



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

IMMO PLACEMENT

N° 03 - 17

3^{ème} TRIMESTRE 2017

Valable du 01.10.17 au 31.12.17

A LA UNE...

PROJET DE FUSION : vote en AGE le 19 octobre 2017 pour les associés d'IMMO PLACEMENT

Les associés se prononceront sur le projet de fusion-absorption avec la SCPI IMMAUVERGNE. Retrouvez plus d'informations sur ce projet dans l'édito et en page 2.

ESPACE CLIENT : lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne

Comme annoncé dans le précédent bulletin, ce trimestre est l'occasion de vous donner accès à votre espace client en ligne. Retrouvez plus d'informations en page 4.

MARCHE SECONDAIRE : prochaine confrontation le 15 décembre

En raison du projet de fusion, le marché secondaire est suspendu jusqu'au 30/11/2017. La prochaine confrontation aura lieu mi-décembre. Retrouvez plus d'informations en page 4.



IMMO PLACEMENT, en projetant de fusionner avec IMMAUVERGNE, continue à se renforcer

Chers associés,

Ce bulletin parvient alors que s'ouvrent les assemblées générales exceptionnelles réunissant les associés d'IMMAUVERGNE puis d'IMMO PLACEMENT, pour se prononcer sur le projet de fusion absorption des deux SCPI. Rappelons en quelques mots les motifs qui fondent ce projet : un patrimoine complémentaire, une mutualisation accrue du risque locatif, un marché secondaire plus profond. Une nouvelle étape pour IMMO PLACEMENT, qui en sortira renforcée en cas d'approbation.

Par ailleurs, comme annoncé précédemment, ce trimestre constitue une étape importante dans l'enrichissement de nos services avec le lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne. Celui-ci vous permettra de retrouver les informations principales relatives à votre investissement dans une ou plusieurs SCPI gérées par VOISIN, ainsi que les documents clés. Un outil qui sera appelé à évoluer avec le temps, en fonction notamment de vos retours. Nous nous tenons donc pleinement à votre écoute.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN

Repères à fin septembre 2017

185 M€

La capitalisation

4 621

Le nombre d'associés

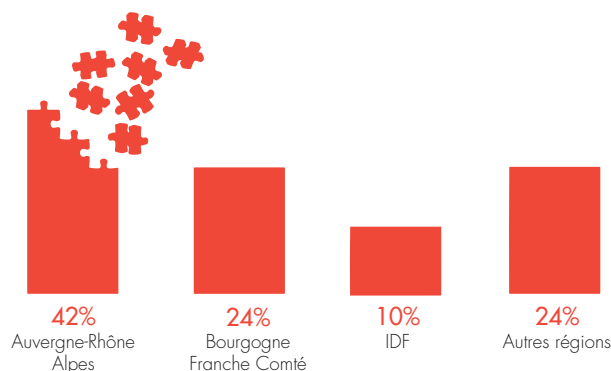
89,25%

Le taux d'occupation financier



PROJET DE FUSION - APERÇU DU PATRIMOINE D'IMMO PLACEMENT

Retrouvez les grands chiffres découlant du projet de réunion des patrimoines des SCPI IMMAUVERGNE et IMMO PLACEMENT



€
Valeur vénale du patrimoine de 181 M€

135 373 m²
occupés par environ 400 locataires

LE PATRIMOINE A FIN SEPTEMBRE 2017

3 359 287€
LOYERS ENCAISSÉS
AU 3^{ème} TRIMESTRE 2017

Cessions

5 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 1 083 841 €, dont :

- REZE Espace Océane 2 Rue Jules Verne pour 259 970 €
- DIJON 30 Boulevard de Strasbourg pour 260 000 €
- LYON 89 rue Garibaldi pour 96 000 €
- LYON 363 Rue Garibaldi pour 349 674 €
- QUETIGNY 20 C Cap Vert 1er étage pour 118 197 €

