

# Rapport annuel 2015





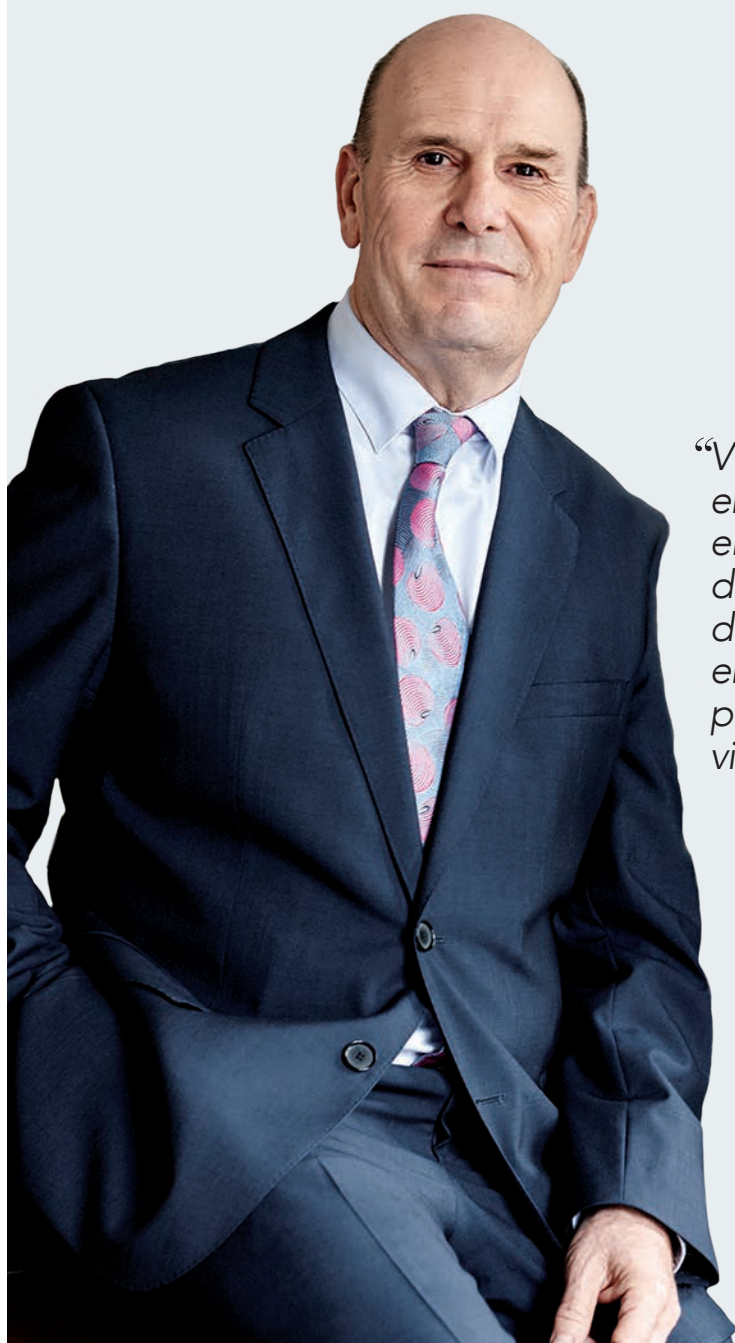


# Sommaire

4	—	Mot du Président
6	—	Trajectoire d'IMMO PLACEMENT
8	—	IMMO PLACEMENT & Vous
10	—	Patrimoine d'IMMO PLACEMENT
12	—	Zoom sur Lyon
14	—	Gouvernance de VOISIN
16	—	<b>RAPPORT DE GESTION 2015</b>
19	—	Chiffres significatifs
20	—	Rapport de la Société de Gestion
21	—	Évolution du capital et marché des parts
22	—	Investissements
23	—	Arbitrages
24	—	Composition du patrimoine
25	—	Gestion locative et immobilière
26	—	Résultats financiers
28	—	Valeurs de la Société
29	—	Fiscalité
30	—	État du patrimoine
31	—	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
32	—	Compte de résultat de l'exercice
34	—	Actif immobilier
46	—	Annexe aux comptes annuels
50	—	Rapport du Conseil de Surveillance
52	—	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels
53	—	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes
55	—	Assemblée Générale du 29 juin 2016



# *Le mot* du Président



*“VOISIN a créé IMMO PLACEMENT en 1968. A son lancement, elle réunissait 52 investisseurs désireux d’investir collectivement dans l’immobilier d’entreprise, en régions. Aujourd’hui, vous êtes près de 4 500 à adhérer à cette vision à nos côtés”*

# LA SCPI DES METROPOLES REGIONALES DEPUIS 47 ANS

*En 1968, VOISIN était parmi les tous premiers acteurs à créer une SCPI, IMMO PLACEMENT. Avec une idée fondatrice simple : permettre aux particuliers d'investir dans l'immobilier d'entreprise en régions. En 2015, IMMO PLACEMENT continue de perpétuer cette vision, avec un dynamisme renouvelé depuis la fusion opérée en 2014.*

Tout d'abord, rappelons qu'investir en SCPI, c'est investir autrement : mutualiser le risque locatif, accéder à l'immobilier d'entreprise à partir de quelques milliers d'euros et percevoir des revenus réguliers trimestriellement. VOISIN définit la stratégie, sélectionne les investissements, assure la gestion et ce conformément à toutes les réglementations en vigueur dont elle vous rend compte avec une information transparente et complète de manière régulière.

Mais c'est aussi accéder à différentes possibilités d'investir : au comptant, à crédit, en démembrement afin de répondre à des objectifs patrimoniaux bien compris : constituer un capital, le faire fructifier, profiter de ses revenus, et le transmettre. Avec un horizon orienté à long terme.

Au-delà des caractéristiques que toutes les SCPI partagent, c'est bien la culture qui guide notre stratégie d'investissement sélective et prudente qui nous a permis de tenir notre promesse : offrir les meilleurs rendements possibles et dans la durée à nos clients.

Un demi-siècle plus tard, nous avons gagné et su conserver la confiance de plus de 6 000 associés, regroupés dans les 4 SCPI de rendement que nous gérons : EPARGNE PIERRE, IMMO PLACEMENT, FONCIERE RÉMUSAT, et IMMAUVERGNE. Cela constitue un motif de fierté, et de confiance en l'avenir.

