

# *IMMO PLACEMENT*

## NOTE d'INFORMATION

mise à la disposition du public  
à l'occasion de l'offre publique  
ou de la cession de parts sociales

*Société Civile de Placement Immobilier*

**SOMMAIRE****PREAMBULE****FACTEURS DE RISQUES****INTRODUCTION**

- 1 – HISTORIQUE
- 2 – CAPITAL SOCIAL
- 3 – POLITIQUE d'INVESTISSEMENT
- 4 – RESPONSABILITE DES ASSOCIES

**CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

- 1- PARTS SOCIALES
- 2- MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION
- 3- MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

**CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**

- 1- CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER
- 2- CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE
- 3- DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS

**CHAPITRE III – FRAIS**

- 1- REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION
- 2- AUTRES REMUNERATIONS DE LA SOCIETE DE GESTION

**CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

- 1- REGIME DES ASSEMBLEES
- 2- REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX
- 3- CONVENTIONS PARTICULIERES
- 4- REGIME FISCAL
- 5- MODALITES D'INFORMATION
- 6- DEMARCHAGE ET PUBLICITE

**CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE**

- 1- LA SOCIETE
- 2- ADMINISTRATION
- 3- CONSEIL DE SURVEILLANCE
- 4- COMMISSAIRE AUX COMPTES
- 5- EXPERT EXTERNE EN EVALUATION
- 6 - DEPOSITAIRE
- 7- INFORMATION

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

## PREAMBULE

### FACTEURS DE RISQUES

Les parts doivent être souscrites dans un but de diversification de patrimoine.

L'investissement dans une SCPI est un placement dont la rentabilité est fonction :

- des éventuels dividendes versés. Ces derniers dépendent des conditions de location des immeubles et peuvent évoluer de manière aléatoire à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture économique et immobilière (taux d'occupation, niveau des loyers),
- du montant du capital que l'associé percevra lors de la vente ou de la cession de ses parts ou de la liquidation de la SCPI. Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise sur la durée du placement ainsi que du niveau de la demande.

De plus,

- le capital investi n'est pas garanti, cet investissement comporte un risque de perte de capital,
- La SCPI ne garantit pas la revente des parts. La sortie n'est possible que dans le cas de l'existence d'une contrepartie,
- en cas d'acquisition des parts de SCPI à crédit, si le rendement des parts n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix des parts lors de la revente, l'investisseur devra payer la différence.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la SCPI IMMO PLACEMENT est une SCPI qui peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements. Néanmoins, le montant total de la dette souscrite par la SCPI devra rester compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI. L'Assemblée Générale des associés fixe ce montant de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.

Cette opération présente un caractère risqué, le capital perçu par les associés lors de la liquidation de la société étant subordonné au remboursement intégral préalable des emprunts contractés par la SCPI.

S'agissant d'un investissement exclusivement dédié à l'immobilier, celui-ci doit s'envisager à long terme. La Société de Gestion recommande une durée de détention minimale d'au moins dix ans.

## INTRODUCTION

### 1 - HISTORIQUE

IMMO PLACEMENT, Société Civile de Placement Immobilier, a été créée en juin 1968 sur l'initiative du Cabinet VOISIN entre ses clients habituels en placement immobilier : 52 personnes ont ainsi apporté ensemble un capital d'origine de 83 846.96 € (550 000 F). Parmi elles, le Cabinet VOISIN, ses dirigeants et employés détenaient 18 % du capital.

Le capital et le nombre d'associés ont ensuite progressé sans interruption essentiellement à partir de ce noyau initial, témoignant des étroites relations existant entre les associés et la Société de Gestion, et qui caractérisent une société à caractère local. Le développement d'IMMO PLACEMENT a ensuite élargi la collecte des capitaux à l'ensemble du territoire.

Dans le cadre de leurs assemblées générales tenues en date du 9 octobre 2014 (SCPI DAUPHI PIERRE), du 14 octobre 2014 (SCPI EIRAM) et du 24 octobre 2014 (SCPI IMMO PLACEMENT), les associés des SCPI DAUPHIPIERRE, EIRAM et IMMO PLACEMENT ont décidé de fusionner par voie d'absorption les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM par la SCPI IMMO PLACEMENT avec un effet rétroactif comptable et fiscal au 1er janvier 2014.

