



## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMMO PLACEMENT

N° 01 - 17

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017

Valable du 01.04.17 au 30.06.17

### A LA UNE...

**MARCHE : un rendement moyen des SCPI à 4,63% en 2016 selon l'IEIF**

IMMO PLACEMENT affiche une performance supérieure à la moyenne, et se place 7<sup>ème</sup> en terme de taux de distribution sur valeur de marché.

**PATRIMOINE : IMMO PLACEMENT a acquis 3 actifs pour 10,7M€ au premier trimestre**

Des acquisitions composées d'un actif de bureaux à Serris et de deux magasins Jardiland dans le quart nord-est de la France. Découvrez le détail de ces opérations en page 2.

**VIE DE LA SCPI : Assemblée générale fixée au 15 juin 2017 à Dijon**

Toutes les informations vous arriveront fin mai, afin que vous puissiez prendre connaissance des résolutions, du rapport annuel, et voter en temps voulu.



Chers associés,

A la suite d'une année 2016 satisfaisante, ce début 2017 apporte des raisons d'être optimistes.

Tout d'abord car, à fin mars 2017, IMMO PLACEMENT est sur le point de finaliser sa 70<sup>ème</sup> augmentation de capital. Cette opération aura permis de collecter près de 15M€. Et de préciser immédiatement que le plan d'investissement, lié à cette augmentation de capital, est d'ores et déjà bouclé. En effet, votre SCPI a acquis trois actifs en février et mars pour un montant total de 10,7M€, et se portera acquéreuse d'un actif neuf à Nantes en avril pour un montant d'environ 7M€.

Ces opérations reflètent notre capacité à développer votre SCPI tout en respectant les objectifs de distribution, les exigences de pérennité des revenus et de mutualisation des risques, et les perspectives de valorisation du patrimoine. L'occasion d'explicitier un volet qui différencie notre stratégie d'investissement, et qui tient à notre décision de viser les actifs d'un montant unitaire inférieur à dix millions d'euros.

Un ciblage qui résulte à la fois d'une analyse circonstanciée du marché, en partant du constat

## Un premier trimestre qui conforte la bonne dynamique insufflée à IMMO PLACEMENT

que ce segment représente un gisement porteur dans un marché immobilier concurrentiel, et de la reconnaissance d'une vertu essentielle des « petits » actifs, en ceci qu'ils favorisent l'indispensable diversification du patrimoine, et donc la mutualisation du risque locatif et la régularité des revenus.

Enfin, les bons résultats 2016 ont valu à votre SCPI de se placer 7<sup>ème</sup> en terme de taux de distribution, sur 81 SCPI actives sur le marché de l'immobilier d'entreprise.

Ces différents éléments confortent, selon nous, la stratégie mise en œuvre pour développer IMMO PLACEMENT.

Sur un autre plan, le second trimestre sera un moment important pour vous avec la tenue de l'assemblée générale en juin 2017. Les éléments d'information vous seront adressés fin mai, dont le rapport annuel 2016 qui je l'espère vous convaincra de participer à ce temps fort. Dans cet esprit, nous vous invitons d'ores et déjà à marquer la date du 15 juin dans vos agendas et à voter le moment venu.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

## Chiffres clés pour le premier trimestre 2017

**3**

Le nombre d'actifs acquis sur la période

**10,7M€**

Le montant des acquisitions

**7,98%**

Le rendement moyen des acquisitions



# LE PATRIMOINE A FIN MARS 2017

## 3 312 083€

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2017



## ACQUISITIONS Le patrimoine en images



### Immeuble de bureaux, Serris/ Marne-la-Vallée (77)

8, rue Michael Faraday- Serris (bâtiment B)

**Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 702 000 €**

**Descriptif :** À Serris, un immeuble de bureaux de 4 603 m<sup>2</sup> situé au sein du Val d'Europe. Le dynamisme de la zone s'illustre par un taux d'occupation de 97%. Les locataires sont installés depuis 2005 avec des engagements jusqu'à fin 2019 et fin 2023.

#### Locataires :

- La SAUR, acteur historique de la gestion déléguée de services à l'environnement, qui regroupe 12 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de plus de 1,6 Mds €. Les locaux occupés dans l'immeuble accueillent le centre de pilotage opérationnel du réseau d'eau du Nord et de l'Ouest de la France.
- HENKEL, leader des lessives liquides, adhésifs et soins capillaires, qui regroupe 1 100 collaborateurs en France pour un chiffre d'affaires de 845 M€.

