %** Locaux occupés (TOF)

**0,44 %** Locaux occupés, sous franchise

**2,31 %** Locaux vacants sous promesse de vente

**0 %** Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration

**5,43 %** Locaux vacants en recherche de locataires



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.

# LA VIE SOCIALE D'IMMO PLACEMENT

## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2016	213 121	65 001 905 €
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 31.12.2017 (post-absorption IMMAUVERGNE)	248 474	75 784 570 €

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	18.04.2017	11,25 €	11,46 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	18.07.2017	11,25 €	11,46 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	16.10.2017	11,25 €	11,46 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	31.01.2018	11,97 €	11,25 €
Année	-	45,72 €	45,63 €

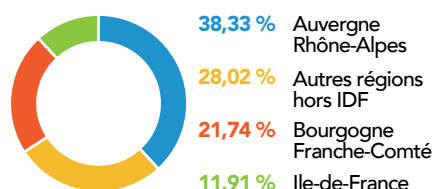
## CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

### 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 vénales à fin décembre 2017)

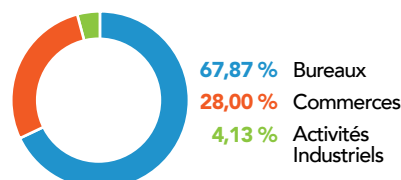


### Patrimoine 31/12/2017 (valeurs à valider lors de l'Assemblée Générale 2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	187 438 011 €	754,36 €
Valeur de reconstitution	221 526 530 €	891,55 €

### Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin décembre 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.



**5 395**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 31.12.2017)

**206 233 420 €**  
CAPITALISATION  
(Prix de souscription x le nombre de parts, au 31.12.2017)

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

**224**  
ACTIFS  
POUR 425 BAUX  
(au 31.12.2017)

# VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

## Convocation à l'Assemblée Générale 2018 par voie dématérialisée

VOISIN s'engage résolument dans une démarche numérique, visant à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de ses communications. Dans cet esprit, nous proposons aux associés d'IMMO PLACEMENT de recevoir dès cette année leur convocation aux Assemblées Générales, leur bulletin de vote et leur rapport annuel par message électronique. Précisons que le vote sera lui aussi possible par voie numérique, en plus des modalités habituelles (vote en séance ou par correspondance). Votre consentement écrit est nécessaire et à cette fin toutes les informations utiles sont indiquées dans le courrier d'accompagnement.

## Appel à candidature au Conseil de Surveillance

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2018 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).

## FISCALITE

### Loi de finances 2018 : Impôt sur la Fortune Immobilière

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) 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 prix d'exécution s'élève à 755,92 €/part au 31.12.2017.

### Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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).

## 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](http://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		Nombre de parts offertes à la vente			Nombre de parts échangées		Solde
	acquéreur	d'exécution	Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	total		
Solde au 30.09.2017		Net vendeur						0
13/10/2017			Marché secondaire suspendu pour cause de fusion avec IMMAUVERGNE					
15/11/2017			Marché secondaire suspendu pour cause de fusion avec IMMAUVERGNE					
15/12/2017	830,00 €	755,92 €	490	0	0	490	370	120
Total 4 <sup>ème</sup> Trimestre			490				370	
Solde au 31.12.2017								120

## 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.

**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 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625