



N° 02 - 16

2^e TRIMESTRE 2016

Valable du 01.07.16 au 30.09.16

A LA UNE...

**CLOTURE DE LA 69^{ème}
OUVERTURE DE CAPITAL**

Couverte à 100% depuis le 23 mai 2016, elle a permis de collecter 7,7 M€.

**TENUE DE L'ASSEMBLEE
GENERALE LE 29 JUIN 2016**

Le quorum a été atteint (avec 54,78% de participation à l'AGO, et 52,97% à l'AGE), et l'ensemble des résolutions approuvées (avec 97,78% à 99,40% des votes pour l'AGO, et 86,58% à 94,74% à l'AGE). Le PV est disponible sur notre site ou sur simple demande. Vous y trouverez également les résultats des élections au Conseil de Surveillance.

La SCPI des métropoles régionales

Dans le rapport annuel 2015, je vous annonçais l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE à la Direction Générale de VOISIN. Aujourd'hui j'ai le plaisir de vous informer de la nomination d'Alexandre CLAUDET à ses côtés en qualité de Directeur Général Adjoint. Leur tandem incarne le nouvel élan que j'ai appelé de mes vœux pour VOISIN et les SCPI que nous gérons, mêlant ambition et raison.



Cette dynamique de renouvellement et de croissance m'est apparue vitale pour deux raisons : d'un côté, car le marché des SCPI connaît un nouvel essor, alors que les investisseurs particuliers et professionnels reconnaissent enfin largement les attraits de ce placement. De l'autre, car la pression concurrentielle et les obligations réglementaires vont croissantes. Ces évolutions appelaient un renforcement de nos équipes, et un plan de développement clair sur les prochaines années. Pour préserver vos intérêts à long terme.

Pour cela, nous nous appuyons sur les forces de VOISIN : la qualité des investissements immobiliers, avec des stratégies lisibles et porteuses de résultats pour chaque SCPI que nous gérons.

Ainsi que la proximité, tant avec les associés, les conseils de surveillance, mais aussi l'ensemble des professionnels de l'immobilier et du patrimoine. Ce nouveau bulletin trimestriel s'inscrit dans cette volonté. Et nous veillerons à l'améliorer régulièrement.

J'ai d'ailleurs le plaisir de constater qu'IMMO PLACEMENT s'affirme comme la SCPI des métropoles régionales. Forte de sa mutualisation locative (1% de ses locataires représentent moins de 8% des revenus), de réserves significatives, d'un faible endettement (9,3%), elle a les moyens de ses ambitions.

Patrick LAFORÊT

Président du Directoire

IMMO PLACEMENT SE POSITIONNE COMME LA SCPI DES METROPOLES REGIONALES

Avec le prix de la "SCPI de bureaux à capital fixe 2016", remis par Mieux Vivre Votre Argent, et la Pyramide de la "SCPI de bureaux 2016" remis par Investissement Conseils.

89%

PART DES REGIONS
(HORS ILE DE FRANCE)
DANS LE PATRIMOINE
D'IMMO PLACEMENT



FLASHEZ CE CODE
POUR ATTEINDRE NOTRE
FORMULAIRE DE CONTACT



LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Cher(e)s associé(e)s,

C'est avec enthousiasme que nous écrivons ce premier "mot de la Société de Gestion" dans lequel nous souhaitons vous présenter notre conviction immobilière.

Face à une dichotomie inédite (marché de l'investissement alimenté par un flot de liquidités vs marché locatif qui reste sous tension faute de reprise économique franche), nous pensons que VOISIN doit être prudent et sélectif dans sa politique d'investissement. La collecte est nécessaire au bon équilibre d'une SCPI. Elle doit toutefois être raisonnée et adaptée au marché.

Cette conviction, nous la partageons avec Patrick LAFORÊT. C'est ce qui a motivé notre arrivée à la Direction Générale de VOISIN. Pour mener un projet de développement solide, mêlant ambition et raison.

Car il est tout à fait possible d'allier développement et maintien des principes qui ont fait la réussite des SCPI.

Pour y parvenir, nous nous reposerons sur les forces de VOISIN, telles qu'exposées en première page.

Pour IMMO PLACEMENT, investie à plus de 90 % en régions (70 % bureaux, 30% commerce) et notamment en Rhône-Alpes, nous confirmerons son positionnement centré sur les métropoles régionales qui concentrent 70 % du PIB national et offrent toujours un rendement supérieur à celui de l'Île-de-France.

