BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

S.C.P.I IMMO PLACEMENT

N° 03 - 18
3e TRIMESTRE 2018
Valable du 01.10.18 au 31.12.18

À LA UNE

SERVICES :

Un nouveau site Internet pour VOISIN

Notre nouveau site Internet est en ligne depuis le 27 septembre 2018 : www.scpi-voisin.com

Toutes les informations publiques y sont centralisées. Et rappelons qu'il constitue le point d'accès vers votre espace personnel en ligne.

DEMATERIALISATION :

Recueil de consentement

En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote à distance à l'Assemblée Générale.

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients.

IDENTITE GRAPHIQUE :

Les SCPI gérées par VOISIN font peau neuve

A l'occasion de la rentrée, VOISIN a révélé sa nouvelle identité visuelle.

Cette identité, que vous découvrirez progressivement, vise à renforcer la lisibilité des informations clés, tout en apportant une touche graphique facilement identifiable.

2018 s'annonce comme un bon cru pour IMMO PLACEMENT

Chers associés,

IMMO PLACEMENT continue à récolter les fruits du travail de fond décidé et réalisé par VOISIN, qui se concrétise ce trimestre par :

- 16 M€ d'acquisitions actés, portant sur un ensemble de deux immeubles de bureaux neufs à Tours, acquis et loué en l'état futur d'achèvement (livraison prévue en 2020), et sur un ensemble de commerces à proximité de Mâcon.
- 3 M€ de cessions répartis sur 4 immeubles situés à Dijon, Lyon, Strasbourg et Chamalières.

Ce travail se manifeste également par la progression du taux d'occupation financier qui atteint 92,71% (contre 92,14% le trimestre dernier). Ces éléments permettent de consolider les résultats 2018. Ces perspectives favorables se traduisent par l'intérêt croissant des épargnants sur le marché secondaire et, corrélativement, par une augmentation du prix de la part depuis le début de l'année.

Par ailleurs, ce troisième trimestre a vu le lancement de notre nouveau site Internet et d'une nouvelle identité visuelle.
Ces éléments visent à faciliter votre accès aux informations clés et à leur bonne compréhension. Je ne saurais donc trop vous inviter à visiter notre site à l'adresse : www.scpi-voisin.com.

Enfin, dans une optique d'amélioration de nos services numériques, le présent bulletin est accompagné d'une déclaration de e-consentement, pour que vous puissiez demander la dématérialisation des envois périodiques et des convocations aux assemblées générales. Nous poursuivons ainsi notre passage à la pierre numérique.

Jean-Christophe ANTOINE
Président de VOISIN

Repères au 30 septembre 2018

// 210 M€	// 16 M€	// 92,71 %
La capitalisation	Le montant des acquisitions sur le trimestre	Le taux d'occupation financier

VOISIN
GROUPE ATLAND

Le patrimoine à fin septembre 2018

3 431 897 €
Loyers encaissés
au 3e trimestre 2018

ACQUISITIONS

BUREAUX, Tours **(37)**
55, allée Ferdinand de Lesseps

Prix d'acquisition (acte en mains) 6 450 000 €, pour un investissement global de 12 900 000 € réalisé en indivision 50% / 50% avec la SCPI EPARGNE PIERRE également gérée par VOISIN

Descriptif

Deux bâtiments totalisant 5 250 m², avec 118 places de stationnement (dont 20 pour véhicules électriques) et 25 places deux roues. Ces immeubles seront livrés neufs en 2020, avec une certification environnementale.

Locataire

Covea signe pour le compte de sa filiale Fidelia Assistance un bail en l'état futur d'achèvement, avec un engagement ferme de location de 6 ans à compter de la livraison. Premier assureur de biens et de responsabilité pour les particuliers en France en 2016. Covea est un groupe qui réunit notamment les marques MAAF, MMA et GMF.

COMMERCES, Mâcon **(Charnay les Macon, 71)**
Rue de la Chapelle

Prix d'acquisition (acte en mains) 9 394 600 €

Descriptif

ensemble commercial de 4 747 m² (et 127 places de parking) entièrement rénové en 2015.

Locataires

Carrefour market, agence Banque Populaire, et 4 commerces de proximité.

