



N° 03 - 19

3^{ème} TRIMESTRE 2019

Valable du 01.10.19 au 31.12.19

À LA UNE

VIE SOCIALE :

Augmentation de capital

IMMO PLACEMENT a ouvert son capital à hauteur de 15,4 M€ au prix de souscription de 870 € par part

À fin septembre les souscriptions reçues s'élevaient à près de 7 millions d'euros, représentant environ 50% du montant total de l'augmentation de capital.

PATRIMOINE :

Acquisition

IMMO PLACEMENT a conclu une acquisition à Lyon pour un montant de 5,5M €.

Situé en plein cœur de Lyon, cet actif de bureaux bénéficie d'un bail ferme de 9 ans.

ÉTUDE :

Impact des fonds

L'Association professionnelle des sociétés de gestion de SCPI, et le cabinet E&Y, ont analysé l'impact des fonds immobiliers sur l'économie française

Ce travail illustre l'importance de l'action des SCPI et OPCI sur le développement économique et social des différents territoires. Retrouvez le détail de cette étude sur le site de l'ASPIM.

Le chamboulement du monde de l'épargne

Chers associés,

Peut-être ne l'avez-vous pas encore perçu, mais depuis le mois de juin dernier, nous assistons à l'émergence d'un nouveau paradigme financier avec la banalisation des taux d'intérêt négatifs. Aujourd'hui, 25% des dettes souveraines dans le monde ont un taux d'intérêt inférieur à zéro. Certaines grandes entreprises s'endettent également à des taux négatifs. Les programmes d'assouplissement quantitatifs des banques centrales, soucieuses de relancer l'économie réelle, sont notamment à l'origine de cette situation. Et le marché se prépare à ce que cette situation perdure.

Dans cet environnement, les SCPI et l'immobilier apparaissent comme une alternative à d'autres types de placements proposant un couple rendement-risque attractif. En effet l'assurance-vie qui représente le placement favori des français, est touchée, et les professionnels de l'assurance-vie peinent à rémunérer les actifs en euros de leurs contrats et poussent leurs clients vers de nouveaux supports d'investissement en unités de compte. Cette situation est une des raisons du succès de la collecte des SCPI au cours du premier semestre 2019 qui a dépassé les 4 milliards d'euros. L'augmentation de capital d'Immo Placement est, quant à elle, d'ores et déjà une réussite avec près de 50% du montant souscrit. Des fonds qui ont permis de concrétiser des investissements en ligne

avec sa stratégie avec l'acquisition de bureaux à Lyon en juillet (voir détail en page 2), et d'autres acquisitions qui se réaliseront au 4^{ème} trimestre.

Ce contexte, a priori favorable, doit amener les sociétés de gestion à la plus grande vigilance lors des acquisitions qu'elles réalisent pour les SCPI. Il ne doit pas apparaître comme une aubaine permettant de rendre attractif tout immeuble. En effet, sur un marché sain, le prix d'un actif, qu'il soit financier ou immobilier, doit refléter son risque. Avec des taux obligataires bas, les prix des actifs immobiliers peuvent ne plus traduire leur risque réel. Plus que jamais les fondamentaux de notre stratégie d'investissement sont d'actualité : le prix d'un actif immobilier ne doit pas seulement être le calcul d'un flux de loyers actuels mais doit refléter notamment la situation de l'offre et de la demande dans le secteur concerné avec une projection sur les années à venir, la qualité intrinsèque du bien, sa pérennité dans la durée et la qualité des locataires. Ces critères sont la base de nos décisions d'investissement. Associés à notre capacité à améliorer la qualité des immeubles et leur adaptation à la demande, à anticiper les niveaux projetés de loyer et de prix, ils permettent de constituer un patrimoine immobilier solide et résilient.

Jean-Christophe ANTOINE

Président de VOISIN

Repères au 30 septembre 2019

// **223 M€**

La capitalisation

// **14,49 %**

Le taux d'endettement par rapport à la capitalisation

// **15,4 M€**

Le montant de l'augmentation de capital

// **45 %**

Des parts de l'augmentation de capital déjà souscrites



// ACQUISITION



BUREAUX/ Lyon (69)
20, rue Joseph Serlin , Lyon

Prix d'acquisition (acte en mains) 5 545 100 €

Descriptif

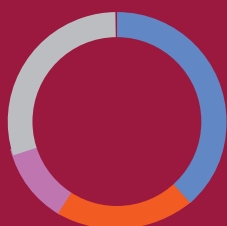
Actif d'environ 900 m² bénéficiant d'une très bonne accessibilité au cœur du 1^{er} arrondissement de Lyon, situé en plein centre ville. Les locaux privatifs sont de très grande qualité, modernes et fonctionnels.

Locataires

La société ATS DEVELOPPEMENT (Artisans du Luxe) est orientée depuis plusieurs années vers la qualité, l'innovation, la valorisation du savoir-faire, le design et la créativité. L'Atelier du Luxe a obtenu le label « Origine France Garantie ».

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)



38,86 % Rhône-Alpes Auvergne
20,46 % Bourgogne Franche-Comté
11,25 % Ile-de-France
29,43 % Autres régions

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



63,27 % Bureaux
32,43 % Commerces
4,30 % Activités

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Aucune cession sur le 3^{ème} trimestre 2019

// TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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.