Jean-Christophe ANTOINE et Alexandre CLAUDET
Directeur Général et Directeur Général Adjoint

LE PATRIMOINE A FIN JUIN 2016

2 786 958€

LOYERS ENCAISSÉS
AU 2^{ème} TRIMESTRE 2016

ACQUISITIONS

Aucune acquisition n'a eu lieu ce trimestre

LOCAUX RELOUÉS

5 Lots reloués
900 M² Surface placée

LOCAUX VACANTS

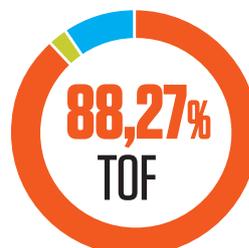
78 Lots vacants
5 Depuis ce trimestre
15 788 M² Surface libre
1 363 M² Depuis ce trimestre

CESSIONS

2 actifs à Dijon (commerces), 254 m² vendus 235 000 €
1 actif à Bourg en Bresse (commerces), 145 m² vendus 331 800 €
1 actif à Lyon (bureaux), 500 m² vendus 1 M€

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,27% Locaux loués à plein (TOF)
2,44% Locaux loués avec franchise de loyer
9,29% Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupations 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 loué.

LA VIE SOCIALE D'IMMO PLACEMENT

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2015	193 722	59 085 210 €
Au 30.06.2015	194 927	59 452 735 €
Au 31.09.2015	196 549	59 947 445 €
Au 31.12.2015	200 330	61 100 650 €
Au 31.03.2016	202 101	61 640 805 €
Au 30.06.2016	203 050	61 930 250 €



4 444

NOMBRE D'ASSOCIÉS
(au 31.12.2015)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 ^{er} trimestre 2016 (acompte)	15.04.2016	11,46 €	11,46 €
2 ^e trimestre 2016 (acompte)	13.07.2016	11,46 €	11,46 €
3 ^e trimestre 2016 (acompte)	–	–	11,46 €
4 ^e trimestre 2016 (acompte + solde)	–	–	12,66 €
Année	–	–	47,04 €

394

LOCATAIRES

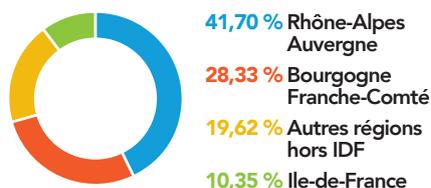
CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2015)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	825,41 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,70%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	+ 0,91%
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	7,21%

Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin juin 2016)



221

ACTIFS

5,70%

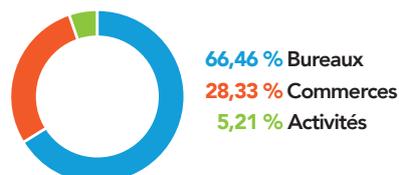
DVM 2015

Patrimoine (au 31.12.2015)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	158 460 500 €	791,00 €
Valeur comptable	127 961 118 €	638,75 €
Valeur de réalisation	147 184 194 €	734,71 €
Valeur de reconstitution	170 814 842 €	852,67 €

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2016)



1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2015 (soit 825,41€).

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) Source : société de gestion. Définition : 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 et vous



Nos vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Sur notre site Internet et sur notre chaîne YouTube, vous trouverez :

- les vidéos réalisées par VOISIN, où nous expliquons notre vision des SCPI et abordons diverses thématiques
- les vidéos des interviews ou évènements auxquels VOISIN participe tout au long de l'année

> Découvrez ces vidéos sur notre site Internet www.scp-voisin.com/accueil,decouvrir et sur notre chaîne [YouTube](#)



1 Site Internet Unique

Vous y trouverez :

- Les données et documents des 4 SCPI de rendement gérées par VOISIN
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scp-voisin.com



1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes près de 2 000 personnes à recevoir notre newsletter trimestrielle. Celle-ci apporte des informations sur notre société et les SCPI que nous gérons. IMPORTANT : ces lettres ne remplacent pas les bulletins d'information trimestriels. Ces derniers continuent d'être adressés par courrier aux associés de chaque SCPI.

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site www.scp-voisin.com/accueil,actus



1 Carte du patrimoine d'IMMO PLACEMENT

Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par IMMO PLACEMENT

En plus des informations clés, vous pourrez explorer l'environnement de chaque immeuble grâce à Google Maps. Bonne visite.

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scp-voisin.com/scpi-immoplacement-2-3

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.scp-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 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 de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts offertes à la vente			Nombre de parts échangées	Solde	
			Net vendeur	Sur le mois	Report du mois précédent			Annul.
Solde au 31.03.2016							0	
15/04/2016	830,00 €	755,92 €	151	0	0	151	114	37
13/05/2016	830,00 €	755,92 €	99	37	0	136	96	40
15/06/2016	830,01 €	755,93 €	146	40	0	186	186	0
Total 2 ^e trimestre			396		0		396	
Solde au 30.06.2016								0

CARNET D'ORDRES AU 15/06/2016

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
840,00 €	4
837,00 €	76
836,00 €	39
835,50 €	20
835,00 €	7

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
800,00 €	4
824,00 €	94
825,00 €	54
826,00 €	4
830,00 €	30

VOISIN

GRUPE

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 30 20 40, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625