



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-convocation.** 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).

**IMMO PLACEMENT conforte sa place sur le marché des SCPI**

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-convocation 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-convocation 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

# 3 952 133 €

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 1er TRIMESTRE 2018

## Acquisitions

Pas d'acquisition ce trimestre

## 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

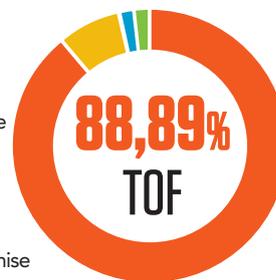
11 Lots reloués  
2 682 M<sup>2</sup> Surface relouée

## Locaux vacants

69 Lots vacants  
12 Depuis ce trimestre  
18 519 M<sup>2</sup> Surface libre  
3 101 M<sup>2</sup> 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.

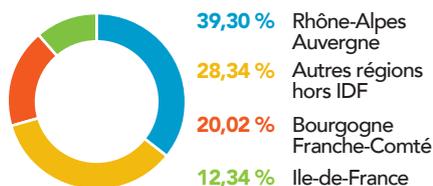
# CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

## 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)



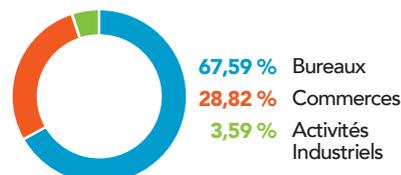
5,51%  
DVM 2017 <sup>(1)</sup>

## 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.



# 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.

**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