## **Retour sur 2015 : les SCPI qui investissent en régions tirent leur épingle du jeu. Dont IMMO PLACEMENT, qui revendique ce positionnement régional depuis 1968**

À l'heure où j'écris ce rapport annuel, IMMO PLACEMENT, SCPI régionale par excellence, est sur le point de recevoir sa 2ème distinction de l'année : après la « Pyramide de la SCPI de bureaux » décernée par Investissement Conseils, c'est au tour de Mieux Vivre Votre Argent de lui octroyer le Grand Prix dans la catégorie « meilleure SCPI de bureaux à capital fixe ». Si nous nous gardons de tout triomphalisme, disons-le, nous sommes ravis de recevoir ces distinctions.

Car cela vient récompenser le travail de gestion de nos équipes, ainsi que la stratégie d'investissement qui fait la marque de fabrique d'IMMO PLACEMENT depuis sa création en 1968 : investir dans les métropoles régionales. Ajoutons que parmi les 10 meilleures SCPI en terme de taux DVM, 5 ont une forte identité régionale. Les SCPI régionales démontrent donc la pertinence de leur positionnement, et méritent de trouver toute leur place au sein des portefeuilles des investisseurs.

## **Perspectives 2016 : continuer l'effort de renouvellement du patrimoine d'IMMO PLACEMENT, et l'affirmer comme « LA SCPI des métropoles régionales »**

La fusion opérée en 2014 a permis d'enclencher une nouvelle dynamique, concrétisée en 2015 par :

- Une augmentation de capital couverte à 91% au 31 décembre (5,5 Mn € collectés sur 6 Mn)
- La prorogation et la majoration de cette augmentation de capital en 2016, pour atteindre un total de 7,7 Mn €, en passe d'être souscrite à 100%
- 4,5 Mn € de cessions sur 13 actifs
- 15 Mn € d'acquisitions sur 8 actifs

Cette dynamique s'accompagne d'un recours maîtrisé au crédit, qui permet d'investir les fonds disponibles par anticipation afin de générer des revenus immédiats. Et répond à une vision claire, qui privilégie les métropoles régionales et les actifs d'une valeur unitaire plus importante, en ligne avec la nouvelle taille d'IMMO PLACEMENT, tout en conservant la mutualisation du risque locatif.

Concernant ce positionnement régional, nous sommes convaincus qu'il se trouve conforté par le développement de ces métropoles, lui-même alimenté par :

- leurs investissements structurels et les actions pour les positionner à l'échelle européenne
- le redécoupage des régions combiné à l'essor du numérique, qui permet à de nouvelles industries d'émerger autour de nouveaux pôles (hors Paris)
- les efforts pour améliorer la qualité de vie et l'attractivité.

L'année 2016 verra donc l'intensification de nos efforts pour faire d'IMMO PLACEMENT « LA » SCPI des métropoles régionales. Dans cette optique, je suis ravi d'annoncer l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE au poste de Directeur Général de VOISIN. Son expérience de 30 ans dans l'immobilier et la gestion de SCPI, associée aux valeurs de VOISIN depuis près de 50 ans, nous permettront de développer sereinement votre SCPI.

## **Le mot de la fin : « Nouvelle formule »**

Pour conclure, j'ai le plaisir de vous laisser parcourir ce rapport annuel « nouvelle formule ». Il répond à notre volonté de vous apporter une information toujours plus riche. Avec des nouvelles rubriques, qui complètent votre rapport de gestion habituel.

Je vous laisse le découvrir, et vous invite à nous faire part de vos avis. Et vous donne rendez-vous le 29 juin pour l'Assemblée Générale. Moment fort de la vie d'IMMO PLACEMENT, nous espérons vous y voir nombreux.

Respectueusement,

**Patrick Laforêt**

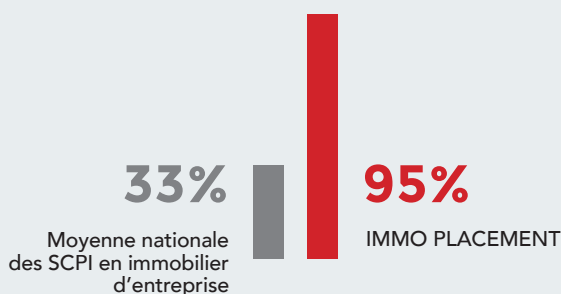
Président du Directoire de VOISIN

# Trajectoire d'IMMO PLACEMENT

IMMO PLACEMENT est la SCPI créée et gérée par VOISIN depuis 1968, pour investir dans l'immobilier tertiaire en régions. En 2014 elle a doublé de taille suite à la fusion absorption avec les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM. Aujourd'hui, elle est pleinement engagée dans une nouvelle phase de développement, pour devenir la SCPI de référence en matière d'investissement dans les métropoles régionales.

## La SCPI des métropoles régionales

Part des régions dans le patrimoine  
(en % de la valeur vénale)

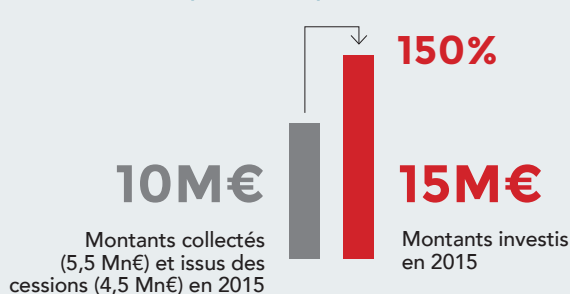


IMMO PLACEMENT a plus de 95% de son patrimoine investi en régions, conformément à la stratégie d'investissement poursuivie depuis sa fondation. A comparer aux autres SCPI, qui ont seulement 33% de leur patrimoine en régions.

Méthode : calculé d'après les données des rapports annuels 2014. La moyenne a été obtenue en pondérant la part du patrimoine en régions par la capitalisation de chaque SCPI.

## Une SCPI dynamique et qui se renouvelle

Degré d'investissement  
des capitaux disponibles



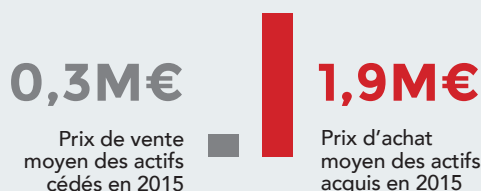
IMMO PLACEMENT a réalisé pour 15 millions d'euros d'acquisition en 2015. En parallèle, elle a collecté 5,5 Mn € sur le marché primaire et vendu des actifs pour un montant de 4,5 Mn €. Soit un total de fonds disponibles de 10 Mn € environ. Cela signifie qu'IMMO PLACEMENT investit par anticipation, afin de pouvoir distribuer des revenus stables à ses associés.

