



N° 04 - 16

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016

Valable du 01.01.17 au 31.03.17

## A LA UNE...

VIE DE LA SCPI - APPEL A  
CANDIDATURE AU CONSEIL  
DE SURVEILLANCE

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 15 avril 2017. Prenez connaissance des modalités en page 4.

CONFORMITE (RAPPEL) :  
RECHERCHE DU  
BENEFICIAIRE EFFECTIF

La réglementation impose, pour toute souscription par une personne morale, d'identifier le bénéficiaire effectif. Découvrez les détails en page 4.

VOISIN : CONFERENCE AU  
SALON DE  
L'IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE (SIMI)

Le 1er décembre, VOISIN donnait une conférence au SIMI sur le thème « préserver la performance à long terme des SCPI ».

Une 70<sup>ème</sup> augmentation de capital bien  
accueillie par nos clients et  
les professionnels du patrimoine

Chers associés,

En ce mois de janvier, permettez-moi tout d'abord de vous adresser nos meilleurs vœux pour l'année à venir. Une année 2017 qui commence sous les meilleurs auspices pour IMMO PLACEMENT, après un quatrième trimestre 2016 des plus dynamiques.

En effet, l'augmentation de capital lancée en septembre est d'ores et déjà couverte à 56%, ce qui témoigne de l'accueil favorable réservé par nos clients historiques et par les professionnels du patrimoine. Ce résultat est celui du travail de fond mené depuis plusieurs années pour inscrire IMMO PLACEMENT dans un marché en évolution constante. Car rappelons-le, IMMO PLACEMENT est une SCPI historique, en ceci qu'elle fut créée en 1968, et une des premières à placer les régions au cœur de sa stratégie d'investissement.

Cette 70<sup>ème</sup> augmentation est la plus importante depuis de nombreuses années, nourrie par l'ambition de développer et moderniser le patrimoine de cette SCPI spécialiste des métropoles régionales. Forte de cette stratégie, IMMO PLACEMENT affiche un taux de distribution sur valeur de marché de 5,49%, un TRI à 10 ans de 6,23%, une variation du prix moyen de la part de +0,57%, un taux d'occupation financier qui s'établit à 90,32%.

Ces résultats confortent la position d'IMMO PLACEMENT dans le paysage des SCPI. Aussi continuerons-nous d'appliquer notre stratégie, qui se concrétisera par des nouvelles acquisitions dès le premier trimestre 2017, pour un montant d'environ 5,7 M€ et le remboursement anticipé des crédits court terme.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

## CHIFFRES CLES A FIN 2016

**5,49%**

Le taux DVM, pour un TRI à 10 ans de 6,23% et une variation du prix moyen de la part de +0,57%

**90,32%**

Le taux d'occupation financier

**56%**

Le taux de couverture de l'augmentation de capital (en 3 mois)



# LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2016

## 2 562 326€

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016



## ACQUISITIONS Le patrimoine en images



### Bureaux à Grenoble (38)

56, Boulevard Gambetta

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 776.700 €**

Dans un immeuble à énergie positive livré en 2010, situé en plein cœur du quartier de Bonne Energie à Grenoble, IMMO PLACEMENT a acquis 284 m<sup>2</sup> de locaux à usage de bureaux et 3 parkings en s/sol

L'immeuble est entièrement occupé et situé dans un écoquartier qui regroupe logements, commerces et bureaux récents, et qui dispose de toutes les facilités de transport dans un cadre urbain exemplaire (espaces verts, biodiversité)

Locaux entièrement loués à un cabinet ophtalmologique en plein développement. Le locataire a entrepris des investissements significatifs au sein des locaux, qui répondent parfaitement à ses besoins (qualité de la localisation, accès indépendant, normes PMR et ERP)

## CESSIONS

4 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 1 883 788,87 €, dont :

- 1actif à LYON, à usage de Bureaux, pour 149 855 €
- 1actif à VILLEURBANNE, à usage de Bureaux, pour 408 517,20 €
- 1actif à GRENOBLE, à usage de Bureaux, pour 565 416,67 €
- 1actif à PARIS, à usage de Bureaux, pour 760 000 €

## LOCAUX RELOUES

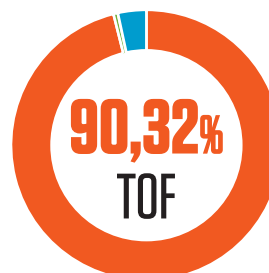
**13** Lots reloués  
**2 955 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## LOCAUX VACANTS

**71** Lots vacants  
**7** Depuis ce trimestre  
**17 380 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**852,61 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**90,32%** Locaux loués à plein (TOF)  
**0,49%** Locaux loués avec franchise de loyer  
**9,19%** 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 31.12.2015	200 330	61 100 650 €
Au 31.03.2016	202 101	61 640 805 €
Au 30.06.2016	203 050	61 930 250 €
Au 30.09.2016	205 285	62 611 925 €
Au 31.12.2016	213 121	65 001 905 €



