

N° 03-15

3e Trimestre 2015

Période de validité :

du 01.10.15 au 31.12.15

# SCPI IMMO PLACEMENT

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### MARCHÉ PRIMAIRE

**Augmentation de capital (note d'information ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 15-07 en date du 22 mai 2015)**

Montant ..... 2 204 540 € portant le capital nominal de 59 085 210 € à 61 289 750 €  
par création de 7 228 parts au nominal de ..... 305 €  
+ prime d'émission de ..... 525 €  
Soit un prix de part de ..... 830 €

Date d'ouverture..... 12 juin 2015

Date de clôture..... 11 juin 2016 avec la faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital,
- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,
- ou relever le montant de l'augmentation de capital par l'émission de 2 100 parts maximum supplémentaires, au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation. Dans cette hypothèse, le capital social serait augmenté à hauteur de 2 845 040 €. Aucune souscription supplémentaire ne sera acceptée tant qu'un nouvel avis ne sera pas publié dans le bulletin d'annonces légales obligatoires,
- ou clôturer par anticipation et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Entrée en jouissance des parts payées comptant : Le premier jour du 4e mois qui suit la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites au cours du mois de septembre 2015 : jouissance à compter du 01.01.2016
- parts souscrites au cours du mois d'octobre 2015 : jouissance à compter du 01.02.2016

Entrée en jouissance des parts financées à crédit : Le premier jour du 4e mois qui suit la réception des fonds.

Exemple : des parts souscrites au mois de septembre 2015 et dont les fonds seraient versés en octobre 2015 auraient jouissance à compter du 1<sup>er</sup> février 2016.

Période	Nbre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2015	193 722	59 085 210 €
Au 30.06.2015	194 927	59 452 735 €
Au 30.09.2015	196 549	59 947 445 €

### 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.**

Société de Gestion

VOISIN SAS

15 place Grangier 21000 DIJON

N° d'agrément :

GP.14000026 du 22 juillet 2014

N° SIREN : 310 057 625

Service associés :

contact@scpi-voisin.com

www.scpi-voisin.com

Tél. 03.80.30.20.40

Fax 03.80.30.22.73

### CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2014 :

Capital social : 59 085 210 €

Nbre d'associés : 4 451

Nbre de parts : 193 722

Valeur nominale : 305 €

Valeur de réalisation :

748.00 €

Valeur de reconstitution :

865.08 €

Prix d'exécution

au 15.09.15 : 741.35 €

Prix acquéreur

au 15.09.15 : 814 €

TRI à 10 ans : 7.55 %\*

\* Source Société de Gestion

**DVM 2014 = Taux de distribution sur la valeur marché :**

Dividende brut avant prélèvements versé au titre de l'année / Prix de part acquéreur moyen de l'année \*\*  
Soit 47.04 € = 5.75 %

817.99 €

\*\*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.

# Confrontations du trimestre

# Carnet d'ordre au 15.09.15

# Dividende

## 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

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts offertes à la vente				Nbre de parts exécutées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	total		
Solde au 30.06.2015								82
Au 15.07.15	830.00 €	755.92 €	363	82	27	418	394	24
Au 14.08.15	830.00 €	755.92 €	301	24	24	301	301	0
Au 15.09.15	814.00 €	741.35 €	104	0	0	104	78	26
TOTAUX			768		51		773	
Solde au 30.09.2015								26

### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
836 €	15
830 €	51
825 €	12

### Ordres de vente

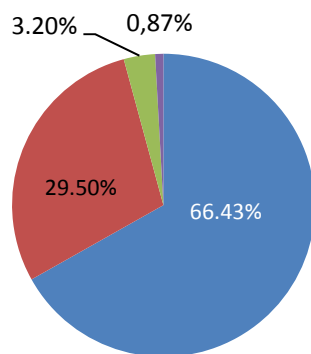
Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
800 €	11
806 €	4
807 €	40
814 €	23
819 €	22

Période	Distribution payée le	Montant	Dividende global
1 <sup>er</sup> trimestre 2015 (acompte)	15.04.15	11.46 €	
2 <sup>e</sup> trimestre 2015 (acompte)	17.07.15	11.46 €	
3 <sup>e</sup> trimestre 2015 (acompte)	15.10.15	11.46 €	

Consécutivement à la mise en place des contrôles liés à l'application de la nouvelle réglementation (Directive AIFM...), les distributions de revenus seront désormais effectuées mi-avril, mi-juillet et mi-octobre pour ce qui concerne les 3 premiers trimestres de l'année. La régularisation annuelle aura lieu mi-février de l'année suivante.