## Les SCPI régionales tirent leur épingle du jeu, IMMO PLACEMENT en tête



Au titre de ses résultats 2015, IMMO PLACEMENT a reçu deux récompenses : la Pyramide de la SCPI de Bureaux (décernée par Investissement Conseils) et le Grand Prix de la SCPI de bureaux à capital fixe (décerné par Mieux Vivre Votre Argent). Ces prix viennent renforcer la reconnaissance portée aux SCPI régionales, qui démontrent la pertinence de leur stratégie d'investissement.

## Comparaison de la valeur unitaire des actifs vendus et acquis



En 2015, IMMO PLACEMENT a vendu 13 actifs pour un montant total de 4,5 Mn €, soit un prix de vente moyen de 0,35 Mn €. En face, elle a acheté 8 actifs d'une valeur unitaire moyenne de 1,9 Mn €. Ces chiffres illustrent la volonté de positionner IMMO PLACEMENT sur des immeubles de taille unitaire plus importante, en ligne avec la taille critique dont elle bénéficie suite à la fusion.

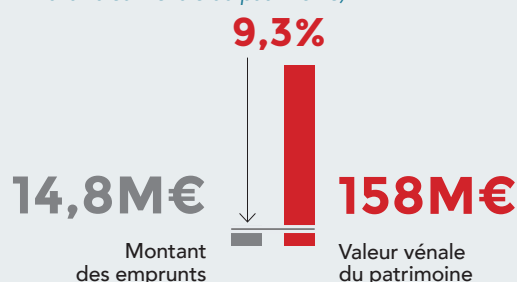
## Une SCPI solide, bénéficiant de réserves significatives

Report à nouveau & Provisions pour grosses réparations



Le « report à nouveau » est la portion des bénéfices mis de côté d'une année sur l'autre. La « provision pour grosses réparations » est la part des loyers mise de côté pour couvrir les réparations futures. Ces deux indicateurs illustrent la bonne santé d'IMMO PLACEMENT, et permettent de stabiliser les revenus distribués en cas de baisse des loyers ou de hausse des frais d'entretien du patrimoine.

Niveau d'endettement  
(montant des emprunts rapporté à la valeur vénale du patrimoine)



IMMO PLACEMENT fait un usage modéré de l'endettement, pour financer ses acquisitions par anticipation (et ainsi générer des revenus immédiats). Ce faisant, elle profite de conditions de marché favorables, avec un coût du financement inférieur au rendement des immeubles dans lesquels elle investit. Avec un taux d'endettement de 9,3%, elle conserve des marges de manœuvre pour financer sa croissance.



## GLOSSAIRE EXTRAIT

### Marché primaire

Le marché primaire est le marché sur lequel sont émises des nouvelles parts. Pour une SCPI à capital fixe, celles-ci sont émises lors d'une augmentation de capital, selon des conditions précises de montant et de durée.

### Marché secondaire

En dehors de ces périodes d'augmentation de capital, la souscription est possible via le marché secondaire, en achetant des parts mises en vente par un autre associé. Les opérations sur ce marché dépendent de l'offre et de la demande.

### Provision pour grosses réparations

Les grosses réparations concernent en particulier les ravalements de façade, réfections d'étanchéité, remplacements de chaudière, mises aux normes électriques, etc.

Elle est constituée annuellement dans les comptes de la SCPI, sur la base d'un plan d'entretien quinquennal établi par VOISIN. La note d'information d'IMMO PLACEMENT stipule que ce taux est fixé à 3,5% des loyers encaissés HT.

### Report à nouveau

Dans les comptes d'une SCPI, le Report à Nouveau est la portion des revenus distribuables qui sont mis en réserve (quand cela est possible).

Son montant est décidé annuellement, sur proposition de la Société de Gestion, et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

### Valeur vénale (ou d'expertise)

Elle correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation. Cette estimation reflète la valeur d'un immeuble si celui-ci devait être vendu dans les conditions de marché actuelles.

> Pour en savoir plus, consultez notre site Internet  
[www.scp-voisin.com/glossaire](http://www.scp-voisin.com/glossaire)



# IMMO PLACEMENT & Vous

VOISIN PLACE LA PROXIMITÉ  
ET LA QUALITÉ DE SERVICE AU CŒUR  
DES RELATIONS AVEC SES CLIENTS  
ET SES PARTENAIRES

Les nouveaux services  
lancés en 2015 pour mieux  
vous informer sur la vie  
d'IMMO PLACEMENT



## 6 Vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Dans ces vidéos tournées à l'occasion des  
Assemblées Générales tenues en juin 2015,  
Patrick Laforêt, Président du Directoire  
de VOISIN, revient sur :

- Les caractéristiques d'une SCPI
- Les raisons d'investir en SCPI
- Les différences avec l'immobilier locatif direct
- L'identité de notre société de gestion

> Retrouvez l'interview de Patrick Laforêt  
Président du Directoire de VOISIN sur notre  
site internet [www.scpi-voisin.com/accueil,decouvrir](http://www.scpi-voisin.com/accueil,decouvrir)  
et sur notre chaîne 



## 1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes plus de  
1200 personnes à recevoir notre newsletter  
trimestrielle. Celle-ci apporte des informations  
sur notre société et les SCPI que nous gérons.

IMPORTANT : ces lettres ne remplacent  
pas les bulletins d'information trimestriels.  
Ces derniers continuent d'être adressés  
par courrier aux associés de chaque SCPI.

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site  
[www.scpi-voisin.com/accueil,actus](http://www.scpi-voisin.com/accueil,actus)





## 1 Nouveau site Internet VOISIN

### **Vous y trouverez :**

- Les données et documents des 5 SCPI gérées par VOISIN
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

> Pour en savoir plus consultez notre site internet [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)



## 1 Carte du patrimoine d'IMMO PLACEMENT

**Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par IMMO PLACEMENT**

En plus des informations clés, vous pourrez explorer l'environnement de chaque immeuble grâce à Google Maps. Bonne visite.