Le but de la fusion était de permettre de faire bénéficier à l'ensemble des associés :

- d'une politique d'acquisition portant sur des immeubles de plus grande taille et répondant mieux à la demande locative,
- d'une politique d'arbitrage plus fluide compte tenu d'un patrimoine élargi qui facilitera la cession des actifs au regard de la limitation légale des ventes à 15 % de la valeur vénale des immeubles sur un exercice,
- d'une mutualisation plus large des risques locatifs, l'effet de taille permettant d'augmenter le nombre de locataires et d'atténuer l'incidence de la défaillance ou du départ d'un locataire,
- d'une augmentation de la liquidité des parts grâce à une plus grande taille et à un plus grand nombre de parts.

Cette opération a permis l'apport d'un patrimoine de 62,75 millions d'euros, le patrimoine de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élevant alors à 144,18 millions.

Le capital social a été augmenté de 27 303 600 € afin de rémunérer les anciens associés des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM en échange des apports effectués dans le cadre de la fusion-absorption de ces dernières par la SCPI IMMO PLACEMENT.

VOISIN S.A.S. au capital de 349 400 €, a développé depuis 1968 une activité de gestion de SCPI et gère aujourd'hui les SCPI dites « diversifiée » : IMMO PLACEMENT (depuis 1968), IMMAUVERGNE (depuis 2009), FONCIERE REMUSAT (depuis 2007), EPARGNE PIERRE (depuis 2013), ainsi qu'une SCPI « Robien Recentrée », EPARGNE HABITAT (créée en 2007). Suite à l'entrée en vigueur de la Directive dite AIFM, elle est devenue Société de Gestion de Portefeuille et a été agréée en cette qualité par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-14000026 en date du 22/07/2014.

La gestion d'IMMO PLACEMENT (associés, investissements, locations, comptabilité...) est intégrée dans les services de VOISIN S.A.S., afin de bénéficier pleinement de son expérience et de ses moyens.

### 2 – CAPITAL SOCIAL

IMMO PLACEMENT est une société dite «à capital fixe». Ses statuts ont été mis à jour et approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29.06.2016.

La 69e augmentation de capital ouverte le 12 juin 2015 a été clôturée par anticipation le 23 mai 2016. Consécutivement le capital social a été porté de 59 085 210 € à 61 930 250 € par la création de 9 328 parts d'une valeur nominale de 305 € portant le nombre total de parts à 203 050. Le capital est, à ce jour, détenu par 4 485 associés (près de 88 % de personnes physiques). Aucun associé ne détient plus de 1.50 % du capital.

Par ailleurs, aux termes de ses statuts, le capital pourra être porté en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles en représentation d'apports en numéraire, à 100 millions d'euros, sans qu'il y ait obligation d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. A cet effet, tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour, après avis du Conseil de Surveillance, procéder aux augmentations de capital et en fixer les conditions.

La Société de Gestion a décidé, après avis favorable du Conseil de Surveillance réuni le 29/06/2016, l'ouverture d'une nouvelle augmentation de capital par la création de 18 000 parts au nominal de 305 € destinée à porter le capital de 61 930 250 € à 67 420 250 €.

### 3 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

La vocation d'IMMO PLACEMENT est d'investir en locaux de bureaux, locaux commerciaux, locaux d'activité sur l'ensemble du territoire français, conformément à la résolution visant à ouvrir le périmètre géographique d'investissement de la SCPI, adoptée par les associés de la SCPI lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27/05/2011. Toute acquisition d'appartement est exclue.

Les immeubles doivent répondre à des critères de qualité quant à leur situation et leur construction, de banalisation afin de faciliter leur relocation, de coût et de rentabilité les situant dans un marché ouvert.

Au 31 décembre 2015, la composition du patrimoine immobilier de la Société en pourcentage de la valeur vénale des immeubles était la suivante :

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Totaux
Paris	0.59 %	1.07 %	-	1.66 %
Région parisienne	5.53 %	1.70 %	1.19 %	8.42 %
Province	60.24 %	25.79 %	3.89 %	89.92 %
Totaux	66.36 %	28.56 %	5.08 %	100.00 %

Les revenus potentiels sont versés en quatre acomptes trimestriels : trois acomptes à la mi du mois suivant la fin du trimestre civil (mi-avril, mi-juillet, mi-octobre) et le dernier acompte mi février pouvant comporter un complément lorsque les résultats le permettent (cf. chapitre III – 1<sup>e</sup>).

La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. Le montant maximal de ces emprunts a été porté par l'Assemblée Générale du 19/06/2015 à 18 000 000 €.

### 4 - RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-89 du Code Monétaire et Financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## **CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

### **1 - PARTS SOCIALES**

Nominal.....le nominal des parts est de 305 €

Forme .....les parts sont nominatives et numérotées.

Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur les registres sociaux.  
La Société de Gestion délivre à chaque associé un certificat attestant la propriété des parts qui lui ont été attribuées.

### **2 - MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

Le Code Monétaire et Financier définit les modalités de fixation du prix de la part. La méthode s'appuie sur deux notions, à savoir :

- la valeur de réalisation : celle-ci est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation indépendant, la valeur des autres actifs diminuée des dettes, le tout ramené à une part.
- la valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion), le tout ramené à une part.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale annuelle.

Le prix de souscription est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers.

#### Prix de souscription : Valeur nominale et prime d'émission

L'émission des parts, lors d'une augmentation de capital, se fait à la valeur nominale augmentée d'une prime d'émission destinée à :

- amortir les frais engagés pour la prospection des capitaux et la recherche des immeubles (voir chapitre III – rémunération de la Société de Gestion), ainsi que ceux relatifs à l'acquisition des immeubles
- prendre en compte l'évolution de la valeur du patrimoine et l'état du marché des parts

Valeur nominale + prime d'émission constituent le prix de souscription des parts nouvelles émises lors d'une augmentation de capital, soit :

Prix de souscription d'une part :  
- valeur nominale ..... 305 €  
- prime d'émission ..... 525 €  
Prix à payer par le souscripteur ..... 830 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais. La commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 10.80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix de souscription, soit 89.64 € TTC par part, sera prélevée sur la prime d'émission.

La valeur de reconstitution au 31.12.2015, qui a été soumise à l'approbation des associés lors de l'assemblée générale du 29/06/2016, s'établit à 852.67 €, soit un écart de – 2.65 % par rapport au prix de souscription de 830 €.

### 3 - MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### A – Composition du dossier de souscription :

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription comprend :

- la note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers, et le cas échéant son actualisation,
- les statuts de la Société,
- le dernier rapport annuel,
- le dernier bulletin trimestriel d'information,
- le bulletin de souscription en double exemplaire, dont l'un reste en possession du souscripteur et comporte les conditions de souscription en cours.

#### B – Modalités de souscription et de versement :

Les souscriptions et versements sont reçus au siège de la Société - 15 place Grangier - 21000 DIJON.  
Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'émission en cours et en particulier :

- son montant,
- les dates d'ouverture et de clôture de la souscription,
- le prix de souscription des parts nouvelles,
- leur date d'entrée en jouissance
- les conditions de libération du montant de la souscription.

Toute souscription dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital dans les conditions exigées, sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

Minimum de souscription :

La société de gestion peut décider, à l'occasion d'une augmentation de capital par souscription de part en numéraire :

- de fixer un nombre minimum de parts sociales à souscrire pour tout souscripteur non encore associé,
- d'instaurer une faculté de souscription prioritaire au profit des anciens associés.

Classification des souscripteurs de parts de SCPI : en application de la réglementation en vigueur issue de la Directive sur les Marchés et Instruments Financiers (MIF), VOISIN SAS procède à la catégorisation de tous les souscripteurs de parts de SCPI. Par défaut, les souscripteurs de parts de SCPI sont considérés comme des « clients non professionnels ». Chaque souscripteur peut cependant demander un changement de cette classification en « client professionnel » sous réserve de répondre aux critères prévus par la réglementation.

Restriction :

Aucune souscription de parts de la SCPI IMMO PLACEMENT ne pourra être réalisée par une « US person » telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

#### C – Conditions de l'augmentation de capital

Montant.....	5 490 000 € portant le capital de 61 930 250 € à 67 420 250 € Par création de 18 000 parts au nominal de ..... 305 € plus prime d'émission de ..... <u>525 €</u> soit un prix de part de ..... 830 €
Commission de souscription.....	la commission de souscription d'un montant de 9 % HT, soit 10.80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix de souscription, soit 89.64 € TTC par part sera prélevée sur la prime d'émission

Minimum de souscription..... toute souscription peut se limiter à une part

Date d'ouverture de la souscription au public..... 20 septembre 2016

Date de clôture 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.

Modalités de règlement et d'enregistrement des souscriptions : le règlement 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'à compter de 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 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.

Entrée en jouissance des parts payées comptant : Le premier jour du 4<sup>e</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
- parts souscrites au cours du mois d'octobre 2016 : jouissance à compter du 01.02.2017

Entrée en jouissance des parts financées à crédit : Le premier jour du 4<sup>e</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 1<sup>er</sup> février 2017.

