



N° 02 - 17

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

Valable du 01.07.17 au 30.09.17

**A LA UNE...****PATRIMOINE : acquisition d'un actif de bureaux et commerces à Nantes**

Cette acquisition représente un investissement de 7,6 M€ pour un rendement de 7,04%. Retrouvez les détails de cette opération en page 2 de ce bulletin.

**CAPITAL – Succès et clôture anticipée de l'augmentation de capital**

Les souscriptions sont désormais closes. Cette opération aura permis de collecter 14,9 millions d'euros.

Le plan d'investissement correspondant est lui aussi bouclé.

**VIE DE LA SCPI : IMMO PLACEMENT a tenu son Assemblée Générale le 15 juin**

Les associés ont approuvé l'ensemble des résolutions, et élu leurs représentants au Conseil de Surveillance. Retrouvez plus d'informations en page 4 de ce bulletin.

**IMMO PLACEMENT clôture avec succès sa 70<sup>ème</sup> augmentation de capital et son plan d'investissement**

Chers associés,

Ce bulletin revêt une importance particulière à deux égards.

Tout d'abord, car tel qu'annoncé en mars dernier, la 70<sup>ème</sup> augmentation de capital (la plus importante dans l'histoire de votre SCPI) a été clôturée avec succès et par anticipation. Cela illustre l'attractivité d'IMMO PLACEMENT auprès du marché.

Ensuite, car la totalité des fonds disponibles a été investie dans 7 actifs pour un montant de 24,2 M€ et un rendement net moyen immobilier de 7,48%. La prochaine acquisition sera réalisée lors du dernier quadrimestre pour un montant d'environ 3,9 M€.

Forte de cette dynamique, IMMO PLACEMENT continuera à saisir les opportunités d'acquisition sur le marché correspondant à ses critères d'investissement et à même de contribuer à la mutualisation et à la modernisation du patrimoine immobilier.

Cette capacité d'investissement a été renforcée par la résolution votée en Assemblée Générale, qui porte la possibilité d'endettement maximum de votre SCPI à hauteur de 35 M€.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

**Repères à fin juin 2017****183 M€**La capitalisation  
au 30 juin 2017**28 M€**Les acquisitions réalisées  
depuis septembre 2016  
ou en cours (8 actifs)**14,9 M€**Les capitaux levés  
depuis septembre  
2016

## Acquisitions



### Bureaux et commerces à Nantes (44)

48 Boulevard Albert Einstein

Prix d'acquisition (acte en mains) : 7 600 000 €

**Descriptif** : immeuble de bureaux et commerces livré en 2015, d'une superficie de 3 783m<sup>2</sup>, fort d'une grande qualité de construction et sous garantie décennale. Situé dans le nord de Nantes, dans un quartier composé d'immeubles de bureaux et de logements, il bénéficie d'une très bonne accessibilité (périphérique Est, autoroutes A11 et A83, tramway et bus) et dispose de 85 places de stationnement dont 27 en sous-sol.

**Locataires** : Le taux d'occupation financier est de 100% avec quatre locataires solides. Les loyers sont sécurisés à horizon 2021 – 2023 selon les baux. Les locataires sont :

- Le LCL
- Nantes Métropole
- CIS Valley, une société de prestations informatiques (CA >30 M€)
- Ma Part du Gâteau, une boulangerie (photo ci-contre)

## Cessions

7 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 1 441 770 €, dont :

- 136 Chemin du Moulin Carron à ECULLY pour 69 000 €
- 136 Chemin du Moulin Carron à ECULLY pour 67 400 €
- 16 Boulevard Winston Churchill à DIJON pour 138 400 €
- 265 Rue des Vignes Dardelain à MARSANNAY LA COTE pour 260 000 €
- 38/40 Rue Delandine à LYON pour 181 970 €
- 9 Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN pour 155 000 €
- Parc de Mirande Bâtiment H à DIJON pour 570 000 €

## Locaux reloués

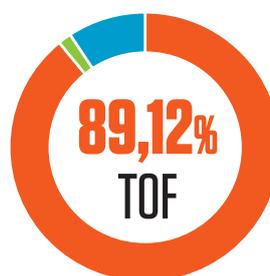
**9** Lots reloués  
**2 022 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## Locaux vacants

**68** Lots vacants  
**9** Depuis ce trimestre  
**18 766 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**1 309 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

## Taux d'occupation financier

**89,12 %** Locaux loués à plein (TOF)  
**1,59 %** 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'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.