> Pour en savoir plus consultez notre site internet [www.scpi-voisin.com/scpi-immoplacement-2-3](http://www.scpi-voisin.com/scpi-immoplacement-2-3)



## DATES CLÉS POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2016

**9 au 13 Juin** Envoi des convocations à l'Assemblée Générale

**27 Juin** Date limite de réception des votes par correspondance

**29 Juin** Tenue de l'Assemblée Générale

# Patrimoine *d'IMMO PLACEMENT*

*Très implantée en Rhône Alpes – Auvergne et en Bourgogne – Franche Comté, IMMO PLACEMENT privilégie les bureaux dans les métropoles régionales.*

*Plus opportuniste en matière de commerces, elle peut investir dans toute zone où les conditions de commercialité apparaissent porteuses.*

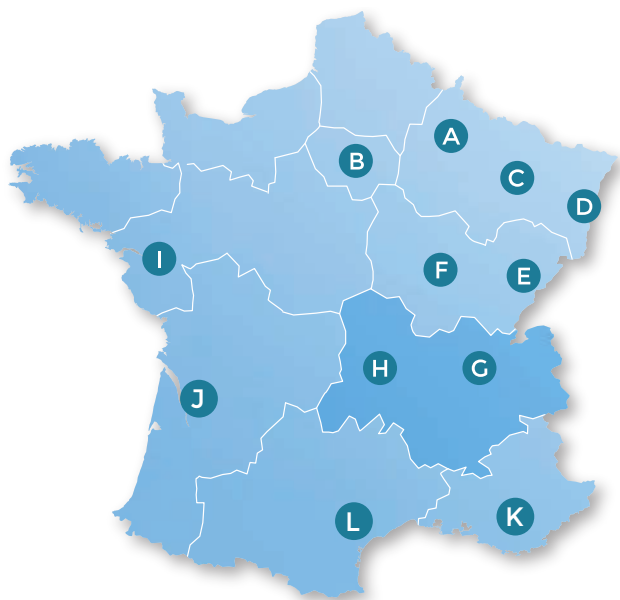




# COMPOSITION DU PATRIMOINE

## Implantation géographique

(en % des valeurs vénales au 31/12/2015)



A	2,70%	Champagne-Ardenne
B	10,08%	Ile-de-France
C	1,70%	Lorraine
D	2,34%	Alsace
E	3,26%	Franche-Comté
F	24,67%	Bourgogne
G	41,79%	Rhône-Alpes
H	1,08%	Auvergne
I	2,60%	Pays de la Loire
J	4,44%	Aquitaine
K	3,62%	Provence Alpes-Côte-d'Azur
L	1,72%	Midi-Pyrénées



Investissement 2015

**1 685 833 M€**

Rentabilité

**6,87%**

Au cours de l'exercice, la SCPI IMMO PLACEMENT a acquis, en indivision pour moitié avec la SCPI IMMAUVERGNE, un bâtiment de bureau d'une surface de 1 722 m<sup>2</sup> situé 93 avenue Jean-Jaurès à DIJON. Ces locaux sont loués à POLE EMPLOI par bail ferme de 9 ans pour le loyer principal et 6 ans pour le surloyer (en contrepartie de travaux d'aménagement). Cet investissement représente 861 m<sup>2</sup> pour 1 685 833 € par SCPI, y compris les travaux d'aménagement. La qualité du locataire et du bâtiment (qui a fait l'objet d'une réhabilitation totale) ont été des critères déterminants. La rentabilité de cet investissement s'établit à 6,87 % (sur le loyer principal).

*Cœur de la 2<sup>ème</sup> région de France, Lyon constitue le centre de gravité d'IMMO PLACEMENT. Métropole régionale à dimension européenne, elle incarne parfaitement la stratégie d'investissement de votre SCPI.*



# Zoom sur *Lyon*

## METROPOLE REGIONALE PAR EXCELLENCE

*M. Delestra, responsable de l'implantation des entreprises sur le territoire pour le Grand Lyon, nous en dit plus sur la stratégie de développement économique et urbain.*

### Comment se positionne Lyon dans le paysage français et européen ?

Lyon est la 2<sup>e</sup> métropole de France, sans conteste. A l'échelle européenne, la région Rhône-Alpes-Auvergne dont elle est capitale se place 6<sup>e</sup> pour le PIB et 9<sup>e</sup> en terme de nuitées d'hôtellerie. Si on regarde l'immobilier de bureaux en 2015, elle arrive 6<sup>e</sup>, tant en terme de stock (5 918 000 m<sup>2</sup>) que de transactions (272 000 m<sup>2</sup>).

### En quoi le statut de Métropole y contribue ?

Lyon Métropole couvre 59 communes, qui accueillent 1 300 000 habitants, dont 145 000 étudiants, 13 300 chercheurs publics, et plus de 500 000 salariés dans le privé, avec un socle industriel et tertiaire solide et diversifié, qui compte plusieurs filières d'excellence (sciences de la vie, numérique/smart city, cleantech). Cette vitalité est synonyme d'opportunités et de défis. La Métropole joue un rôle clé pour encourager les premières, et résoudre les seconds.

Ce nouveau statut a permis de réunir les compétences de la Communauté Urbaine et du Département, à territoire constant.

Créant une entité cohérente, à même d'intervenir sur l'ensemble des sujets liés au bon développement du territoire, tant sur le plan économique que social.

### En terme de développement économique, quelles actions menez-vous concrètement ?

Lyon Métropole a constitué une équipe de « développeurs économiques », qui sont en contact permanent avec les entreprises implantées sur les différents bassins d'emploi. Leur rôle est d'écouter les besoins des entreprises en lien avec les sujets qui relèvent de nos compétences (ex : réseaux).

Par ailleurs, nous promouvons activement Lyon en France et à l'étranger. Et cela porte ses fruits, puisque 2015 a vu un niveau record d'investissement en immobilier d'entreprise (1,2 Mds €).



## Comment se caractérise le marché immobilier lyonnais ?

Sur le marché des bureaux, Lyon arrive loin devant les autres métropoles régionales françaises. En 2015, elle a attiré 45% des investissements en régions en immobilier tertiaire. Son faible taux de vacance (6,20%) et son taux d'absorption<sup>1</sup> (4,60%) la placent parmi les marchés les plus actifs au niveau européen. Avec un loyer « prime<sup>2</sup> » attractif, de 300 €/m<sup>2</sup>/an.

## Quel est le rôle de l'immobilier dans l'attractivité du territoire ?

L'immobilier est l'un des principaux éléments mis en avant par les investisseurs internationaux au moment de prendre leurs décisions d'implantation. A ce titre, Lyon s'affirme autour de grands projets urbains qui s'appuient sur la complémentarité des différents secteurs géographiques : Lyon Part-Dieu, Carré de Soie, Grand Hôtel-Dieu, Lyon Confluence, et Lyon Gerland.

