

N° 04-14

4° Trimestre 2014

Période de validité :

du 01.01.15 au 31.03.15

SCPI IMMO PLACEMENT

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

FUSION-ABSORPTION DES SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM PAR LA SCPI IMMO PLACEMENT

L'assemblée générale extraordinaire du 24/10/2014 a entériné la fusion absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM. Cette résolution a recueilli plus de 96 % des suffrages exprimés. Le Procès Verbal est disponible sur www.immoplacement.com. Préalablement, les associés de ces deux SCPI, réunis en AGE les 9 et 14 octobre 2014, avaient validé ce projet également à une forte majorité (91.04 % et 93.92 %).

MARCHÉ PRIMAIRE

Période	Nbre de parts	Capital nominal	Nbre d'associés
Au 30.09.2014 avant fusion	104 202	31 781 610 €	2 390
Au 31.12.2014 après fusion	193 722	59 085 210 €	4 451

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. 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 précèdent. 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.

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

31.12.13 : 751.03 €

Valeur de reconstitution au

31.12.13 : 863.67 €

Prix d'exécution

au 15.12.14 : 728.60 €

Prix acquéreur

au 15.12.14 : 800 €

TRI à 10 ans : 7.55 %*

* Source Société de Gestion

DVM = 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 $\frac{47.04}{817.99} = 5.75\%$

**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

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 30.09.2014	71	
Au 15.10.14	826.00 €	752.28 €	24	71	0	95	27	68
Au 14.11.14	820.00 €	746.81 €	221	68	0	289	221	68
Au 15.12.14	800.00 €	728.60 €	399	68	0	467	159	308
TOTAUX			644				407	
						Solde au 31.12.2014	308	

Carnet d'ordre au 15.12.14

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
830.00 €	9
823.00 €	12
821.00 €	12
820.10 €	10
820.05 €	10

Ordres de vente

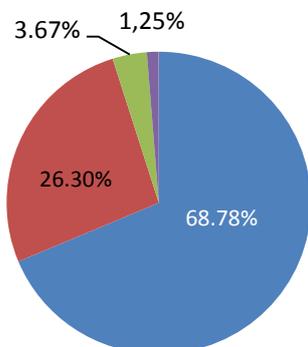
Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
799.00 €	15
800.00 €	197
818.00 €	63
819.00 €	50
820.00 €	74

Dividende

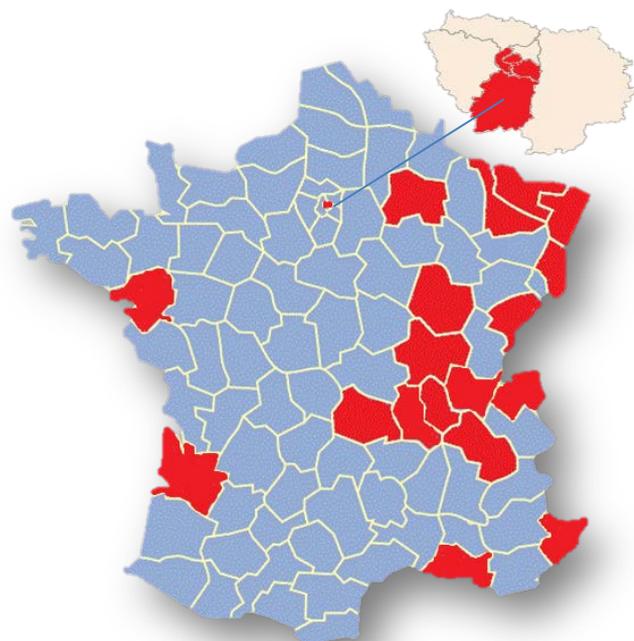
Période	Distribution payée le	Montant	Dividende global
1 ^{er} trimestre 2014 (acompte)	04.04.14	11.31 €	
2 ^{eme} trimestre 2014 (acompte)	07.07.14	11.31 €	
3 ^{eme} trimestre 2014 (acompte)	07.10.14	11.31 €	
4 ^{eme} trimestre 2014 (acompte + solde)	16.02.15	13.11 €	47.04 €

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*



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



* en % des valeurs vénale au 31.12.2013

Evolution du patrimoine au cours du trimestre

Taux d'occupation du patrimoine

Mouvements du trimestre

Fiscalité

Acquisition : Néant

Cessions :

- DIJON – Passage Clemenceau – local commercial – 50 m² - Prix de vente : 85 000 € acte signé le 14/11/2014
- DIJON – 67 rue du Transvaal – local commercial – 178 m² - Prix de vente : 150 000 € acte signé le 09/12/2014
- LYON – 35 Cours Vitton – 1 garage – Prix de vente : 26 000 € - acte signé le 14/10/2014
- LYON – 51 avenue Jean Jaurès – Bureaux – 318 m² - Prix de vente : 840 000 € - acte signé le 24/11/2014

Période	En loyer *
Au 31.12.2014	90.23 %

* 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

3/5 rue de la Breuchillière
150 m² libérés par RESSOURCES

Parc de Mirande
145 m² libérés par RESSOURCES

GRENOBLE - Avenue Doyen Louis Weil
429 m² libérés par OPSYS ARCHIMED

NANCY - Les Arcades – 4 Eglises
111 m² libérés par RASSOUL (expulsion)

ECHIROLLES - 19 rue de Comboire
272 m² libérés par CAP COLOR

LYON

213 rue de Gerland
161 m² libérés par ASP 64 (liquidation judiciaire)

35 Cours Vitton
1 garage devenu vacant et vendu le 14/10/2014

PUTEAUX - Terrasse Bellini
516 m² libérés par STRALFORS
(reloués au 01.01.2015)

Locaux reloués

DIJON - Avenue Winston Churchill
168 m² (ex ASV) reloués à MERCIECA

REIMS - 1 rue Clément Ader
35 m² (ex partie OTIS) reloués à LOOK et TECHNIQUE

GRENOBLE - 1 Place Firmin Gautier
46 m² (ex VERSALYS) reloués à DIAM'S

NANCY - Les Arcades – 4 Eglises
111 m² (ex RASSOUL) reloués à SUNBOX

VILLEURBANNE - 1 rue Dr Papillon
190 m² reloués à LINEA

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 2014 à déclarer en 2015, il devait, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2014, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2013 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2013 figure sur l'avis d'imposition 2014.

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

Appel à candidatures au Conseil de Surveillance

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

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2015 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années.

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.