



N° 04 - 18

4^e TRIMESTRE 2018

Valable du 01.01.19 au 31.03.19

À LA UNE

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE :

La perception des revenus fonciers évolue

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source s'applique également aux revenus fonciers.

Pour plus d'informations, reportez-vous en page 4 de ce bulletin, partie « Fiscalité ».

DÉMATÉRIALISATION :

50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?

En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.

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

DISTINCTION :

Les CGP placent VOISIN sur le podium des sociétés de gestion de SCPI.

Le magazine Gestion de Fortune a dévoilé les résultats de son 26^{ème} palmarès.

VOISIN a été classé parmi les 3 gestionnaires de SCPI préférés des professionnels du patrimoine, pour la 2^{ème} année consécutive.

2018 : le bel élan d'IMMO PLACEMENT

Chers associés,

IMMO PLACEMENT transforme le bon élan que nous décrivions au troisième trimestre en terminant 2018 avec des indicateurs au vert :

- Un prix de la part en hausse par rapport à 2017 (valeur moyenne de la part à 840,83€ et prix acquéreur au 31/12/2018 à 850€)
- Un dividende en hausse par rapport à 2017, à 46,08€ par part
- Un taux de distribution sur valeur de marché de 5,48%.

Les cessions portant sur des locaux vacants ou peu contributifs à la performance, et le réinvestissement sur des actifs adaptés à la demande, participent à ces résultats.

Couplé au travail de gestion locative, cela permet d'afficher un taux d'occupation financier en forte progression, à 94,64% au 31/12/2018 (vs 91,82% fin 2017).

Les valeurs d'expertise 2018 à périmètre constant progressent de 1,00 % par rapport aux valeurs établies en 2017 et les expertises des acquisitions réalisées en 2018 sont en progression de 2,20% par rapport aux prix d'acquisition.

Ces bons résultats viennent parachever la mue d'IMMO PLACEMENT initiée et poursuivie depuis plusieurs années. Tout en ouvrant des perspectives favorables pour l'avenir.

Sur le front des services, l'année 2018 fut celle du numérique, avec la dématérialisation des envois et des assemblées générales, et la e-souscription. Des services qui rencontrent un accueil favorable puisque vous êtes près de 50% à opter pour la dématérialisation des envois et des AG lors d'une nouvelle opération. Nous poursuivrons nos efforts en ce sens, accompagnant le passage de la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique.

Je conclurai ce mot en vous adressant mes meilleurs vœux pour 2019.

Jean-Christophe ANTOINE

Président de VOISIN

Repères au 31 décembre 2018

// 211 M€

La capitalisation

// 2,9 M€

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// 94,64 %

Le taux d'occupation financier



// ACQUISITION



COMMERCES, MIONS (69)

Rue de la Liberté – Rue du 11 novembre 1918 – Rue du 8 mai 1945

Prix d'acquisition (acte en mains) 2 877 941 €

Descriptif

Ensemble commercial de 1 081 m² composé de 7 boutiques en pied d'immeuble.

Locataires

ANIS, BNP, CRCA MUTUEL CENTRE EST, CREDIT LYONNAIS, JTM, PIZZERIA C&M FOODS, TMIS.

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

6 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 1 222 500 € dont :

- 1 actif à Lyon (69) à usage de bureaux pour 120 000 €
- 1 actif à Ecully (69) à usage de bureaux pour 182 500 €
- 1 actif à Dijon (21) à usage de bureaux pour 87 000 €
- 1 actif à Dijon (21) à usage de bureaux pour 248 000 €
- 1 actif à Marsannay-La-Côte (21) à usage de locaux d'activité pour 200 000 €
- 1 actif à Dijon (21) à usage de bureaux pour 385 000 €

// LOCAUX RELOUÉS CE TRIMESTRE

4 Lots reloués

1346 m² Surfaces relouées

// LOCAUX VACANTS

56 Lots vacants

5 Depuis ce trimestre

10 514 m² Surfaces libres

674 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.

// 94,64 %

Locaux occupés (TOF)

// 4,41 %

Locaux vacants en recherche de locataires

// 0,69 %

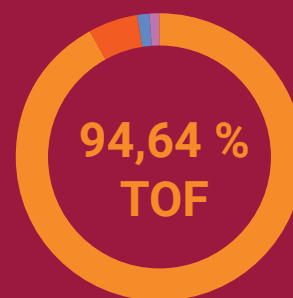
Locaux vacants sous promesse de vente

// 0,26 %

Locaux occupés sous franchise

// 0 %

Locaux vacants en travaux de restructuration



// DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

5 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à REIMS (51) à usage de bureaux, pour 40 m², libéré par MG BROKER
- 1 actif à BOURG EN BRESSE (01) à usage de bureaux, pour 208 m², libéré par le TASS DE L'AIN
- 2 actifs à CHARNAY LES MACON (71) à usage commercial, pour 280 m², disponibles à l'acquisition
- 1 actif à NANTES (44) à usage commercial, pour 146 m², disponible à l'acquisition

La vie sociale d'Immo Placement



5 360

nombre d'associés

au

31/12/2018

211 202 900 €

capitalisation
(prix de souscription x le nombre
de parts au 31.12.2018)

5,48 %

DVM 2018 ⁽¹⁾



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
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 €
Au 31.12.2018	248 474	75 784 570 €



// DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre 2018	19.04.2018	11,25 €	11,25 €
2 ^e trimestre 2018	19.07.2018	11,25 €	11,25 €
3 ^e trimestre 2018	18.10.2018	11,25 €	11,25 €
4 ^e trimestre 2018	31.01.2019	12,33 €	11,97 €
Année		46,08 €	45,72 €

Carte d'identité d'Immo Placement



// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2018)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	840,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,48 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	1,30 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	4,27 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



// PATRIMOINE (au 31/12/2017)

Note : les valeurs au 31/12/2018, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

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

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)



37,80 % Rhône-Alpes Auvergne
28,23 % Autres régions hors IDF
22,22 % Bourgogne Franche-Comté
11,75 % Ile-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



64,01 % Bureaux
32,90 % Commerces
3,09 % 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 840,83 € en 2018).

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 DÉMATÉRIALISATION 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.

// CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2019. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou contact@scpi-voisin.com ou par courrier à l'adresse ci-dessous).

// DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2019

En 2019, les prochains versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Fiscalité

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

// 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 depuis le 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 3^{ème} 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 30.09.18									0
15/10/2018	842 €	766,85 €	481	0	0	481	421	60	
15/11/2018	850 €	774,13 €	153	60	0	213	213	0	
14/12/2018	850 €	774,13 €	479	0	0	479	351	128	
Total 4 ^e trimestre			1 113		0		985		
Solde au 31.12.18									128

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 - 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.