// CESSIONS

4 actifs cédés ce trimestre pour un montant de 2 965 848 € :

- DIJON Promenade du Rhin pour 1 050 000 €
- LYON 6ème 75 Rue Cuvier pour 785 000 €
- CHAMALIERES Bld Berthelot pour 350 000 €
- STRASBOURG Route de Colmar pour 780 848 €

// 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.

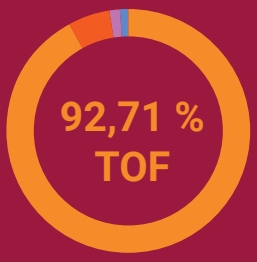
// 92,71 %
Locaux occupés (TOF)

// 5,36 %
Locaux vacants en recherche de locataires

// 1,52 %
Locaux occupés sous franchise

// 0,41 %
Locaux vacants sous promesse de vente

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



// LOCAUX RELOUÉS CE TRIMESTRE

13 Lots reloués

1 701 m² Surface relouée

// LOCAUX VACANTS

52 Lots vacants

9 Depuis ce trimestre

11 675 m² Surface libre

1 003 m² Depuis ce trimestre

// DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

9 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à DIJON (21000) pour 44 m² libéré par Thomas PIERRET
- 1 actif à DIJON (21000) pour 59 m² libéré par NOVAMUT
- 1 actif à BESANÇON (25000) pour 134 m² libéré par JET1OEIL
- 1 actif à BESANÇON (25000) pour 65 m² libéré par ADEQUAT 082
- 1 actif à LYON (69007) pour 109 m² libéré par CLE
- 1 actif à VILLEURBANNE (69100) pour 139 m² libéré par LES MEDECINS RADIOLOGUES
- 1 actif à REZE (44400) pour 178 m² libéré par SERIS SECURITY
- 1 actif à REZE (44400) pour 114 m² libéré par GAIALYS
- 1 actif à SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980) pour 160 m² libéré par DESK BRETAGNE

La vie sociale d'Immo Placement

5 383
nombre d'associés
au **30/09/2018**

209 960 530 €
capitalisation
(prix de souscription x le nombre de parts au 30.09.2018)

// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.09.2017	221 050	**67 420 250 €**
Au 31.12.2017 (Post-absorption IMMAUVERGNE)	248 474	**75 784 570 €**
Au 31.03.2018	248 474	**75 784 570 €**
Au 30.06.2018	248 474	**75 784 570 €**
Au 30.09.2018	248 474	**75 784 570 €**

// DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1er trimestre 2018	19.04.2018	**11,25 €**	**11,25 €**
2e trimestre 2018	19.07.2018	**11,25 €**	**11,25 €**
3e trimestre 2018	18.10.2018	**11,25 €**	**11,25 €**
4e trimestre 2018			**11,97 €**
Année			**45,72 €**

5,51 %
DVM 2017 (1)

224 ACTIFS pour 425 Baux
(au 31.12.2017)

Carte d'identité 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 significatif**
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) (3)	**5,48 %**

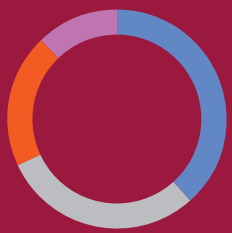
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

// PATRIMOINE (au 31/12/2017)

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

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)



36,86 % Rhône-Alpes Auvergne
28,42 % Autres régions hors IDF
22,89 % Bourgogne Franche-Comté
11,83 % Ile-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)

64,84 % Bureaux
31,85 % Commerces
3,31 % Activités

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 : PENSEZ A LA DEMATERIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Clients.

Fiscalité

// 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 soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire 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 forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.
D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, 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 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 Société de Gestion : 4,80 % TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus-value éventuelle.

// 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 30.06.18								0
13/07/2018	841,01 €	765,95 €	521	0	0	521	521	0
14/08/2018	841,01 €	765,95 €	303	0	0	303	297	6
14/09/2018	845,00 €	769,58 €	258	6	0	264	264	0
Total 3e trimestre			1 082		0		1 082	
Solde au 30.09.18								0

Mentions légales

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 - Société de gestion de portefeuille,agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625
15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90.