



N° 02 - 19

2^{ème} TRIMESTRE 2019

Valable du 01.07.19 au 30.09.19

À LA UNE

VIE SOCIALE :

Augmentation de capital de 15,4 M€

IMMO PLACEMENT a ouvert son capital à un prix de souscription de 870 € par part

À fin juin 3,3 millions d'euros avaient déjà été collectés, représentant 21% du montant.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

Résultats

Les associés réunis ou représentés le 12 juin 2019 satisfaisaient aux conditions de quorum.

Les résolutions proposées par la Société de Gestion ont toutes été approuvées à une large majorité.

RÈGLEMENTATION :

Le bulletin périodique d'information

[Rappel] La réforme de la réglementation applicable aux SCPI assouplit les obligations en matière de communication

Les bulletins d'informations deviennent semestriels et peuvent être mis à disposition des associés. Sans préjuger d'évolutions futures, VOISIN continuera sur un rythme trimestriel de publication en 2019.

À 50 ans, IMMO PLACEMENT conserve son capital séduction

Chers associés,

À fin juin, dix jours après le lancement de son augmentation de capital de 15,4 M€, plus de 20% du montant a trouvé preneur. Cet attrait pour IMMO PLACEMENT découle de fondamentaux sains :

- Un patrimoine très mutualisé, fort de plus de 200 actifs loués à plus de 400 entreprises
- Une stratégie claire, orientée vers les bureaux dans les métropoles régionales
- Un taux d'occupation financier proche de 93% à cette date
- Un niveau d'endettement de 11,89% à fin 2018
- Un report à nouveau équivalent à 125 jours de distribution à fin 2018
- Une valeur de reconstitution de 916,12€ au 31/12/2018, en hausse par rapport à 2017

Ces caractéristiques permettent d'appliquer la stratégie établie pour IMMO PLACEMENT, basée sur un travail d'optimisation du portefeuille existant et sur son développement via des augmentations de capital ciblées.

Les conditions de souscription figurent en page 4 du présent bulletin et sont disponibles sur simple demande.

Par ailleurs, votre SCPI a vu se tenir l'Assemblée Générale annuelle en juin dernier. Cette séance a permis aux associés réunis ou représentés de statuer sur les résolutions proposées par VOISIN. Toutes ont été approuvées à une large majorité.

Jean-Christophe ANTOINE

Président de VOISIN

Repères au 30 juin 2019

// 219 M€
La capitalisation

// 15,4 M€
Le montant de l'augmentation de capital

// 21 %
Des parts de l'augmentation de capital déjà souscrites



// ACQUISITION

// Aucune acquisition sur le 2^{ème} trimestre 2019

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénale)



37,68 % Rhône-Alpes Auvergne
29,60 % Autres régions
21,11 % Bourgogne Franche-Comté
11,61 % Ile-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénale)



62,10 % Bureaux
33,46 % Commerces
4,44 % Activités

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

6 actifs cédés ce trimestre pour un montant total de 3 901 500 € dont :

- 1 actif à LYON à usage de garage pour 32 000 €
- 1 actif à LONGVIC à usage d'activité pour 460 000 €
- 1 actif à GRENOBLE à usage de bureaux pour 2 600 000 €
- 1 actif à LYON à usage de bureaux pour 360 000 €
- 1 actif à LABEGE à usage de bureaux pour 82 000 €
- 1 actif à DIJON à usage de bureaux pour 367 500 €

// 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.

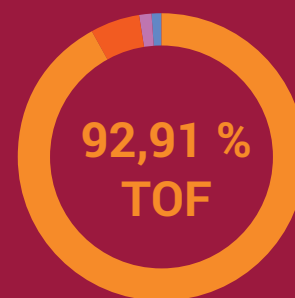
// **92,91 %**
Locaux occupés (TOF)

// **4,56 %**
Locaux vacants en recherche de locataires

// **1,31 %**
Locaux occupés sous franchise

// **1,22 %**
Locaux vacants sous promesse de vente

// **0 %**
Locaux vacants en travaux de restructuration



// LOCAUX RELOUÉS CE TRIMESTRE

6 Lots reloués

707 m² Surfaces relouées

// LOCAUX VACANTS

58 Lots vacants

7 Depuis ce trimestre

11 822 m² Surfaces libres

1 561 m² Depuis ce trimestre

// DÉTAIL DES LIBÉRATIONS SUR LE TRIMESTRE

7 locaux libérés ce trimestre dont :

- 1 actif à DIJON (21), à usage de bureaux, pour 309 m², libéré par AIST 21
- 1 actif à DIJON (21), à usage de bureaux, pour 240 m², libéré par LES DOUANES
- 1 actif à BESANÇON (25), à usage de bureaux, pour 150 m², libéré par LA SCNF
- 1 actif à BESANÇON (25), à usage de bureaux, pour 525 m², libéré par IFPA
- 1 actif à CHARNAY LES MACON (71), à usage de commerce, pour 34 m², libéré par la cordonnerie M. DUFOUR
- 1 actif à ENTZHEIM (67), à usage de bureaux, pour 139 m², libéré par FRANCE SECURITE
- 1 actif à VANDOEUVRE LES NANCY (54), à usage de bureaux, pour 164 m², libéré par SFS LORRAINE

La vie sociale d'Immo Placement



5 354

nombre d'associés

au

30/06/2019

219 464 460 €

capitalisation
(prix de souscription x nombre
de parts au 30.06.2019)

5,48 %

DVM 2018 ⁽¹⁾



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.06.2018	248 474	75 784 570 €
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 €



// 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	Octobre 2019	-	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 31.03.2019								
15/04/2019	876 €	797,81 €	135	0	0	135	135	0
15/05/2019	864 €	786,89 €	366	0	0	366	236	130
14/06/2019	875 €	796,90 €	268	130	0	398	398	0
Total 2 ^{ème} trimestre			769		0		769	
Solde au 30.06.2019								
0								



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

MODALITES DE REGLEMENT 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.