



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMMO PLACEMENT

N° 03 - 16

3^e TRIMESTRE 2016

Valable du 01.10.16 au 31.12.16

A LA UNE...

1^{ère} PARTICIPATION DE VOISIN A PATRIMONIA, LE SALON DES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

Un rendez-vous réussi, marqué par des échanges de qualité avec les professionnels en gestion de patrimoine venus en nombre sur notre stand, sensibles aux actualités et perspectives de VOISIN.

PRELEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBERATOIRE

Pour les Associés qui le souhaitent, la date limite est fixée au 30 novembre pour nous fournir l'attestation correspondante. Les informations détaillées sont consultables dans la rubrique « Prélèvement Obligatoire non libératoire » (en page 4 de ce bulletin).



FLASHEZ CE CODE
POUR ATTEINDRE NOTRE
FORMULAIRE DE CONTACT



Nouvelle augmentation de capital pour IMMO PLACEMENT

Alors que nous écrivons ces lignes, la 23^e édition de Patrimonia ferme ses portes. Cet événement annuel fut l'occasion d'écouter les professionnels du patrimoine. Ces derniers manifestent un intérêt toujours grandissant pour les SCPI, mêlé d'une attention à la maîtrise de la collecte de la part des sociétés de gestion. Face à cette double attente, nous leur avons présenté notre vision du marché, et la stratégie définie pour IMMO PLACEMENT.

Nous sommes ravis de constater que celles-ci furent particulièrement bien accueillies. En effet, IMMO PLACEMENT affiche une ambition légitime de développement maîtrisé, forte des mesures déployées depuis plusieurs années pour la dynamiser, et incarnée par sa 70^e augmentation de capital.

Témoin de ces actions, la poursuite du travail de fond effectué pour renouveler le portefeuille, avec la cession de 4 actifs sur le trimestre pour un montant de 953 692 €, et l'acquisition de deux immeubles pour un montant de 5,1 M€ et un rendement acte en mains moyen de 8,14 %.

Forte de bases solides, IMMO PLACEMENT prépare l'avenir et continuera de réunir les conditions qui font son succès auprès de ses associés historiques, tout en attirant un public plus large.

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

14,9 M€

Le montant
de l'augmentation
de capital

830 €

Le prix de
souscription
d'une part

45 à 47 € / Part

La prévision de
distribution de revenus
sur l'année 2016

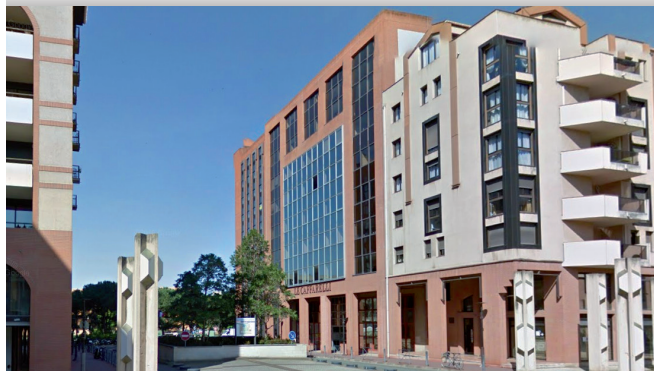
Pour connaître les conditions détaillées de l'augmentation de capital, voir page 4

LE PATRIMOINE A FIN SEPTEMBRE 2016

3 330 770€

LOYERS ENCAISSÉS
AU 3^{ème} TRIMESTRE 2016

ACQUISITIONS Votre patrimoine en images



Bureaux à Toulouse (31)

10 place Alphonse Jourdain

Prix acquisition (acte en mains) 1 975 250 €

Des locaux à usage de bureaux de 1 795 m², dans le quartier de Compans Cafarelli situé dans le centre ville de Toulouse (avec toutes les facilités de transport et les commodités), loués à la Maison Départementale des Personnes Handicapées.



Bureaux à Serris (77)

Arlington square, bât. C, 6-8 boulevard Michael Faraday

Prix acquisition (acte en mains) : 3 167 500 €

À Serris, un immeuble de bureaux de 2 573 m² (au total) situé au sein du Val d'Europe (dans le secteur IV de Marne la Vallée, dont le dynamisme s'illustre par un taux d'occupation de 97%), qui héberge le siège de STILL France, premier fournisseur de chariots élévateurs, tracteurs et porteurs dans le monde (230 M€ de CA pour un résultat net de 10 M€ en France).

NB : en indivision à 50/50 avec EPARGNE PIERRE.

Le prix d'acquisition affiché correspond à la part effectivement détenue par IMMO PLACEMENT, soit 50% des 2 573 m²

CESSIONS

4 ACTIFS POUR UN MONTANT TOTAL DE 953 692 €, DONT :

3 lots à usage de bureaux (895 692 M€)

1 local commercial (58 K€)

LOCAUX RELOUES

8

Lots reloués

2 072 M²

Surface placée

LOCAUX VACANTS

81

Lots vacants

8

Depuis ce trimestre

17 223 M²

Surface libre

962 M²

Depuis ce trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

88,94%

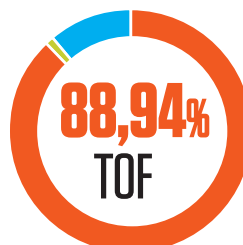
Locaux loués à plein (TOF)

0,55%

Locaux loués avec franchise de loyer

10,51%

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 31.12.2015	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 €



4 493
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 30.09.2016)

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)	14.10.2016	11,46 €	11,46 €
4 ^e trimestre 2016 (acompte + solde)	—	—	12,66 €
Année	—	—	47,04 €

219
ACTIFS
POUR 383 BAUX

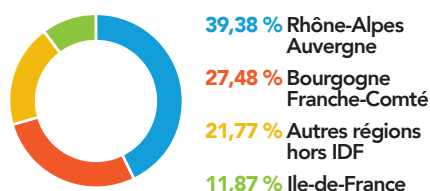
CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

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 vénale à fin septembre 2016)



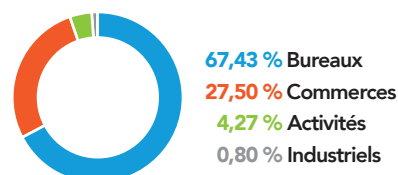
5,70%
DVM 2015

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 vénale à fin septembre 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.

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 ^e mois qui suit la réception des fonds. Exemple : parts souscrites au cours du mois de septembre 2016 : jouissance à compter du 01.01.2017 parts souscrites au cours du mois d'octobre 2016 : jouissance à compter du 01.02.2017 Entrée en jouissance des parts financées à crédit : Le premier jour du 4 ^e 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.
PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE	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.scp-i-voisin.com/espace-documentation . Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scp-i-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.scp-i-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.

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 31.06.2016								0
15/07/2016	832,00 €	757,74 €	91	0	0	0	91	0
12/08/2016	834,90 €	760,38 €	250	0	0	0	250	0
15/09/2016	839,00 €	764,12 €	12	0	0	0	12	0
Total 3 ^e trimestre			353			0	353	
Solde au 30.09.2016								0

CARNET D'ORDRES AU 15/09/2016

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
844,10 €	10
839,00 €	24
836,00 €	11
834,90 €	12
834,00 €	20

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
805,00 €	3
820,00 €	4
830,00 €	5

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.

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