

N° 01-15

1er Trimestre 2015

Période de validité :

du 01.04.15 au 30.06.15

# SCPI IMMO PLACEMENT

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

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@groupe-voisin.com

www.immoplacement.com

Tél. 03.80.30.20.40

Fax 03.80.30.22.73

### CHIFFRES CLÉS :

Capital social : 59 085 210 €

Nbre d'associés : 4 451

Nbre de parts : 193 722

Valeur nominale : 305 €

Valeur de réalisation au

31.12.14 : 748.00 €

Valeur de reconstitution au

31.12.14 : 865.08 €

Prix d'exécution

au 13.03.15 : 728.60 €

Prix acquéreur

au 13.03.15 : 800 €

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

## MARCHÉ PRIMAIRE

Période	Nbre de parts	Capital nominal	Nbre d'associés
Au 31.03.2015	193 722	59 085 210 €	4 442

## 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.immoplacement.com](http://www.immoplacement.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.

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

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.

# Confrontations du trimestre

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.		
						<b>Solde au 31.12.2014</b>	<b>308</b>
Au 15.01.15	800.00 €	728.60 €	168	308	0	476	230
Au 13.02.15	800.00 €	728.60 €	128	230	6	352	122
Au 13.03.15	800.00 €	728.60 €	405	122	17	510	191
<b>TOTAUX</b>			<b>701</b>		<b>23</b>	<b>795</b>	
						<b>Solde au 31.03.2015</b>	<b>191</b>

# Carnet d'ordre au 13.03.15

## Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
831.00 €	2
821.00 €	96
820.00 €	20
810.00 €	11
802.00 €	20

## Ordres de vente

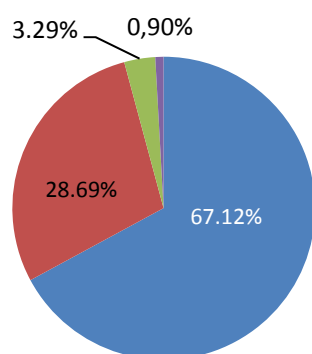
Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
790.00 €	7
794.00 €	41
798.00 €	33
800.00 €	274
810.00 €	14

# Dividende

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

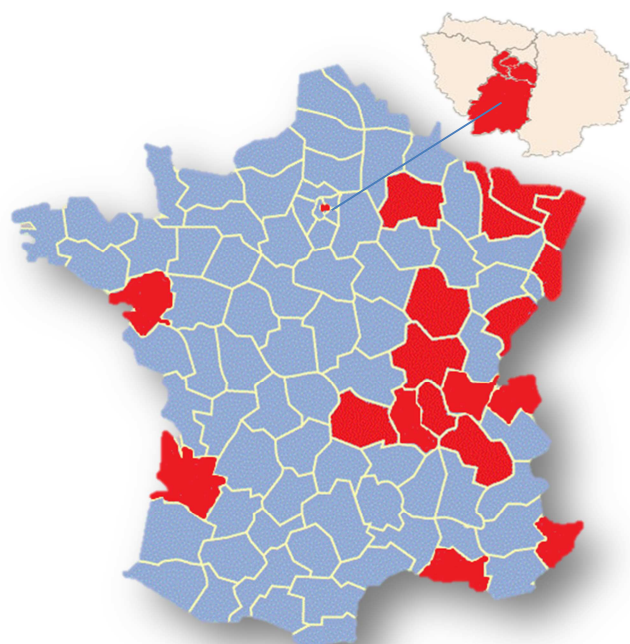
Consécutivement à la mise en place des contrôles liés à l'application de la nouvelle réglementation (Directive AIFM...), les distributions de revenus seront désormais effectuées mi-avril, mi-juillet et mi-octobre pour ce qui concerne les 3 premiers trimestres de l'année. La régularisation annuelle aura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

## Taux d'occupation du patrimoine

## Mouvements du trimestre

## Fiscalité

**Acquisition** : Néant

**Cessions** :

- CHAMPFORGEUIL – rue Jacques Louis Thénard – locaux d'activité d'une surface de 2 800 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 350 000 € - acte signé le 04/02/2015
- DIJON – 26 boulevard de Yougoslavie – bureaux d'une surface de 944 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 480 000 € - acte signé le 06/02/2015
- METZ – 10 rue Thomas Edison – bureaux d'une surface de 537 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 487 000 € - acte signé le 06/02/2015
- LYON – 29 avenue des Sources - bureaux d'une surface de 147 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 136 890 € - acte signé le 20/02/2015
- DIJON – avenue Albert 1<sup>er</sup> – Le Mercure – bureaux d'une surface de 185 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 62 000 € - acte signé le 13/03/2015

Période	En loyer *
Au 31.03.2015	88.53 %

\* 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.