L'actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par IMMO PLACEMENT pour sa quote-part. La surface correspond à la totalité de l'actif.

### Murs de deux Jardiland, Quart nord-est de la France

**Prix d'acquisition (acte en mains) : environ 5 000 000 €**

**Descriptif :** Deux actifs situés dans le quart nord-est de la France, acquis auprès de Jardiland qui les exploite. Chaque bail est assorti d'une durée ferme de 12 ans à compter de mars 2017. Un programme de travaux est intégré dans les engagements locatifs, pour l'application du nouveau concept commercial à l'ensemble des magasins de l'enseigne. Ce nouveau concept participe du plan de développement autour de deux piliers : une nouvelle identité, et une expérience client innovante.

**Locataires :** Jardiland est le spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre. L'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1<sup>er</sup> réseau succursaliste de jardineries en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de points de vente. Les magasins acquis en portefeuille sont en activité depuis 20 ans et 30 ans, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des surfaces de 5 000 m<sup>2</sup> environ sur des terrains de plus d'un hectare en moyenne.



## CESSIONS

3 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 2 011 600 €, dont :

- 1 actif à VILLEURBANNE, à usage de bureaux, pour 900 000 €
- 1 actif à LYON, à usage de bureaux, pour 416 600 €
- 1 actif à DIJON, à usage de bureaux, pour 695 000 €

## LOCAUX RELOUES

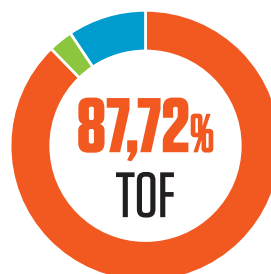
**11** Lots reloués  
**3 013 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## LOCAUX VACANTS

**69** Lots vacants  
**14** Depuis ce trimestre  
**19 916 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**4 923 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

**87,72%** Locaux loués à plein (TOF)  
**2,92%** Locaux loués avec franchise de loyer  
**9,36%** 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 €



**4 619**

**NOMBRE  
D'ASSOCIÉS**  
(au 31.03.2017)

## 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	Juillet	-	11,46€
3 <sup>e</sup> trimestre 2017	Octobre	-	11,46€
4 <sup>e</sup> trimestre 2017	Janvier 2018	-	11,25€
Année	-	-	45,63€

**180 974 030€**

**CAPITALISATION**  
(Prix de souscription x  
le nombre de parts, au  
31.03.2017)

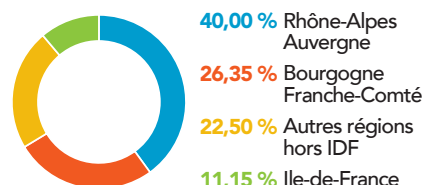
# CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

## 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 mars 2017)



**5,49%**

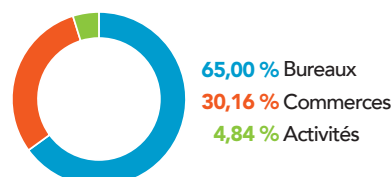
**DVM 2016**

## 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 mars 2017)



**216**

**ACTIFS  
POUR 383 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'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.

### FISCALITE : ENVOI DES DONNEES POUR VOTRE DECLARATION

En avril, VOISIN vous adressera un courrier d'information. Il précisera les éléments à prendre compte pour votre déclaration de revenus, au titre des revenus versés par vos SCPI en 2016

### 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.

#### CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente			Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul. total		
Solde au 31.12.2016							10
13/01/2017	823,50 €	750,00 €	108	10	0	118	57
15/02/2017	830,00 €	755,92 €	263	61	0	324	280
15/03/2017	831,00 €	756,83 €	304	44	0	348	338
Total 1 <sup>er</sup> Trimestre			675		0	675	
Solde au 31.03.2017							10

#### CARNET D'ORDRES AU 15/03/2017

##### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
834,00 €	80
833,00 €	20
832,00 €	184
831,00 €	76
830,00 €	337

##### Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
810,00 €	28
814,00 €	6
815,00 €	5
819,00 €	13
820,00 €	207

#### 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,  
agréement 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