Marché des parts :

Conformément à l'article L.214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période d'augmentation de capital, la Société de Gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente, et procédera chaque mois à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le chapitre II – MODALITES DE SORTIE.

## **CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE**

La cession des parts peut s'effectuer soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion, soit directement dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

### **1 – CESSION EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-93 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

Registre des ordres :

Les ordres de vente (ainsi que les ordres d'achat) sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum et les ordres de vente à prix minimum. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion seront recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

Avant toute inscription, la Société de Gestion vérifie la validité des ordres et les horodate. Ils sont ensuite inscrits sur le registre de manière chronologique. Un ordre de vente portant sur des parts nanties ne sera inscrit qu'après accord écrit du bénéficiaire du nantissement.

Les ordres d'achat peuvent indiquer une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son horodatage. Il peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires.

Les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles figurant sur le registre, ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix, pourront être communiquées à toute personne qui en fait la demande (tél. : 03.80.30.20.40 - site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)).

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à exécution que s'il est satisfait en totalité.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement par courrier ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public, par son site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

#### Couverture des ordres :

L'inscription des ordres d'achat est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution par la Société de Gestion.

#### Prix d'exécution :

La Société de Gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres (achat et vente) inscrits sur le registre.

Pour s'adapter aux contraintes du marché, la Société de Gestion peut, le cas échéant, modifier la périodicité de la confrontation des ordres. Dans ce cas, elle en informe les donneurs d'ordres et les intermédiaires par courrier, et le public par son site internet ([www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)), au moins six jours avant la date d'effet. Elle joint également une note modificative à tout envoi de documentation.

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Exécution :

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La Société de Gestion inscrit sans délai sur le registre des associés les transactions ainsi effectuées. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'art. 1865 du Code Civil et rend opposable à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

La Société ne garantit pas la revente des parts.

Modalités pratiques :

Tout donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre de vente ou d'achat. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

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 le site internet [www.scpivoisin.com](http://www.scpivoisin.com) Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants, détenus par le cédant.

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 00 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 le site Internet suivant : [www.scpivoisin.com](http://www.scpivoisin.com)

Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction, inclus dans le montant de la transaction à l'achat, sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5,00 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4,00 % HT (soit 4.80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) à la charge du cédant.

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

Répartition des revenus :

Acheteur et vendeur participent prorata temporis à la répartition des acomptes et du solde annuel de l'année sur laquelle a eu lieu la cession de la façon suivante :

- le 1<sup>er</sup> du mois au cours duquel la cession a lieu constitue la date du transfert de jouissance entre vendeur et acheteur. L'acompte trimestriel suivant est donc réparti prorata temporis entre les parties, en nombre entier de mois. Le solde annuel est réparti de la même façon.
- de sorte que :
  - le vendeur participe entièrement aux revenus annuels jusqu'au 1<sup>er</sup> du mois de la cession
  - l'acheteur participe entièrement aux revenus annuels à partir du 1<sup>er</sup> du mois de la cession

chacun pour sa quote part exprimée en nombre de mois.

### Blocage du marché des parts

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les 2 mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L 214-115 du Code Monétaire et Financier.

## **2 – CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE 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 5,00 % et, le cas échéant l'acquittement de la plus value éventuelle dégagée par ladite cession, ainsi que sa signification à la Société de Gestion.

Agrément : deux cas peuvent se présenter :

- a) l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre, l'agrément de la Société de Gestion n'est pas nécessaire.
- b) l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la société n'a agréé pas le cessionnaire proposé, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil. Toute clause contraire à l'article 1843-4 de ce code est réputée non écrite.

Il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément. Si à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné.

Toutes ces formalités restent à la charge des intéressés.

## **3 – DISPOSITIONS GENERALES AUX TRANSACTIONS**

Il est également tenu au siège social de la société un registre des transferts de parts répertoriant toutes les mutations.

La Société de Gestion ne perçoit pas de commission sur les transmissions de parts à titre gratuit (donations, successions...).

## **CHAPITRE III – FRAIS**

### **1 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

VOISIN S.A.S. prend en charge les frais administratifs et de gestion moyennant une rémunération statutaire de :

- 9 % HT (10.80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant des augmentations de capital, primes d'émission incluses, pour préparer et réaliser les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissements. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.
- 8.00 % HT (9.60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant des produits locatifs HT encaissés (loyers et produits locatifs annexes) de l'exercice pour :

assurer la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc... les paiement et récupération auprès des locataires des charges, état des lieux et visite d'entretien du patrimoine immobilier et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérant d'immeubles.

