



N° 01 - 19

**1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019**

Valable du 01.04.19 au 30.06.19

## À LA UNE

## DÉCLARATION DE REVENUS :

**Le récapitulatif des revenus 2018 est disponible****Début avril, les bordereaux indiquant les revenus de SCPI à déclarer vous ont été envoyés.**

Vous pouvez les retrouver à tout moment sur votre espace client en ligne.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

**La date est fixée au 12 juin 2019****Les convocations vous parviendront fin mai. Elles seront accompagnées des rapports annuels et des résolutions.**

Vous y trouverez toutes les informations pour voter, en ligne ou par correspondance.

## DISTINCTION :

**VOISIN distingué****La presse professionnelle a, une nouvelle fois, mis VOISIN à l'honneur.**

À l'occasion de la dernière édition des Pyramides du Patrimoine, organisées par Investissement Conseils, VOISIN s'est vu décerner le prix de la Société de Gestion de SCPI de l'année.

## IMMO PLACEMENT en ordre de marche pour poursuivre son développement

Chers associés,

Les chiffres de l'année 2018 ont été publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Financière. Avec un taux de distribution sur valeur de marché de 5,48 %, IMMO PLACEMENT se situe parmi les meilleures SCPI en termes de distribution, et nettement au-dessus de la moyenne (qui s'établit à 4,35 % pour les SCPI en immobilier d'entreprise en général, et à 4,18 % pour les SCPI de bureaux). Ce constat vient conforter le bilan positif que nous tirons de l'année 2018 dans le précédent bulletin.

Dans ce contexte, nous étudions la poursuite du développement d'IMMO PLACEMENT à travers des augmentations de capital régulières et maîtrisées. Ces dernières devant participer à la modernisation et à l'accroissement de la mutualisation du patrimoine.

Par ailleurs, rappelons que les informations fiscales vous ont été communiquées et sont disponibles sur votre espace client pour faciliter votre déclaration. De plus, les convocations à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 12 juin, vous seront envoyées fin mai. Avec toutes les instructions pour, le cas échéant, voter en ligne ou par correspondance.

Enfin, nous tenons à vous informer que le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été actualisé le 22 février dernier, ainsi que son Instruction relative aux modalités de gestion des SCPI. Les textes prévoient désormais que les Sociétés de Gestion mettent à disposition les bulletins d'information à une fréquence semestrielle. Sans préjuger d'évolutions futures, VOISIN continuera sur un rythme de publication trimestriel en 2019.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Président de VOISIN

### Repères au 31 mars 2019

// **216 M€**

La capitalisation

// **3,8 M€**

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **92,27 %**

Le taux d'occupation financier



## // ACQUISITION



### LOCAL D'ACTIVITÉS, VANNES (56000)

24 Allée Loïc Caradec

**Prix d'acquisition (acte en mains) 3 879 000 €**

#### Descriptif

Actif de 3 754 m<sup>2</sup> implanté à proximité du port de Vannes dans un parc d'activités offrant un environnement mixte : parc des expositions, hôtels Mercure, aquarium, PME, etc.

#### Locataire

Multiplast dépend du groupe Carboman. Alinghi est un associé historique de la holding. Entreprise leader en France sur marché des matériaux composites : nautisme, défense, aéronautique et automobile.

## // GESTION LOCATIVE

### // CESSIONS

4 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 827 000 € dont :

- 1 actif à LYON à usage de bureaux pour 225 000 €
- 1 actif à DIJON à usage de bureaux pour 370 000 €
- 1 actif à DIJON à usage de bureaux pour 72 000 €
- 1 actif à QUETIGNY à usage de commerce pour 160 000 €

### // LOCAUX RELOUÉS CE TRIMESTRE

**6** Lots reloués

**653 m<sup>2</sup>** Surfaces relouées

### // LOCAUX VACANTS

**60** Lots vacants

**8** Depuis ce trimestre

**11 449 m<sup>2</sup>** Surfaces libres

**2 024 m<sup>2</sup>** 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.

**// 92,27 %**

Locaux occupés (TOF)

