

N° 04-15

4e Trimestre 2015

Période de validité :

du 01.01.16 au 31.03.16

# SCPI IMMO PLACEMENT

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

### MARCHÉ PRIMAIRE

**Augmentation de capital (note d'information ayant reçu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa SCPI n° 15-07 en date du 22 mai 2015)**

#### Rappel des conditions initiales

Montant ..... 2 204 540 € portant le capital nominal de 59 085 210 € à 61 289 750 €  
par création de 7 228 parts au nominal de ..... 305 €  
+ prime d'émission de ..... 525 €  
Soit un prix de part de ..... 830 €

Date d'ouverture..... 12 juin 2015

Date de clôture..... 11 juin 2016 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 relever le montant de l'augmentation de capital par l'émission de 2 100 parts maximum supplémentaires, au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation. Dans cette hypothèse, le capital social serait augmenté à hauteur de 2 845 040 €. Aucune souscription supplémentaire ne sera acceptée tant qu'un nouvel avis ne sera pas publié dans le bulletin d'annonces légales obligatoires,
- ou clôturer par anticipation et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.

Entrée en jouissance des parts payées comptant : Le premier jour du 4e mois qui suit la réception des fonds.

Exemple :

- parts souscrites au cours du mois de décembre 2015 : jouissance à compter du 01.04.2016
- parts souscrites au cours du mois de janvier 2016 : jouissance à compter du 01.05.2016

Entrée en jouissance des parts financées à crédit : Le premier jour du 4e mois qui suit la réception des fonds.

Exemple : des parts souscrites au mois de décembre 2015 et dont les fonds seraient versés en janvier 2016 auraient jouissance à compter du 1<sup>er</sup> mai 2016.

**Cette augmentation de capital étant couverte à hauteur de 91.42 % au 31.12.2015, celle-ci a été relevée par l'émission de 2 100 parts supplémentaires et la date de clôture a été reportée au 31.12.2016 (parution BALO du 08.01.2016).**

Période	Nbre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2015	193 722	59 085 210 €
Au 30.06.2015	194 927	59 452 735 €
Au 30.09.2015	196 549	59 947 445 €
Au 31.12.2015	200 330	61 100 650 €

### 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](http://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.**

Société de Gestion

VOISIN SAS

15 place Grangier 21000 DIJON

N° d'agrément :

GP.14000026 du 22 juillet 2014

N° SIREN : 310 057 625

Service associés :

contact@scpi-voisin.com

www.scp-voisin.com

Tél. 03.80.30.20.40

Fax 03.80.30.22.73

### CHIFFRES CLÉS

au 31.12.2015 :

Capital social : 61 100 650 €

Nbre d'associés : 4 444

Nbre de parts : 200 330

Valeur nominale : 305 €

Valeur de réalisation au

31/12/2014 :

748.00 €

Valeur de reconstitution au

31/12/2014 : 865.08 €

Prix d'exécution

au 15.12.15 : 747.72 €

Prix acquéreur

au 15.12.15 : 821 €

TRI à 10 ans : 7.21 %\*

\* Source Société de Gestion

DVM 2015 = Taux de

distribution sur la valeur

marché :

Dividende brut avant prélèvements  
versé au titre de l'année / Prix de  
part acquéreur moyen de l'année \*\*

Soit 47.04 € = 5.70 %

825.41 €

\*\*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  
acquis au cours des échanges.

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.