Cette commission ne couvre pas les frais suivants qui restent à la charge de la Société :

- Prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement, le montant des travaux d'aménagement y compris des honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement des actes notariés,
  - Honoraires des Commissaires aux Comptes,
  - Rémunération et frais du dépositaire
  - Rémunération des membres du Conseil de Surveillance,
  - Honoraires et frais de l'expert externe en évaluation,
  - Frais de contentieux
  - Assurances et, en particulier, les assurances des immeubles sociaux,
  - Frais d'entretien des immeubles,
  - Impôts,
  - Travaux d'aménagement, de réparation et de modifications y compris les honoraires d'architecte et bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société,
  - Charges des immeubles non récupérables sur les locataires,
  - Consommation d'eau ou d'électricité,
  - Et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration de la Société.
- 
- 4,00 % HT (4.80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession), à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge de l'acquéreur.

### **2 – AUTRES REMUNERATION ACCORDEES A LA SOCIETE DE GESTION**

Toute autre rémunération de la Société de Gestion, qui ne pourra revêtir qu'un caractère exceptionnel, sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à délibérer sur les comptes de l'exercice au cours duquel l'opération à l'origine de cette rémunération sera intervenue.

## **CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **1 – REGIME DES ASSEMBLEES**

Convocation des associés :

L'Assemblée Générale est convoquée par la Société de Gestion.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- le cas échéant, par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au BALO et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée, est au moins de 15 jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Les Assemblées Générales Extraordinaires ont pour objet de délibérer sur toutes modifications des Statuts.

Toute autre décision relève de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires.

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents, représentés ou votant par correspondance doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A défaut des quorums ci-dessus, lors d'une première assemblée, une nouvelle Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire peut valablement délibérer sur les mêmes résolutions, quel que soit le nombre d'associés participants. La deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis. Toutes les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents, représentés ou votant par correspondance.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six mois de la clôture dudit exercice.

#### Information des associés – Participation aux assemblées

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'assemblée générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la société de gestion au plus tard vingt jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante se tenant sur première convocation.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Tout associé peut se faire représenter par un mandataire qui devra obligatoirement être choisi parmi les associés. Qu'il s'agisse d'une Assemblée Générale Ordinaire ou d'une Assemblée Générale Extraordinaire, les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Les décisions prises conformément aux statuts obligent tous les associés.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de projets de résolution. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros
- 2,50 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,50 pour cent pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolution peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires.

#### Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier et ses textes d'application.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société au plus tard trois jours avant le jour de l'assemblée.

Le formulaire de vote par correspondance retourné à la société pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

## 2 – REPARTITION DES BENEFICES ET PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

Le bénéfice distribuable, déterminé par l'Assemblée générale ordinaire, est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.232-11 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserves ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus ».

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

La Société de Gestion a qualité pour décider de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes, s'il en existe seront supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance, comme il est dit au § « Répartition des revenus » page 10.

### Gros travaux

Sont en particulier concernés : les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, réfections de réseaux d'évacuation, mises aux normes électriques...

La provision pour gros travaux est constituée annuellement dans les comptes sur la base d'un plan d'entretien quinquennal établi par la Société de Gestion. Le taux est fixé à 3.5 % des loyers encaissés HT.

Les dépenses de petit entretien et réparation sont imputées directement dans les charges de l'exercice.

Les travaux d'adaptation à la demande d'un locataire (exemple cloisonnement), lorsqu'ils sont pris en charge par la Société, font l'objet d'un amortissement.

## 3 – CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé appartenant à cette dernière, doit être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes.

Tout immeuble à acquérir d'un vendeur lié directement ou indirectement à la Société de Gestion ou à un membre du Conseil de Surveillance devra préalablement être expertisé par un organe extérieur à celle-ci.

## 4 – REGIME FISCAL

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises au régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés, personne physique ou personne morale, selon leur régime fiscal propre.

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la rédaction de la présente note d'information (mai 2015). Toute modification du régime actuel (abattement ou taux du prélèvement obligatoire non libératoire ou des prélèvements sociaux) sera notifiée aux associés par le biais du bulletin trimestriel d'information.

Pour les associés soumis au :

### ***I – REGIME DE L'IMPOT SUR LES BENEFICES***

concerne généralement : sociétés de capitaux ou sociétés de personnes (en particulier les SCI) ayant opté pour l'impôt sur les sociétés.