# LA VIE SOCIALE D'IMMO PLACEMENT



## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2016	213 121	65 001 905 €
Au 31.03.2017	218 041	66 502 505 €
Au 30.06.2017	221 050	67 420 250 €

**4 623**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 30.06.2017)

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	18.04.2017	11,25 €	11,46 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2017	18.07.2017	11,25 €	11,46 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	Octobre 2017	-	11,46 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Janvier 2018	-	11,25 €
Année	-	43 à 46 € (prévision)	45,63 €

**183 471 500€**  
CAPITALISATION  
(Prix de souscription x  
le nombre de parts, au  
30.06.2017)

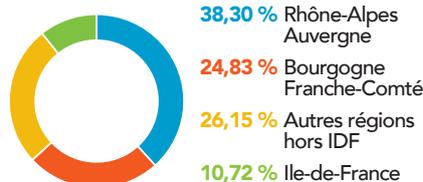
# CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

## Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	830,12 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	5,49 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	+0,57 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) <sup>(3)</sup>	6,25 %

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénale à fin juin 2017)



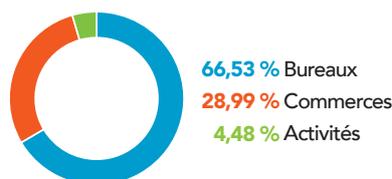
**5,49%**  
DVM 2016 <sup>(1)</sup>

## Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	158 310 500 €	742,82€
Valeur comptable	137 544 085 €	645,38 €
Valeur de réalisation	156 021 564 €	732,08€
Valeur de reconstitution	184 859 786 €	867,39€

## Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénale à fin juin 2017)



**216**  
ACTIFS  
POUR 383 BAUX  
(au 31.12.2016)

- 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 830,12 €).
- 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, VOTRE SPCI ET VOUS

## Votre espace personnel en ligne disponible mi-octobre

Votre espace personnel en ligne sera accessible à partir du mois d'octobre. Ce service vous permettra notamment de consulter votre compte et de retrouver les documents nominatifs clés.

**Votre identifiant et votre mot de passe vous seront communiqués par courrier lors de l'envoi du prochain BTI.**

## Tenue de l'Assemblée Générale mixte

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 15 juin 2017. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées.

**Le procès-verbal est disponible sur notre site internet** et pourra être adressé aux associés qui le souhaitent sur demande.

## Résultats des élections du Conseil de Surveillance

Suite aux votes des Associés, les quatre personnes suivantes ont été élus parmi onze candidats. Il s'agit des membres sortants, à savoir : M. Roger NOVEL, Me Nathalie FONTAINE TRANCHAND, Me Jacques LAUREAU, M. Xavier CHARVET. Conformément aux Statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Retrouvez toutes les informations sur [www.spci-voisin.com](http://www.spci-voisin.com)

## PRELEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBERATOIRE

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, ceux-ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés 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 ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source. Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse : [www.spci-voisin.com/espace-documentation](http://www.spci-voisin.com/espace-documentation). Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.spci-voisin.com/contact](http://www.spci-voisin.com/contact)

## 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.spci-voisin.com](http://www.spci-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.

## 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.	total		
Solde au 31.03.2017								10
14/04/2017	829,00 €	755,01 €	363	10	0	373	191	182
15/05/2017	829,00 €	755,01 €	250	182	0	432	392	40
15/06/2017	832,00 €	757,74 €	111	40	0	151	137	14
Total 2 <sup>ème</sup> Trimestre			724		0		720	
Solde au 30.06.2017								14

## MENTIONS LEGALES

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

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