# 4 554

**NOMBRE  
D'ASSOCIÉS**  
(au 31.12.2016)

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	15.04.2016	11,46 €	11,46€
2 <sup>e</sup> trimestre 2016	13.07.2016	11,46 €	11,46€
3 <sup>e</sup> trimestre 2016	14.10.2016	11,46 €	11,46€
4 <sup>e</sup> trimestre 2016	30.01.2017	11,25 €	12,66€
Année	-	45,63 €	47,04€

# 176 890 430€

**CAPITALISATION**  
(Prix de souscription x  
le nombre de parts, au  
31.12.2016)

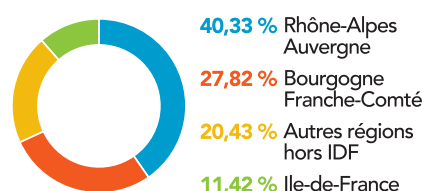
# CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

## 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>	6,23 %

## Répartition géographique

(en % des valeurs vénale à fin décembre 2016)



# 5,49%

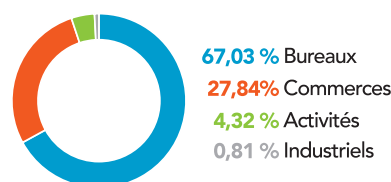
## DVM 2016

## Patrimoine (rappel des valeurs à fin 2015. Les valeurs 2016 seront communiquées dans le prochain BTI)

	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 vénale à fin décembre 2016)



# 216

## ACTIFS POUR 381 BAUX

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2016 (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.

## MODALITÉS ET MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2016 .....	61 930 250 €
MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	5 490 000 € par émission de 18 000 parts nouvelles à souscrire en numéraire qui portera le capital social de 61 930 250 € à 67 420 250 €
DATE D'OUVERTURE DE LA SOUSCRIPTION AU PUBLIC .....	20 septembre 2016
DATE DE CLOTURE DE LA SOUSCRIPTION .....	19 septembre 2017 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 clôturer par anticipation et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.
PRIX DE SOUSCRIPTION .....	Valeur nominale 305 € Prime d'émission 525 € Prix global d'une part 830 € Ce prix s'entend net de tous autres frais.
COMMISSION DE SOUSCRIPTION.....	Conformément aux statuts, les frais de souscription dus à la Société de Gestion, d'un montant de 9 % HT, soit 10,80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 89,64 € TTC par part, seront prélevés sur la prime d'émission.
MINIMUM DE SOUSCRIPTION .....	Aucun. Toute souscription peut se limiter à une part.
MODALITÉS DE RÈGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT.....	Le paiement s'effectue au moment de la souscription et correspond à l'intégralité de l'engagement d'apport, y compris le paiement de la prime d'émission. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après encaissement de l'intégralité des fonds sous réserve que le règlement intervienne avant la date de clôture. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées au comptant.
JOUISSANCE DES PARTS .....	Entrée en jouissance des parts payées comptant : Le premier jour du 4 <sup>ème</sup> mois qui suit la réception des fonds. Exemple : parts souscrites au cours du mois de septembre 2016 : jouissance à compter du 01.01.2017 Entrée en jouissance des parts financées à crédit : le premier jour du 4 <sup>ème</sup> mois qui suit la réception des fonds. Exemple : des parts souscrites au mois de septembre 2016 et dont les fonds seraient versés en octobre 2016 auraient jouissance à compter du 01.02.2017.

### VIE DE LA SCPI - APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2017 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années. Pour connaître le rôle du Conseil de Surveillance, nous vous invitons à consulter les statuts et la note d'information (disponibles sur notre site ou sur simple demande).

### 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.

### CONFORMITE – RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Nous vous rappelons que la réglementation impose d'identifier le Bénéficiaire Effectif lors d'une souscription par une personne morale, à savoir les associés détenant plus de 25% des parts ou des droits de vote. Nos équipes sont à votre disposition pour préciser les modalités pratiques de ce dispositif, et vous aider à répondre à ces exigences de façon fluide.

### 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 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le dernier prix d'exécution établi au 15/12/2016 s'élève à 757,74 €/part (net vendeur).

### 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.

### 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		
Solde au 30.09.2016							0
14/10/2016	834,00 €	759,56 €	172	0	0	172	0
15/11/2016	830,00 €	755,92 €	307	0	0	307	168
15/12/2016	832,00 €	757,74 €	185	168	0	353	10
Total 4 <sup>e</sup> Trimestre			664		0	654	
Solde au 31.12.2016							10

### CARNET D'ORDRES AU 15/12/2016

#### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
836,00 €	31
834,00 €	85
833,15 €	47
832,05 €	20
832,00 €	175

#### Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
820,00 €	22
825,00 €	90
830,00 €	231
834,90 €	10

# VOISIN

GROUPE  
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