La partie des résultats sociaux qui revient à l'associé est déterminée d'après les règles fixées par les articles 38 et 39 du Code Général des Impôts concernant les bénéfices industriels et commerciaux.

### ***II – REGIME DE L'IMPOT SUR LE REVENU***

concerne : personnes physiques ou personnes morales (en particulier les SCI n'ayant pas opté pour l'impôt sur les sociétés) relevant de l'art. 8 du Code Général des Impôts.

La base du revenu imposable n'est pas le revenu distribué, mais les recettes encaissées par la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

Ces recettes comprennent essentiellement des revenus fonciers (loyers) et, accessoirement, des produits financiers générés :

- par la trésorerie courante de la Société,
- par les capitaux en attente d'investissement.

#### **1 – Revenus fonciers**

Ils sont constitués par les recettes locatives et bénéficient d'un certain nombre de déductions : frais de gestion, travaux de réparation et d'entretien, taxe foncière, prime d'assurance, frais de procédure, frais de relocation...

La Société de Gestion détermine chaque année les éléments du revenu foncier imposable pour chaque associé (revenus bruts, charges déductibles, éventuellement intérêt d'emprunt, revenu net) et adresse à chacun un relevé individuel indiquant ses quotes-parts à déclarer.

Déficit : dans les SCPI dites « classiques », tel qu'IMMO PLACEMENT, il est peu probable que le résultat fiscal se solde par un déficit. Toutefois, chaque associé, au niveau de sa déclaration personnelle de revenus fonciers, peut le cas échéant, aboutir à un résultat déficitaire (par exemple s'il a d'autres revenus fonciers déficitaires ou s'il a emprunté pour acquérir ses parts de SCPI). Le déficit foncier global peut alors être déduit de son revenu global dans la limite d'un plafond de 10 700 €. Le déficit généré par les seuls intérêts d'emprunt ne peut cependant être déduit que des revenus fonciers.

Les associés personnes physiques peuvent opter pour le régime fiscal du « micro foncier » (abattement de 30 % sur les revenus fonciers bruts) à condition :

- qu'ils soient par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue,
- que le total de leurs revenus fonciers bruts ne dépasse pas 15 000 €.

#### **2 – Revenus financiers**

Ils ne représentent qu'une petite part du revenu global. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

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. Le prélèvement acquitté en 2016 sera imputable sur l'impôt dû en 2017 à raison des revenus perçus en 2016.

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 et 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.

L'option s'effectue lors de la souscription et ne peut être modifiée en cours d'année. Elle s'applique à la totalité des parts détenues par l'associé dans la Société.

**Les prélèvements sociaux** sur cette catégorie de revenus, soit 15.50 % sont retenus à la source (taux actuellement en vigueur).

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

### 3 – Plus-values

L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5e et jusqu'à la 21e
- 4 % pour la 22e année révolue de détention.

Ainsi, l'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu est acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans (au lieu de 30 ans précédemment).

Par contre, l'exonération totale des plus-values immobilières des prélèvements sociaux reste acquise à l'issue d'un délai de détention inchangé de 30 ans. L'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1.65 % de la 6e à la 21e année de détention
- 1.60 % pour la 22e année de détention
- 9 % de la 23e à la 30e année de détention

La troisième loi de finances rectificative 2012 a institué une nouvelle taxe sur les plus values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 €. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV
de 100 001 à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
de 110 001 à 150 000 €	3 %
de 150 001 à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
de 160 001 à 200 000 €	4 %
de 200 001 à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 250 001 à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
+ de 260 000 €	6 %
	PV = montant de la plus-value imposable

Ce régime s'applique :

- lorsque la Société vend un immeuble : l'éventuel impôt sur la plus-value est payé par le notaire au moment de l'acte, pour le compte des associés personnes physiques. Pour les personnes morales, la quote-part de plus-value à déclarer est ajoutée à leur quote part de revenus imposables annuels.
- lorsqu'un associé cède ses parts : l'éventuelle plus-value imposable est déclarée, et l'imposition due, lors de l'enregistrement de la cession.

#### Modalités pratiques si la cession a lieu par l'intermédiaire de la Société de Gestion

L'associé vendeur adresse à la Société de Gestion, en même temps que son ordre de vente, une « annexe à l'ordre de vente » contenant déclaration sur l'honneur du prix d'acquisition de ses parts (ou de la valeur déclarée s'il s'agit de parts reçues par succession ou donation).