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts offertes à la vente				Nbre de parts exécutées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	total		
							<b>Solde au 30.09.2015</b>	<b>26</b>
Au 15.10.15	805.00 €	733.15 €	284	26	0	310	237	73
Au 13.11.15	815.02 €	742.28 €	135	73	0	208	192	16
Au 15.12.15	821.00 €	747.72 €	186	16	0	202	200	2
<b>TOTAUX</b>			<b>605</b>		<b>0</b>		<b>629</b>	
							<b>Solde au 31.12.2015</b>	<b>2</b>

### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
831.00 €	51
830.00 €	71
826.00 €	30
825.00 €	18
821.01 €	28

### Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
750.00 €	53
800.00 €	11
805.00 €	16
809.00 €	33
810.00 €	44

Période	Distribution payée le	Montant	Dividende global
1 <sup>er</sup> trimestre 2015 (acompte)	15.04.15	11.46 €	
2 <sup>e</sup> trimestre 2015 (acompte)	17.07.15	11.46 €	
3 <sup>e</sup> trimestre 2015 (acompte)	15.10.15	11.46 €	
4 <sup>e</sup> trimestre 2015 (acompte + solde)	05.02.16	12.66 €	47.04 €

## 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

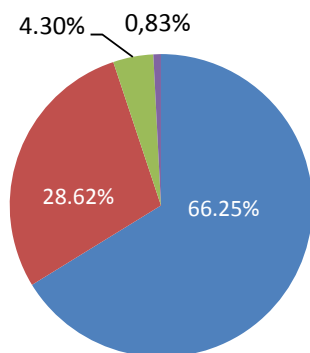
Confrontations  
du trimestre

Carnet d'ordre  
au 15.12.15

Dividende

# Composition du patrimoine \*

\* en % des valeurs vénales



## Evolution du patrimoine au cours du trimestre

### Acquisitions :

- GRENOBLE (38) – avenue Albert 1<sup>er</sup> de Belgique – surface commerciale de 950 m<sup>2</sup>  
Locataire : SPAR - Prix : 899 000 € - Acte signé le 06/11/2015
- DIJON (21) – 93 avenue Jean Jaurès  
En indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE  
Un bâtiment de bureaux d'une surface de 1 722 m<sup>2</sup> (soit 861 m<sup>2</sup>/SCPI) au prix de 3 371 666 € (soit 1 685 833 €/SCPI) – locataire : Pôle Emploi (bail ferme de 9 ans sur le loyer principal – 6 ans fermes sur le surloyer dû aux travaux d'aménagement) – Acte signé le 25/11/2015
- LE MANS (72) – 100 avenue Général Leclerc – Local commercial de 218 m<sup>2</sup>  
Locataire : CAISSE d'EPARGNE - Prix : 580 000 € - Acte signé le 23/12/2015
- TIGERY (91) rue du Parc des Vergers – Locaux d'activité de 2 246 m<sup>2</sup> - Locataire : FIT BOYVIREN  
Prix : 1 872 000 € + 143 000 € de travaux d'aménagement - Acte signé le 18/12/2015
- ROISSY EN FRANCE (95) – 165 avenue du Bois de la Pie – Bureaux de 2 250 m<sup>2</sup>  
Locataires : DAMCO France – KONIKA MINOLTA – BELKIN – STN GROUPE  
Prix : 4 620 000 € - Acte signé le 18/12/2015

### Cessions :

- DIJON (21) – 11 rue de Broglie – bureaux d'une surface de 341 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 395 000 € - acte signé le 03/11/2015
- VILLEURBANNE (69) – 75 Cours Emile Zola – bureaux d'une surface de 203 m<sup>2</sup>  
Prix de vente : 400 000 € - acte signé le 17/12/2015

## Taux d'occupation du patrimoine

Période	En loyer *
Au 31.12.2015	87.16 %

\* Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :

montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés,  
ainsi que des indemnités compensatrices de loyers.

montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

## Mouvements du trimestre

### Locaux devenus vacants

**DIJON**  
Parc de Mirande –BAT K  
63 m<sup>2</sup> libérés par SYNAPSE  
20 rue du Château  
180 m<sup>2</sup> libérés par PLANETE LAINE