## Pour conclure, un mot sur le label French Tech et sa concrétisation urbaine ?

La filière numérique au sens large est une des priorités, afin de soutenir l'émergence de sociétés innovantes et à fort potentiel. Lyon a ainsi reçu le label French Tech, qui va se concrétiser d'un point de vue urbain en 2018 avec la halle Girard : un lieu totem de 3 000 m<sup>2</sup> pour gagner en visibilité et favoriser les échanges.



Ajoutons que les grands projets urbains évoqués précédemment intègrent des réflexions liées aux nouveaux usages de l'immobilier, qui découlent eux-mêmes de nouvelles attentes liées à la mobilité et aux nouvelles formes de travail et d'accès aux services (nomadisme, partage, usages mixtes).

<sup>1</sup> Taux d'absorption : ratio entre les volumes loués d'une part et la superficie totale du parc de bureaux d'autre part.

<sup>2</sup> Taux « prime » (mot anglais) : terme utilisé par les professionnels de l'investissement immobilier qui désigne le taux de rendement des immeubles jouissant du i) meilleur emplacement ii) de la meilleure qualité du bâti. Ces immeubles sont vus comme les plus sûrs sur le plan financier. Tout actif jugé plus risqué devra apporter un rendement supérieur, pour rémunérer le risque pris par rapport à un actif « prime ».



IMMO PLACEMENT  
et le Grand Lyon,  
en chiffres

25 570 M<sup>2</sup>

45 M€  
de patrimoine<sup>1</sup>

85 actifs

<sup>1</sup> En valeur vénale à fin 2015

# Gouvernance de VOISIN

*VOISIN a intégré en septembre 2015, le Groupe Atland, via la société Foncière Atland Asset Management, filiale de Foncière Atland (SIIC cotée euronext compartiment c). A la suite de ce changement d'actionnariat, une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le Groupe Atland et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.*

La société VOISIN est désormais dirigée par un directoire dont Patrick LAFORET, dirigeant historique, demeure le Président. Jean Christophe ANTOINE, ancien Directeur Général de PERIAL ASSET MANAGEMENT prend la Direction Générale de VOISIN, en qualité de second membre du Directoire, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016.

## **VOISIN continue d'exercer ses deux activités traditionnelles :**

- la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé,
- l'administration de biens pour compte de tiers.

Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs privés.

Ainsi, VOISIN possède un AGREMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion. VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers.

VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Un premier OPCI dont le capital sera souscrit par des investisseurs institutionnels a été également agréé en date du même jour.

Ces agréments tant SCPI qu'OPCI ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figure la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE.

## **Celle-ci a pour objet de vérifier :**

Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI.

Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions éventuelles de recours aux services fonctionnels du groupe ATLAND seront encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles d'IMMO PLACEMENT est effectuée par VOISIN.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l'identique,



le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2015, enregistré 366 924 € au titre des commissions nettes de souscription et 912 563 € au titre de la commission de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités d'IMMO PLACEMENT tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information.

La note d'information d'IMMO PLACEMENT qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement d'IMMO PLACEMENT.

Ce fonctionnement est CONTROLE, outre par les équipes internes de VOISIN en charge du contrôle, par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes d'IMMO PLACEMENT, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein d'IMMO PLACEMENT au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). La société AGAMA effectue également des contrôles de second niveau au titre de la conformité. Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles d'IMMO PLACEMENT.

## CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPERATIONS INTERESSANT LES SCPI GÉRÉES PAR VOISIN

**Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :**

- Garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- Promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- Produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

**La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles.**

**Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :**

- « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, deux collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

**La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :**

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2015 a représenté 502 376,87 € pour un effectif moyen de 13 ETP.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 19,23% (17,34 % en rémunération fixe et 1,89 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

A blurred photograph of an office environment. In the foreground, a wooden table is visible. In the background, several people are working. A man in a dark shirt is seated at the table, looking towards the camera. A woman in a dark sleeveless top is standing to the right, facing away from the camera. Another person is partially visible on the left. The background is bright and out of focus, suggesting a large window or open office space.

# *Rapport* de Gestion



# Sommaire

- 19 — Chiffres significatifs
- 20 — Rapport de la Société de Gestion
- 21 — Évolution du capital et marché des parts
- 22 — Investissements
- 23 — Arbitrages
- 24 — Composition du patrimoine
- 25 — Gestion locative et immobilière
- 26 — Résultats financiers
- 28 — Valeurs de la Société
- 29 — Fiscalité
- 30 — État du patrimoine
- 31 — Tableau d'analyse de la variation  
des capitaux propres
- 32 — Compte de résultat de l'exercice
- 34 — Actif immobilier
- 46 — Annexe aux comptes annuels
- 50 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 52 — Rapport des Commissaires aux Comptes  
sur les comptes annuels
- 53 — Rapport spécial des Commissaires  
aux Comptes
- 55 — Assemblée Générale du 29 juin 2016



## GLOSSAIRE EXTRAIT

### **Valeur vénale (ou d'expertise)**

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation

### **Valeur de réalisation**

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes

### **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)

> Pour en savoir plus,  
consultez notre site Internet  
[www.scp-i-voisin.com/glossaire](http://www.scp-i-voisin.com/glossaire)

# CHIFFRES SIGNIFICATIFS

(en euro)

## PRENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2015 (marché primaire)	830,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2015 (marché secondaire)	747,72 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,70%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup>	+ 0,91%

## BILAN AU 31/12/2015

Capital social	61 100 650
Total des capitaux propres	130 437 903
Immobilisations locatives	141 764 471
Total du bilan	152 633 242

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	9 005 052	46,36
Dividende distribué	9 136 948	47,04

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	158 460 500	791,00
Valeur comptable	127 961 118	638,75
Valeur de réalisation	147 184 194	734,71
Valeur de reconstitution	170 814 842	852,67

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire/Prix de part moyen acquéreur

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.



# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

---

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Nous commencerons tout d'abord ce rapport en vous informant que VOISIN a obtenu, au cours de l'exercice 2015, une extension de son agrément pour gérer des OPCI.

Par ailleurs, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour délibérer sur un ordre du jour traditionnel, et en assemblée générale extraordinaire pour soumettre à votre approbation une résolution tenant à la modification des statuts.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2015,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2015,
- les perspectives 2016.

# ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

L'année 2015 a été marquée par la réouverture du capital de votre SCPI, laquelle portait initialement sur la création de 7 228 parts au prix unitaire de 830 €. Au 31.12.2015, 6 608 parts nouvelles étaient souscrites, soit une couverture de près de 92 %, représentant une collecte de 5 484 640 €. Conformément au visa délivré par l'Autorité des Marchés Financiers, et après accomplissement des formalités de parution au BALO, 2 100 parts supplémentaires ont été offertes à la souscription. A l'instant où nous rédigeons le présent rapport, 8 900 parts nouvelles ont été créées portant le taux de couverture de l'augmentation de capital à plus de 95 %.

Au 31 décembre 2015, le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élève à 61 100 650 €. Il est composé de 200 330 parts réparties entre les mains de 4 444 associés.

## Marché secondaire

En 2015, 2 645 parts ont été enregistrées à la vente, soit 1,32 % du nombre total de parts en circulation au 31.12.2015. Compte tenu du nombre de parts restant disponibles à la vente au 31.12.2014, 2 953 parts ont été offertes à la vente sur l'exercice 2015 et 2 951 parts ont trouvé contrepartie. Ainsi, seules 2 parts restaient à la vente au 31.12.2015.

A noter que sur les 2 645 parts enregistrées à la vente, 1 065 parts (soit 40,26 %) proviennent de 36 successions.

Le prix moyen acquéreur 2015 ressort à 825,41 €.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2011	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-
2012	31 781 610 €	-	104 202	2 396	-	-
2013	31 781 610 €	-	104 202	2 390	-	-
2014	59 085 210 €	-	193 722 *	4 455	-	-
2015	61 100 650 €	5 484 640 €	200 330	4 444	366 924 €	830 €

\*Fusion absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> Janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2011	1 554	1,49 %	389 *	4 % HT
2012	1 434	1,37 %	915 *	4 % HT
2013	1 514	1,45 %	532 *	4 % HT
2014	1 438	1,38 %	308	4 % HT
2015	2 951	1,52 %	2	4 % HT

\* dont 78 parts au prix demandé de 997 €.

## RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
15/01/2015	246	476	246	800,00 €	728,60 €	230
13/02/2015	250	352	230	800,00 €	728,60 €	122
13/03/2015	329	510	319	800,00 €	728,60 €	191
15/04/2015	249	237	106	814,00 €	741,35 €	131
15/05/2015	397	314	261	820,00 €	746,81 €	53
15/06/2015	397	469	387	820,00 €	746,81 €	82
15/07/2015	596	418	394	830,00 €	755,92 €	24
14/08/2015	336	301	301	830,00 €	755,92 €	0
15/09/2015	78	104	78	814,00 €	741,35 €	26
15/10/2015	237	310	237	805,00 €	733,15 €	73
13/11/2015	280	208	192	818,02 €	742,28 €	16
15/12/2015	237	202	200	821,00 €	747,72 €	2

## INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a acquis :

### à BOULAZAC (24)

investissement réalisé en indivision par moitié avec la SCPI FONCIERE REMUSAT 4 cellules commerciales d'une surface totale 1 951 m<sup>2</sup> louées à CHAUSSEA – BESSON – TISSU DES URSULES WINE AND BEAR au prix de 2 725 000 €/SCPI. L'acte a été réitéré le 23/07/2015

### à BEZONS (95)

quai Voltaire : une surface de bureaux de 607 m<sup>2</sup> louée à POLE EMPLOI par bail ferme de 9 ans. au prix de 1 680 000 € (+ travaux d'aménagement 195 000 €). L'acte a été réitéré le 30/07/2015

### à NICE (06)

Promenade des Anglais : une surface de bureaux de 480 m<sup>2</sup> louée à EGIS BATIMENT MEDITERRANEE au prix de 1 205 000 €. L'acte a été réitéré le 31/07/2015

### à GRENOBLE (38)

avenue Albert 1<sup>er</sup> de Belgique : une surface commerciale de 950 m<sup>2</sup> louée à : SPAR au prix de 899 000 €. L'acte a été réitéré le 06/11/2015

### à DIJON (21)

93 avenue Jean Jaurès : investissement réalisé en indivision pour moitié avec la SCPI IMMAUVERGNE : un bâtiment de bureaux d'une surface de 1 722 m<sup>2</sup> (soit 861 m<sup>2</sup>/SCPI) au prix de 2 881 666 € (soit 1 440 833 €/SCPI) loué à Pôle Emploi (bail ferme de 9 ans pour le loyer principal et 6 ans pour le surloyer en contrepartie de travaux d'aménagement 245 000 €/SCPI). L'acte a été réitéré le 25/11/2015

### au MANS (72)

100 avenue Général Leclerc : un local commercial de 218 m<sup>2</sup> loué à la CAISSE d'EPARGNE au prix de 580 000 €. L'acte a été réitéré le 23/12/2015

### à TIGERY (91)

rue du Parc des Vergers : des locaux d'activité de 2 246 m<sup>2</sup> loués à FIT BOYVIREN au prix de 1 872 000 € (+travaux d'aménagement 143 000 €). L'acte a été signé le 18/12/2015

### à ROISSY EN FRANCE (95)

165 avenue du Bois de la Pie : des bureaux de 2 250 m<sup>2</sup> loués à : DAMCO France – KONIKA MINOLTA – BELKIN – STN GROUPE au prix de 4 620 000 €. L'acte a été réitéré le 18/12/2015

Le total de ces acquisitions s'élève à 15 021 833 € (+ travaux d'aménagement 583 000 €).



# FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

---

L'acquisition de TIGERY a été financée à hauteur de 2 418 000 € par deux crédits à court terme

- pour un montant de 403 000 € à échéance du 30 juin 2016
- pour un montant de 2 015 000 € à échéance du 31 décembre 2017

L'acquisition de ROISSY a été financée à hauteur de 4 620 000 € par un crédit à court terme dont l'échéance est au 31 décembre 2017.

La refonte des prêts de VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER a donné lieu à un prêt long terme à taux variable de 7 750 000 €, sécurisé par une couverture de taux, à échéance du 31 décembre 2030.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 14 788 000 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 0,84 % et la durée de vie résiduelle des emprunts est de 15 ans.