Après réalisation de la cession, la Société de Gestion se charge des déclarations et formalités :

- imprimé 2759 pour le paiement des droits d'enregistrement (5,00 %)
- imprimé 2048 pour le calcul de la plus-value éventuelle et le paiement de l'impôt correspondant.

La Société de Gestion rembourse au cédant le produit net de la vente.

#### Cession sans l'intervention de la Société de Gestion

Les parties assurent elles-mêmes les formalités et paiements des droits d'enregistrement et de l'éventuelle plus-value.

### **4 – Prélèvements sociaux forfaitaires** (taux actuellement en vigueur)

Les prélèvements sociaux forfaitaires constituent une charge globale de 15,50 % se décomposant en : 4,50 % de prélèvement social, 8,20 % de C.S.G. (contribution sociale généralisée), 0,50 % de C.R.D.S. (contribution au remboursement de la dette sociale), 0,30 % de contribution additionnelle et 2 % de Prélèvement de solidarité.

Ils s'appliquent :

- sur les revenus fonciers : ils ne sont pas prélevés par la Société de Gestion, mais inclus dans l'impôt sur les revenus déclarés par chacun
- sur les revenus financiers : ils sont retenus à la source par la Société de Gestion y compris pour les associés ayant demandé l'exonération du Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (cf. ci-dessus § 2 – Revenus financiers).

### **5 – MODALITES d'INFORMATION**

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

#### Bulletin trimestriel d'information

Il est adressé en même temps que les distributions trimestrielles de revenus.

Il fait le point sur :

- le marché des parts (primaire et secondaire)
- les acomptes distribués
- l'évolution du patrimoine immobilier
- les mouvements de locataires

#### Rapport annuel

Il est adressé en même temps que la convocation à l'assemblée générale annuelle.

Il contient :

- les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes
- l'état du patrimoine
- le compte de résultat
- l'actif immobilier
- le marché des parts
- les ratios et chiffres significatifs

## 6 – DEMARCHE ET PUBLICITE

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier. En vertu de ces dispositions, il ne peut être effectué que par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code Monétaire et Financier.

Dérogeant à l'article 1863 du Code Civil, les statuts d'IMMO PLACEMENT (art. 16) limitent la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers au montant de sa part dans le capital. En conséquence des dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, dite « de sécurité financière », les parts d'IMMO PLACEMENT peuvent ainsi faire l'objet de démarchage.

La publicité est soumise aux dispositions législatives et réglementaires qui prévoient notamment que toute publicité comportera :

- un extrait de la note d'information,
- le n° du BALO dans lequel est parue la notice
- la dénomination sociale de la Société
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des Marchés Financiers (la date, le numéro de visa, le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement).

## **CHAPITRE V – ADMINISTRATION – DIRECTION – CONTROLE – INFORMATION**

### 1 - LA SOCIETE

#### Renseignements administratifs

Dénomination sociale .....	IMMO PLACEMENT
Nationalité .....	française
Siège Social .....	15 place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON cedex
Téléphone .....	03.80.30.20.40
Fax .....	03.80.30.22.73
Email .....	contact@scpi-voisin.com
Administration - Réception	
Correspondance .....	même adresse
Forme juridique.....	IMMO PLACEMENT est une Société Civile faisant offre au public. Elle est régie par les articles L. 214-1, L.214-24 à L.214-24-23, L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21, D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-160 et suivants du Code Monétaire et Financier, les dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, par tous textes subséquents et par ses statuts.
Statuts.....	établis par acte SSP enregistré à DIJON le 20 juin 1968, mis à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/10/2014
RCS n° .....	D 320 182 991
Durée de la Société .....	La Société est constituée depuis juin 1968 pour une durée de quatre vingt dix neuf années, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée extraordinaire des associés.
Objet social .....	La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Exercice social.....	L'année sociale commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.
Capital social .....	61 930 250 €
Capital initial.....	83 847 €
Capital statutaire.....	100 000 000.00 €

## 2 - ADMINISTRATION

IMMO PLACEMENT est gérée statutairement par VOISIN S.A.S. :

- siège social..... 15 place Grangier - 21000 DIJON
- nationalité ..... française
- forme juridique..... société par actions simplifiée
- montant du capital ..... 349 400 €
- actionnaire unique ..... Foncière ATLAND Asset Management (100 %)
- Président du Directoire..... Patrick LAFORET
- RCS..... DIJON 310 057 625
- objet..... la S.A.S. VOISIN a une activité de prestataire de services immobiliers
- agrément délivré par l'AMF ..... n° SG-14000026 en date du 22/07/2014

## 3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance est composé de 7 au moins et de 12 membres au plus, désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée maximale du mandat des représentants au conseil de surveillance est limitée à trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du Conseil de Surveillance.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents, les mandats impératifs et les votes par correspondance.