Locaux reloués

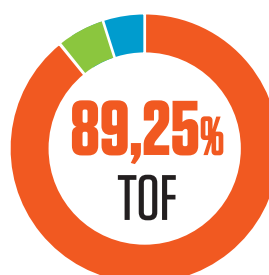
9 Lots reloués
1 215 M² Surface relouée

Locaux vacants

60 Lots vacants
3 Depuis ce trimestre
15 668 M² Surface libre
575 M² Depuis ce trimestre

Taux d'occupation financier

89,25 % Locaux loués à plein (TOF)
5,85 % Locaux loués avec franchise de loyer
4,90 % 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 €
Au 30.09.2017	221 050	67 420 250 €



4 621
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 30.09.2017)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	18.04.2017	11,25 €	11,46 €
2 ^e trimestre 2017	18.07.2017	11,25 €	11,46 €
3 ^e trimestre 2017	16.10.2017	11,25 €	11,46 €
4 ^e trimestre 2017	Janvier 2018	-	11,25 €
Année	-	43 à 46 € (prévision)	45,63 €

185 903 050 €
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
30.09.2017)

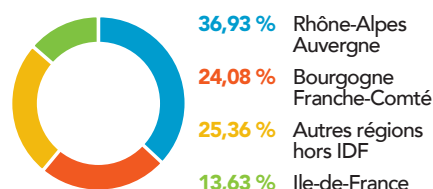
CARTE D'IDENTITE D'IMMO PLACEMENT

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) ⁽¹⁾	5,49 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	+0,57 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	6,25 %

Répartition géographique

(en % des valeurs vénale à fin septembre 2017)



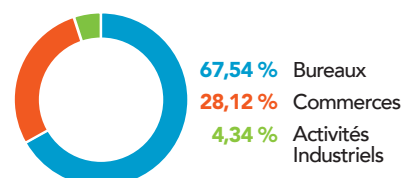
5,49%
DVM 2016 ⁽¹⁾

Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	156 021 564 €	732,08€
Valeur de reconstitution	184 859 786 €	867,39€

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénale à fin septembre 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 € en 2016).

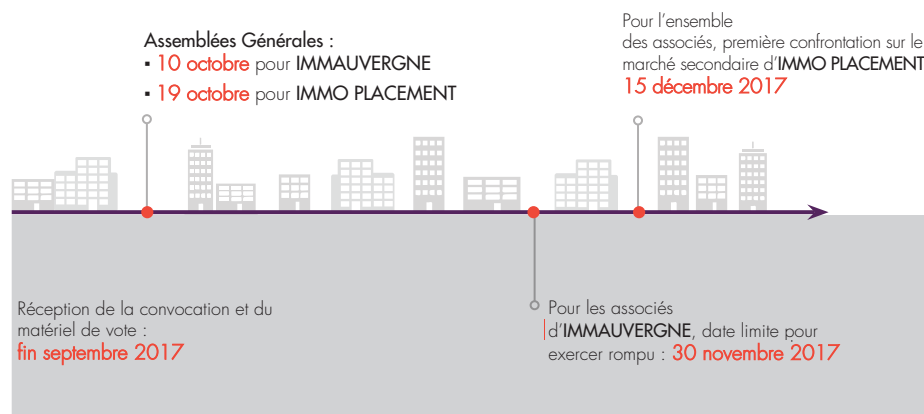
2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

3) TRI : 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 SCPI ET VOUS

Projet de fusion : rappel du calendrier



Lancement de votre espace personnel en ligne

Dans le cadre de l'amélioration de nos services, VOISIN lance un espace client en ligne. Celui-ci est ouvert à chaque associé détenant des parts d'IMMO PLACEMENT.

Cet espace regroupe les principales informations propres à chaque associé. L'accès se fait à travers un espace de connexion sécurisée.

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.scp-voisin.com/espace-documentation. Ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scp-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-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 30.06.2017								
13/07/2017	837,00 €	762,30 €	72	14	0	86	86	0
14/08/2017	841,00 €	765,94 €	46	0	0	46	46	0
Marché suspendu								
Total 3 ^{ème} Trimestre			118		0		132	
Solde au 30.09.2017								
0								

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
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 59 90 90, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625