**// 4,29 %**

Locaux vacants en recherche de locataires

**// 2,44 %**

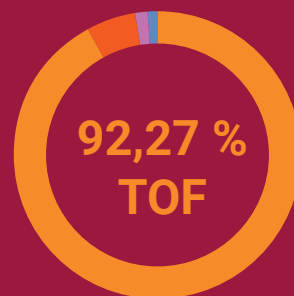
Locaux occupés sous franchise

**// 1,00 %**

Locaux vacants sous promesse de vente

**// 0 %**

Locaux vacants en travaux de restructuration



### // DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

8 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à DIJON (21), à usage de commerce, pour 23 m<sup>2</sup>, libéré par Mme CAMUSAT
- 1 actif à LYON (69), à usage de bureaux, pour 154 m<sup>2</sup>, libéré par NEGRONI
- 1 actif à CLERMONT FERRAND (63), à usage de bureaux, pour 915 m<sup>2</sup>, libéré par SOMIVAL
- 1 actif à NANTES (44), à usage de commerce, pour 146 m<sup>2</sup>, libéré par MA PART DU GATEAU
- 1 actif à METZ (57), à usage de bureaux, pour 89 m<sup>2</sup>, libéré par SYSTEMATIC
- 1 actif à SAINT ETIENNE (42), à usage de bureaux, pour 144 m<sup>2</sup>, libéré par ITGA
- 1 actif à VANDOEUVRE LES NANCY (54), à usage de bureaux, pour 144 m<sup>2</sup>, libéré par GUNNEBO
- 1 actif à TULLE (19), à usage de commerce, pour 361 m<sup>2</sup>, libéré par PATATULLE

# La vie sociale d'Immo Placement



**5 346**

nombre d'associés

au

**31/03/2019**

**216 420 854 €**

capitalisation  
(prix de souscription x nombre  
de parts au 31.03.2019)

**5,48 %**

DVM 2018 <sup>(1)</sup>



## // ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2018	248 474	<b>75 784 570 €</b>
Au 30.06.2018	248 474	<b>75 784 570 €</b>
Au 30.09.2018	248 474	<b>75 784 570 €</b>
Au 31.12.2018	248 474	<b>75 784 570 €</b>
Au 31.03.2019	248 474	<b>75 784 570 €</b>



## // DIVIDENDES

Période	Versement	Montant	Rappel 2018
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	17.04.2019	<b>11,25 €</b>	<b>11,25 €</b>
2 <sup>e</sup> trimestre 2019	Juillet 2019	-	<b>11,25 €</b>
3 <sup>e</sup> trimestre 2019	Octobre 2019	-	<b>11,25 €</b>
4 <sup>e</sup> trimestre 2019	Début 2020	-	<b>12,33 €</b>
Année		-	<b>46,08 €</b>

# Carte d'identité d'Immo Placement



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

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

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures**



## // PATRIMOINE (au 31/12/2018)

Note : ces valeurs restent indicatives car soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira en juin.

	Global	Par part
Valeur de réalisation	<b>190 815 315 €</b>	<b>767,95 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>227 631 074 €</b>	<b>916,12 €</b>

## // RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)



**38,39 %** Rhône-Alpes Auvergne  
**29,13 %** Autres régions hors IDF  
**21,07 %** Bourgogne Franche-Comté  
**11,41 %** Ile-de-France

## // RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



**62,57 %** Bureaux  
**32,88 %** Commerces  
**4,55 %** 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 Relations Clients.

## // 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 17 et le 25 du mois.

## Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

### // 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 1<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

### // VALEURS IFI

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.

Pour les associés soumis à l'IFI, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, est la suivante :

- Valeur de retrait ou prix net vendeur constaté au 1er janvier 2019 (a) : 774,13 €
- Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (b) : 96,03 %
- Valeur IFI à déclarer (a x b) : 743,40 €

A noter que les quotes-parts immobilières sont les mêmes pour les résidents et les non-résidents, les SCPI détenant des actifs en France uniquement.

## Marché secondaire

### // MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. 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 [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com). 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 31.12.18								128
15/01/2019	850 €	774,13 €	271	128	0	399	399	0
15/02/2019	865 €	787,80 €	146	0	0	146	146	0
15/03/2019	871 €	793,26 €	215	0	0	215	215	0
Total 1 <sup>er</sup> trimestre			632		0		760	
Solde au 31.03.2019								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 - 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.