En cas de vacances par décès, démission ou toute autre cause d'un membre du Conseil de Surveillance, ce dernier peut procéder à titre provisoire à des nominations. Dans ce cas, il est procédé lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, soit à la ratification de ces nominations, soit à la nomination d'autres candidats qui se seront présentés pour le ou les postes vacants dans le cadre de l'appel à candidature initié par la Société de Gestion comme indiqué ci-dessus.

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. Il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns à tout moment. Il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société civile de placement immobilier. Il présente un rapport à l'assemblée ordinaire et émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés. Il s'abstient de tout acte de gestion.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, Il convoque dans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement.

Depuis l'assemblée générale du 29/06/2016, le Conseil de Surveillance est composé de :

Président M. BUTHIEAU Jean 12 Chemin des Petites Roches 21000 DIJON Retraité	Vice Président M. MARTIN Xavier 1 Quai Antoine Ribaud 69002 LYON Retraité
M. BENOIT Jean-Pierre 10 rue Charles Suisse 21000 DIJON Retraité	Me LAUREAU Jacques 30 rue de la Côte d'Or 21000 DIJON Notaire
M. MINART Xavier 2 rue Bayard 38000 GRENOBLE Architecte	M. NOVEL Roger 45 Chemin de Grandvaux 69130 ECULLY Expert comptable – Commissaire aux Comptes
M. COMPAIN François 1 rue de Verdun 21121 FONTAINE LES DIJON Pharmacien	M. NICOLET Bruno Chemin de l'Union 38700 LA TRONCHE Retraité
M. PUPAT Jacques 1 A avenue Paul Santy 69130 ECULLY Retraité	M. ROUSSEL Frédéric 2 bis rue de la Thille 71350 SAINT LOUP GEANGES Expert immobilier
Me FONTAINE TRANCHAND Nathalie 2 bis rue du Réservoir 21240 TALANT Retraitée	M. GIRAUD Robert 8 rue du Couter 69450 ST CYR AU MONT D OR Retraité

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

#### 4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20/06/2013 a renouvelé aux fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de 6 années, AGM AUDIT LEGAL – 3 B avenue de Chalon – SAINT MARCEL – 71328 CHALON SUR SAONE CEDEX – représentée par M. LLOBELL Yves.

Son mandat arrivera à échéance le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

La même assemblée générale a nommé M. BROICHOT Philippe – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON aux fonctions de Commissaire aux Comptes suppléant. Son mandat arrivera à échéance en même temps que celui du Commissaire titulaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 24/10/2014 a nommé aux fonctions de Co-Commissaire aux Comptes titulaire pour une durée de 6 années, KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS – 51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON.

Son mandat arrivera à échéance le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

La même assemblée générale a nommé aux fonctions de Co-Commissaire aux Comptes suppléant pour une durée de 6 années, SALUSTRO REYDEL – 3 Cours du Triangle – 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX. Son mandat arrivera à échéance en même temps que celui du Co-Commissaire titulaire.

## 5 – EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12/06/2014 a renouvelé en qualité d'expert immobilier, GALTIER Expertises Immobilières et Financières - 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY - pour une durée de cinq ans. Son mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée générale 2019.

## 6 – DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire du 12/06/2014 a nommé en qualité de dépositaire : CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris.

### Mission du dépositaire

Conformément au règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire veille :

- à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts, ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la société, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées,
- et de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

Le Dépositaire assure la garde des actifs de la société dans les conditions fixées par la réglementation.

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le remboursement des parts effectués par la société ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la société est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- exécute les instructions de la Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société,
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la société, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage,
- s'assure que les produits de la société reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement général de l'AMF et aux statuts, ainsi qu'aux documents d'information de la société.

### Rémunération et responsabilité

La rémunération du dépositaire est à la charge de la société.

Le Dépositaire est responsable à l'égard de la société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.

## 7 - INFORMATION

M. LAFORET et Mme KRUMM se tiennent à la disposition de toute personne, associée ou non, souhaitant des informations complémentaires, au siège de la société, 15 place Grangier à DIJON (tél. : 03.80.30.20.40).

Signature des personnes assumant la responsabilité de la note d'information :  
M. Patrick LAFORET - Président du Directoire.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 16-25 en date du 9 septembre 2016

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.