**VILLEURBANNE**  
9 avenue Roger Salengro  
323 m<sup>2</sup> libérés par TAM

**LYON**  
36 rue Tronchet  
185 m<sup>2</sup> libérés par DENONFOUX

**GEISPOLHSEIM**  
Rue de l'III  
150 m<sup>2</sup> libérés par PARCOURS ALSACE

**PARIS**  
18 rue Bassano  
57 m<sup>2</sup> libérés par ACT AND FI

### Locaux reloués

**DIJON**  
Parc de Mirande  
59 m<sup>2</sup> (ex STANLEY) reloués à DYNAMIC PROCESS

**QUETIGNY**  
16 E rue du Cap Vert  
58 m<sup>2</sup> (ex SILOG) reloués à PHOTON LINES

**VILLEURBANNE**  
Rue Dr Papillon  
388 m<sup>2</sup> (ex ETRANGE LIBELLULES) reloués à LAFI

**VAULX EN VELIN**  
12 rue des Frères Lumière  
493 m<sup>2</sup> (ex CHANTEMUR) reloués à ZEEMAN

**ECHIROLLES**  
19 rue de Comboire  
349 m<sup>2</sup> libérés par GALERIE DU PARQUET FLOTTANT reloués à PRESI  
3 avenue Colonel Manhès  
60 m<sup>2</sup> (ex OZ MODA) reloués à GAHAM

## Fiscalité

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, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu. Il est donc retenu chaque trimestre (outre les prélèvements sociaux de 15.50 %), le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 % (le prélèvement acquitté en 2015 sera imputable sur l'impôt dû en 2016 à raison des revenus perçus en 2015).

### Conditions d'exonération du Prélèvement Obligatoire Non Libératoire :

L'associé 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 et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peut demander à être dispensé de ce prélèvement. Pour les revenus 2016 à déclarer en 2017, il devra, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30.11.2016, une attestation précisant que son revenu fiscal de référence 2015 est inférieur aux seuils indiqués ci-avant selon sa situation familiale. Le revenu fiscal de référence 2015 figurera sur l'avis d'imposition 2016.

## 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 1er janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le dernier prix d'exécution établi au 15/12/2015 s'élève à 747.72 €/part (net vendeur).

## Informations - Commercialisation

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats Unis impacte l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Elle impose des restrictions et obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. Ainsi, les parts des SCPI gérées par VOISIN S.A.S. ne peuvent plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

## Conseil de surveillance

Composition après l'Assemblée générale du 19/06/2015

*Président :* Jean Buthieau

*Vice président :* Olivier MARTIN

*Membres :* Nathalie FONTAINE TRANCHAND, Jean Pierre BENOIT, François COMPAIN, Robert GIRAUD, Jacques LAUREAU, Xavier MINART, Bruno NICOLET, Roger NOVEL, Jacques PUPAT, Frédéric ROUSSEL

Aucun des membres du Conseil n'a de lien avec la Société de Gestion.

## Assemblée Générale

L'Assemblée générale annuelle se tiendra le mercredi 29 juin 2016. Toutes précisions vous seront données en temps utile.

### **Appel à candidatures au Conseil de Surveillance**

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2016 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années.

Société de Gestion de Portefeuille VOISIN SAS - 15 place Grangier 21000 DIJON  
N° d'agrément : GP.14000026 du 22 juillet 2014 - N° SIREN : 310 057 625  
www.scpi-voisin.com - contact@scpi-voisin.com  
Tél. 03.80.30.20.40 - Fax 03.80.30.22.73

✂

### COUPON – DEMANDE D'INFORMATIONS

A retourner à votre Société de Gestion – VOISIN SAS – 15 Place Grangier – 21000 DIJON  
si vous souhaitez vous-même ou l'une de vos connaissances, recevoir une documentation sur les SCPI gérées par VOISIN SAS.

☐ IMMO PLACEMENT ☐ IMMAUVERGNE ☐ FONCIERE REMUSAT ☐ EPARGNE PIERRE

Nom ..... Prénom .....

Adresse ..... Tél .....

.....

Email .....

## Demande d'informations