# Composition du patrimoine après fusion\*

\* en % des valeurs vénales



- Bureaux
- Commerces
- Locaux d'activités
- Locaux Industriels



## Evolution du patrimoine au cours du trimestre

### Acquisitions :

- BOULAZAC (24) – 4 cellules commerciales – Surface totale : 1 951 m<sup>2</sup>  
Locataires : CHAUSSEA – BESSON – TISSU DES URSULES – WINE AND BEAR  
Acquisition en indivision 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT  
Prix : 2 725 000 €/SCPI - Acte signé le 23/07/2015
- BEZONS (95) – Bureaux – Surface : 607 m<sup>2</sup> - Locataire : POLE EMPLOI (bail ferme de 9 ans)  
Prix : 1 875 000 € - Acte signé le 30/07/2015
- NICE (06) – Bureaux – Surface : 480 m<sup>2</sup> - Locataire : EGIS BATIMENT MEDITERRANEE  
Prix : 1 205 000 € - Acte signé le 31/07/2015

### Cessions :

- DIJON – 12 boulevard Clemenceau – bureaux d'une surface de 207 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 305 825 € - acte signé le 15/07/2015
- LYON – 6 quai Saint Antoine – local commercial d'une surface de 75 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 210 000 € - acte signé le 16/07/2015
- LYON – 78 rue de la Part Dieu – bureaux d'une surface de 108 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 180 000 € - acte signé le 16/07/2015

## Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *
Au 30.09.2015	87.20 %

\* Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :

montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.  
montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué  
Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

## Mouvements du trimestre

### Locaux devenus vacants

#### DIJON

53 rue de Mulhouse  
516 m<sup>2</sup> libérés par DDPP  
14 rue du Chapeau Rouge  
66 m<sup>2</sup> libérés par ALGOCEANE

#### QUETIGNY

CAP VERT  
57 m<sup>2</sup> libérés par SILOG  
Rue du Golf  
140 m<sup>2</sup> libérés par Gds Moulins de Paris

#### LYON – 59 rue de l'Abondance

423 m<sup>2</sup> libérés par EGIS France

#### VAULX EN VELIN – 12 rue des Frères Lumière

493 m<sup>2</sup> libérés par CHANTEMUR

#### FONTAINE – 41 rue Paul Langevin

501 m<sup>2</sup> libérés par FAF BY MY CAR

#### STRASBOURG – 200 Route de Colmar

142 m<sup>2</sup> libérés par MOERCKEL

#### ECHIROLLES – 3 av. Colonel Manhès

60 m<sup>2</sup> libérés par OZ MODA

#### CLERMONT FERRAND – Pôle Gambetta

307 m<sup>2</sup> libérés par Cours GALIEN

#### BESANCON – VAL PARC

399 m<sup>2</sup> libérés par KOJO

#### AIX EN PROVENCE – Bd Victor Coq

179 m<sup>2</sup> libérés par CITYA AXIMMO

### Locaux reloués

#### DIJON – 1 Promenade du Rhin

52 m<sup>2</sup> reloués à ENOVUS

#### LYON – 1 bd des Tchecoslovaques

216 m<sup>2</sup> reloués à Me COLL

## Fiscalité

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. Depuis le 01.01.2013, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il est donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2015 sera imputable sur l'impôt dû en 2016 à raison des revenus perçus en 2015).

### Conditions d'exonération du Prélèvement Obligatoire Non Libératoire :

L'associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peut demander à être dispensé de ce prélèvement. Pour les revenus 2015 à déclarer en 2016, il devra, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2015, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2014 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2014 figure sur l'avis d'imposition 2015.

## Informations - Commercialisation

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par VOISIN S.A.S. ne peuvent plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

## Conseil de Surveillance

Composition après l'Assemblée générale du 19/06/2015

*Président :* Jean Buthieu

*Vice présidente :* Nathalie FONTAINE-TRANCHAND

*Membres :* Jean Pierre BENOIT, François COMPAIN, Robert GIRAUD, Jacques LAUREAU, Olivier MARTIN, Xavier MINART, Bruno NICOLET, Roger NOVEL, Jacques PUPAT, Frédéric ROUSSEL

Aucun des membres du Conseil n'a de lien avec la Société de Gestion.

Société de Gestion de Portefeuille VOISIN SAS - 15 place Grangier 21000 DIJON  
N° d'agrément : GP.14000026 du 22 juillet 2014 - N° SIREN : 310 057 625  
www.scpi-voisin.com - contact@scpi-voisin.com  
Tél. 03.80.30.20.40 - Fax 03.80.30.22.73

✂

### COUPON – DEMANDE D'INFORMATIONS

A retourner à votre Société de Gestion – VOISIN SAS – 15 Place Grangier – 21000 DIJON  
si vous souhaitez vous-même ou l'une de vos connaissances, recevoir une documentation sur les SCPI gérées par VOISIN SAS.

☐ IMMO PLACEMENT ☐ IMMAUVERGNE ☐ FONCIERE REMUSAT ☐ EPARGNE PIERRE

Nom .....

Prénom .....

Adresse .....

Tél .....

.....  
Email .....

## Demande d'informations