// 93,39 %

Locaux occupés (TOF)

// 4,40 %

Locaux vacants en recherche de locataires

// 1,35 %

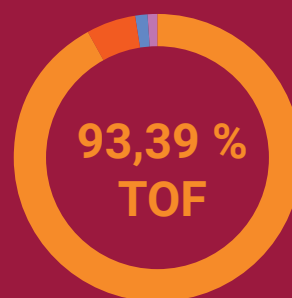
Locaux vacants sous promesse de vente

// 0,86 %

Locaux occupés sous franchise

// 0 %

Locaux vacants en travaux de restructuration



// LOCAUX RELOUÉS CE TRIMESTRE

8 Lots reloués

1 285 m² Surfaces relouées

// LOCAUX VACANTS

64 Lots vacants

8 Depuis ce trimestre

10 255 m² Surfaces libres

1 741 m² Depuis ce trimestre

// DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

8 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à DIJON (21) au Centre Dauphine, à usage de commerce, pour 141m², libérés par JPN LE LOUNGE et CREATION NATURE ET PERLES
- 1 actif à GIERES (38) Avenue de Vignate, à usage de bureaux, pour 171 m², libéré par EVERWIN
- 1 actif à EYBENS (38) Rue Roland Garros, à usage de bureaux, pour 1 064 m², libéré par ECONOCOM
- 2 actifs à CLERMONT FERRAND (63) Rue Louis Rosier, à usage de bureaux, pour 244 m², libérés par GE MEDICAL SYSTEMS et AUBERT ET DUVAL
- 1 actif à RAMONVILLE SAINTE AGNE (31) Rue Marie Curie, à usage de bureaux, pour 56 m², libéré par ATELIER INFRA
- 1 actif à RAMONVILLE SAINTE AGNE (31) Avenue de l'Europe, à usage de bureaux, pour 65 m², libéré par SEETY

La vie sociale d'Immo Placement



5 394

nombre d'associés

au

30/09/2019

222 848 760 €

capitalisation
(prix de souscription x nombre
de parts au 30.09.2019)

5,48 %

DVM 2018 ⁽¹⁾



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.09.2018	248 474	75 784 570 €
Au 31.12.2018	248 474	75 784 570 €
Au 31.03.2019	248 474	75 784 570 €
Au 31.06.2019	252 258	76 938 690 €
Au 30.09.2019	256 148	78 125 140 €



// DIVIDENDES

Période	Versement/ échancier	Montant	Rappel 2018
1 ^{er} trimestre 2019	17.04.2019	11,25 €	11,25 €
2 ^e trimestre 2019	17.07.2019	11,25 €	11,25 €
3 ^e trimestre 2019	18.10.2019	11,25 €	11,25 €
4 ^e trimestre 2019	Début 2020	-	12,33 €
Année		-	46,08 €

// MARCHÉ SECONDAIRE - 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 30.06.2019								
15/07/2019	875 €	796,90 €	113	0	0	113	97	16
14/08/2019	875 €	796,90 €	258	16	0	274	183	91
13/09/2019	875 €	796,90 €	113	91	0	204	133	71
Total 3 ^{ème} trimestre			484		0		413	
Solde au 30.09.2019								
								71



Carte d'identité d'Immo Placement



// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31/12/2018)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	840,83 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,48 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	1,30 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	4,27 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



// PATRIMOINE (au 31/12/2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	190 815 315 €	767,95 €
Valeur de reconstitution	227 631 074 €	916,12 €

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 840,83 € en 2018).

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

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

// DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2019

En 2019, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 17 et le 25 du mois.

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % à compter du 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

// REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

// PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. 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 www.scpi-voisin.com. 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 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 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 Société de Gestion : 4,80 % TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus-value éventuelle.

Conditions de l'augmentation de capital

MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL 5 395 450 € par création de 17 690 parts portant le capital social à 81 180 020 €

CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE MAXIMUM 100 000 000 €

CAPITAL EFFECTIF 75 784 570 € (au 31.12.2018)

DATE D'OUVERTURE 20/06/2019

DATE DE CLÔTURE 30/04/2020

PRIX DE SOUSCRIPTION Valeur nominale : 305 €

Prime d'émission : 565 €

Prix global d'une part : 870 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

CLÔTURE ANTICIPÉE L'augmentation de capital pourra être clôturée par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit ou pourra être limitée au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75% de l'augmentation de capital. Néanmoins la Société de Gestion se réserve la possibilité de déplaçonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 30%.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION Conformément aux Statuts, les frais de souscription dus à la Société de Gestion sont d'un montant de 9 % HT, soit 10,80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 93,96 € TTC par part. Ils sont prélevés sur la prime d'émission.

MINIMUM DE SOUSCRIPTION Minimum de 4(quatre) parts

MODALITÉS DE RÈGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré dès la souscription.

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à 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.

JOUISSANCE DES PARTS Les parts souscrites porteront jouissance le premier jour du 6ème mois suivant le mois de la souscription et de la réception des fonds. Exemple :

- parts souscrites et réglées en juin 2019 : jouissance à compter du 1er décembre 2019

- parts souscrites à crédit en septembre 2019 et fonds issus du crédit versés en octobre 2019 : jouissance à compter du 1er avril 2020.

Mentions légales

SCPI IMMO PLACEMENT - siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 19-11 en date du 14 juin 2019. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille.

VOISIN - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 62515 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90.