### Locaux devenus vacants

#### **DIJON**

##### **Centre Clemenceau**

23 m<sup>2</sup> libérés par MAIA Cordonnier

##### **Parc de Mirande**

145 m<sup>2</sup> libérés par RESSOURCES

##### **14 B rue du Chapeau Rouge**

251 m<sup>2</sup> libérés par DGB WALL STREET

##### **15 Place Grangier**

330 m<sup>2</sup> libérés par EGIS RAIL

#### **BESANCON – 29 avenue Carnot**

121 m<sup>2</sup> libérés par EGIS RAIL

#### **LYON**

##### **59 rue de l'Abondance**

102 m<sup>2</sup> libérés par VERNIAU

##### **51 avenue Jean Jaurès**

190 m<sup>2</sup> libérés par CONTINENTALE DE CROISIERES

#### **REZE – 4 rue Jack London**

214 m<sup>2</sup> libérés par CREDIT MUTUEL

#### **METZ – 3 rue Thomas Edison**

179 m<sup>2</sup> libérés par EIFFAGE ENERGIE

#### **BOURG EN BRESSE**

Centre Commercial Carrefour

110 m<sup>2</sup> libérés par PHARMACIE du CARREFOUR

22 m<sup>2</sup> libérés par SANTE FORME TURQUOISE

### Locaux reloués

#### **DIJON - Avenue Winston Churchill**

518 m<sup>2</sup> : nouveau bail à BUREAU VERITAS

#### **QUETIGNY – 12 rue du Golf**

213 m<sup>2</sup> : nouveau bail à CARSAT

#### **ENTZHEIM – 9 rue Icare**

182 m<sup>2</sup> (ex NWA) reloués à LTI SOFTINVEST

60 m<sup>2</sup> (ex LEASECOM) reloués à MEED SYSTEMS

#### **BESANCON**

##### **5 rue Albert Thomas**

66 m<sup>2</sup> (ex EGIS FRANCE) reloués à SCHEIDT &

BACHMANN

##### **VALPARC**

98 m<sup>2</sup> (ex GEOXIA) reloués à GEOXIA

#### **PUTEAUX – Terrasse Bellini**

516 m<sup>2</sup> (ex STRALFORS) reloués à F INICIATIVAS

#### **LYON**

##### **78 rue de la Part Dieu**

42 m<sup>2</sup> : nouveau bail de M. SOUYRIS

##### **6 rue Barrier**

78 m<sup>2</sup> (ex ATHOME) reloués à OGEM

#### **GRENOBLE – 2 Square Roger Genin**

82 m<sup>2</sup> (ex BLUE EYE VIDEO) reloués à UPMEM

#### **ECHIROLLES – 19 rue de Comboire**

272 m<sup>2</sup> (ex CAP COLOR) reloués à ELECT

DEVELOPPEMENT

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 2014 sera imputable sur l'impôt dû en 2015 à raison des revenus perçus en 2014).

### 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 figurera sur l'avis d'imposition 2015.

ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1er janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le dernier prix d'exécution établi au 15/12/2014 s'élève à 728.60 €/part (net vendeur).

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 ».

Assemblée  
Générale

L'Assemblée générale annuelle se tiendra le vendredi 19 juin 2015. Toutes précisions vous seront données en temps utile.

Conseil de  
surveillance

**Composition après l'AGE de fusion du 24/10/2014**

*Président* : Jean BUTHIEAU

*Vice Présidente* : Nathalie FONTAINE-TRANCHAND

*Membres* : Jean-Pierre BENOIT, Frédéric BESSOT, François COMPAIN, Bernard de LAPORTE, Bernard DEMETZ, François DETANG, Robert GIRAUD, Jacques LAUREAU, Olivier MARTIN, Xavier MINART, Bruno NICOLET, Roger NOVEL, Jacques PUPAT, Frédéric ROUSSEL, André XIBERAS, SCI EGOINE représentée par M. Maurice JOURNOUD

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.immoplacement.fr - contact.scpi@groupe-voisin.com  
Tél. 03.80.30.20.40 - Fax 03.80.30.22.73

✂

**COUPON – DEMANDE D'INFORMATION**

*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'information