## ARBITRAGES

---

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2015 sa politique de désengagement sur les locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus aux objectifs patrimoniaux, à savoir :

### à CHAMPFORGEUIL (71)

rue Jacques Louis Thénard des locaux d'activité d'une surface de 2 800 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 350 000 €. L'acte a été signé le 04/02/2015

### à DIJON (21)

26 boulevard de Yougoslavie des bureaux d'une surface de 944 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 480 000 €. L'acte a été signé le 06/02/2015

### à METZ (57)

10 rue Thomas Edison des bureaux d'une surface de 537 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 487 000 €. L'acte a été signé le 06/02/2015

### à LYON (69)

29 avenue des Sources des bureaux d'une surface de 147 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 136 890 €. L'acte a été signé le 20/02/2015

### à DIJON (21)

avenue Albert 1<sup>er</sup> – Le Mercure des bureaux d'une surface de 185 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 62 000 €. L'acte a été signé le 13/03/2015

### à LYON (69)

8 rue Germain un local commercial d'une surface de 63 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 128 250 €. L'acte a été signé le 29/05/2015

### à MEYLAN (38)

31 rue du Vieux Chêne un immeuble de bureaux d'une surface de 934 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 1 100 000 €. L'acte a été signé le 24/06/2015

### à MONTBONNOT (38)

445 rue Lavoisier – Novesparc des bureaux d'une surface de 217 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 300 000 €. L'acte a été signé le 24/06/2015

### à DIJON (21)

12 boulevard Clemenceau des bureaux d'une surface de 207 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 305 825 €. L'acte a été signé le 15/07/2015

### à LYON (69)

6 quai Saint Antoine un local commercial d'une surface de 75 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 210 000 €. L'acte a été signé le 16/07/2015

### à LYON (69)

78 rue de la Part Dieu des bureaux d'une surface de 108 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 180 000 €. L'acte a été signé le 16/07/2015

### à DIJON (21)

11 rue de Broglie des bureaux d'une surface de 341 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 395 000 €. L'acte a été signé le 03/11/2015

### à VILLEURBANNE (69)

75 Cours Emile Zola des bureaux d'une surface de 203 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 400 000 €. L'acte a été signé le 17/12/2015

Ces arbitrages représentent une surface de 6 761 m<sup>2</sup> et un montant global de 4 534 965 €. Il s'agit pour la plupart de locaux vacants ne répondant plus aux exigences des locataires (ou qui auraient nécessité des travaux de remise en état importants). Ces cessions ont dégagé une plus-value de 107 276 €.

Au 31 Décembre 2015, IMMO PLACEMENT avait conclu sept compromis de vente portant sur les locaux suivants :

**à LYON (69)**

61 rue Duquesne des bureaux d'une surface de 54 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 122 000 €

**à LYON (69)**

99, avenue Félix Faure un local commercial de 89 m<sup>2</sup> au prix de 150 000 €

**à LYON (69)**

35, cours Vitton un garage au prix de 27 500 €

**à FONTAINE (38)**

rue Paul Langevin des locaux d'activité d'une surface de 500 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 430 000 €

**à EYBENS (38)**

5 rue Joliot Curie des bureaux d'une surface de 418 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 515 000 €

**à DIJON (21)**

13 avenue Albert 1<sup>er</sup> des bureaux d'une surface de 105 m<sup>2</sup> au prix de 35 000 €

**à VILLEURBANNE (69)**

9 rue Roger Salengro un local commercial d'une surface de 323 m<sup>2</sup> + tènement au prix de 900 000 €

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales au 31/12/15)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	0,59	1,07	0	1,66
Région Parisienne	5,53	1,70	1,19	8,42
Province	60,24	25,79	3,89	89,92
<b>TOTAL</b>	<b>66,36</b>	<b>28,56</b>	<b>5,08</b>	<b>100 %</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m<sup>2</sup>)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	144	393	-	537
Région parisienne	3 333	1 542	2 246	7 121
Dijon et agglomération	21 583	4 427	9 763	35 773
Lyon et agglomération	14 526	10 830	214	25 570
Grenoble et agglomération	9 714	2 621	2 705	15 040
Besançon	4 662	878	-	5 540
Strasbourg	4 274	-	-	4 274
Bordeaux	3 494	-	-	3 494
Nantes	2 408	-	-	2 408
Autres villes	9 325	4 967	2 463	16 755
<b>Total</b>	<b>73 487</b>	<b>25 634</b>	<b>17 391</b>	<b>116 512</b>

# GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

## Gestion locative

### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Celui-ci a évolué au cours de l'exercice pour passer de 88,53 % au 1er trimestre à 87,16 % à la fin du 4ème trimestre 2015. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 87,65 %.

### Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 28 relocations et 22 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants :

- 14 rue du Chapeau Rouge à DIJON :  
366 m² libérés par OFII
- 251 m² libérés par WALL STREET reloués à la Mission Locale
- 1 rue Roland Garros à EYBENS : 167 m² libérés par HARDING MARKETING
- Boulevard Victor Coq à AIX EN PROVENCE :  
179 m² libérés par CITYA AXIMMO
- Rue de la Closerie aux LISSES : 398 m² libérés par MONDIAL MOQUETTE
- 12 boulevard Clemenceau à DIJON : 207 m² (ex EGIS France) reloués à la Sté LLAMAS
- 59 rue de l'Abondance à LYON : 423 m² libérés par EGIS France  
Ces locaux sont proposés à l'arbitrage.
- 12 rue des Frères Lumière à VAULX EN VELIN :  
493 m² libérés par CHANTEMUR et reloués à ZEEMAN
- 41 rue Paul Langevin à FONTAINE :  
501 m² libérés par FAF BY MY CAR  
Ces locaux sont proposés à l'arbitrage
- Pôle Gambetta à CLERMONT FERRAND :  
307 m² libérés par les Cours GALIEN
- VAL PARC à BESANCON : 399 m² libérés par KOJO
- Boulevard des Tchécoslovaques à LYON :  
216 m² reloués à Me COLL
- Rue Dr Papillon à VILLEURBANNE : 388 m² (ex ETRANGES LIBELLULES) reloués à LAFI
- 19 rue de Comboire à ECHIROLLES :  
349 m² libérés par GALERIE DU PARQUET  
FLOTTANT reloués à PRESI
- 272 m² (ex CAP COLOR) reloués à ELECT DEVELOPPEMENT
- Terrasse Bellini à PUTEAUX : 516 m² (ex STRALFORS) reloués à F INICIATIVAS

Au total, près de 5 732 m² ont été reloués représentant environ 4,92 % de la surface totale du patrimoine.

### Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2015 s'élèvent à 323 307 € et les reprises sur provisions à 335 736 €. Sur la somme de 335 736 €, 103 164 € portent sur des créances qui ont été passées en pertes sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement des sociétés LP2M pour 9 235,95 €, LE CREDIT LYONNAIS pour 71 180,64 €, DUCLOS pour 5 941,82 €.

## Gestion immobilière

### Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2015, le montant de ces travaux s'élève à 1 076 012 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- 1 Bd du Maréchal DELANBRE - BEZONS pour 195 000 €
- 93 Avenue Jean Jaurès - DIJON pour 245 000 €
- Parc des Vergers - TIGERY pour 143 000 €
- Baly building - VILLEURBANNE pour 41 924 €
- rue de l'Aviation - VILLERS LE NANCY pour 41 900 €
- 53 rue de Mulhouse - DIJON pour 69 192 €
- Parc de Mirande - DIJON pour 36 668 €
- VALMY rue Triolet - DIJON pour 48 692 €
- 213 rue de Gerland - LYON pour 52 495 €

### Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3,5 % des loyers encaissés est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/14	:	3 267 811 €
+ Dotation exercice 2015	:	+ 463 388 €
- Reprise exercice 2015	:	- 472 575 €
= Solde de la provision au 31/12/15	:	3 258 624 €



Les principaux travaux effectués en 2015 ont concerné :

- 97 Avenue Gallieni – JOINVILLE LE PONT :  
réfection de toiture en zinc pour 41 000 €
- 37 rue de la République – LYON :  
remplacement de fenêtres pour 32 000 €
- 37 rue de la République – LYON  
travaux sur locaux NOCIBE : 128 183 €
- 13 rue Raoul Servant – LYON :  
rénovation cage d'escaliers pour 17 535 €
- VALPARC – BESANCON :  
rénovation plateaux pour 33 847 €

- LE PULSAR – GRENOBLE :  
réfection chauffage pour 17 416 €
- 2 Bld du Champ aux Prêtres – QUETIGNY :  
remplacement chaudières et cumul pour 16 010 €
- 37 Place de Beaune – CHALON SUR SAONE :  
réfection de toiture pour 23 107 €
- 15 rue de l'Arquebuse – DIJON :  
réfection toiture terrasse pour 13 860 €
- CAP VERT – QUETIGNY :  
rénovation plateaux pour 10 227 €

#### Travaux d'entretien et de réparation

En 2015, le montant de ces travaux s'élève à 89 275 €.

## RÉSULTATS FINANCIERS

### Résultat - revenus distribués

L'exercice 2015 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 9 005 052 €, soit 46,36 € par part.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été maintenu à 47,04 € avec recours au report à nouveau à hauteur de 0,68 € par part. Rappelons que le report à nouveau est une réserve qui permet de lisser les revenus en cas de baisse du taux d'occupation, mais également en soutien d'une politique d'arbitrage active, comme c'est le cas pour votre SCPI (6 761 m<sup>2</sup> cédés au cours de l'exercice pour un montant de plus de 4,5 M€), soit plus de 5,80 % de la surface totale du patrimoine.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2015 (DVM) s'établit à 5,70 %.

### Le taux de rendement moyen<sup>3</sup> 2015 s'établit ainsi à :

5,70 % pour un prix  
de part acquéreur moyen<sup>3</sup>  
en 2015 de 825,41 €

5,88 % pour une part  
acquise fin 2014 à 800 €

3) PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	59,48	95,64	65,75	98,77	63,46	97,26	63,17	98,36	61,59	96,92
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,32	0,51	0,42	0,63	0,57	0,87	0,66	1,03	0,33	0,52
Produits divers	2,39	3,84	0,40	0,60	1,22	1,87	0,39	0,61	1,63	2,56
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>62,19</b>	<b>100,00</b>	<b>66,57</b>	<b>100,00</b>	<b>65,25</b>	<b>100,00</b>	<b>64,22</b>	<b>100,00</b>	<b>63,55</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	4,70	7,56	5,27	7,92	4,97	7,62	4,92	7,66	4,78	7,52
Autres frais de gestion	5,72	9,20	5,27	7,92	5,48	8,40	5,20	8,10	5,48	8,62
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,46	0,74	0,40	0,60	0,44	0,67	0,43	0,67	0,68	1,07
Charges locatives non récupérées	1,56	2,51	1,88	2,82	3,19	4,89	1,95	3,04	1,98	3,12
<b>Sous total</b>										
<b>Charges externes</b>	<b>12,44</b>	<b>20,01</b>	<b>12,82</b>	<b>19,26</b>	<b>14,08</b>	<b>21,58</b>	<b>12,50</b>	<b>19,47</b>	<b>12,92</b>	<b>20,33</b>
Charges financières	0,65	1,05	0,68	1,02	1,02	1,56	0,85	1,32	0,42	0,66
Amortissements nets										
- patrimoine	0,37	0,59	0,16	0,24	0,30	0,46	0,55	0,86	0,63	0,99
- autres	0,00	0,00	1,14	1,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	2,39	3,84	2,39	3,59	4,00	6,13	3,88	6,04	3,77	5,93
- autres	- 0,02	- 0,03	0,48	0,72	0,13	0,20	0,13	0,20	- 0,84	- 1,32
<b>Sous total</b>										
<b>Charges internes</b>	<b>3,39</b>	<b>5,45</b>	<b>4,85</b>	<b>7,28</b>	<b>5,45</b>	<b>8,35</b>	<b>5,41</b>	<b>8,42</b>	<b>3,98</b>	<b>6,26</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>15,84</b>	<b>25,46</b>	<b>17,68</b>	<b>26,54</b>	<b>19,53</b>	<b>29,93</b>	<b>17,91</b>	<b>27,89</b>	<b>16,90</b>	<b>26,59</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>46,35</b>	<b>74,54</b>	<b>48,89</b>	<b>73,46</b>	<b>45,72</b>	<b>70,07</b>	<b>46,30</b>	<b>72,11</b>	<b>46,65</b>	<b>73,41</b>
Variation report à nouveau	- 0,69	- 1,11	1,85	2,78	- 3,72	5,70	- 0,74	- 1,14	- 0,39	- 0,61
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>47,04</b>	<b>75,64</b>	<b>47,04</b>	<b>70,66</b>	<b>47,04<sup>3</sup></b>	<b>72,09</b>	<b>47,04</b>	<b>73,25</b>	<b>47,04</b>	<b>74,02</b>
Revenus distribués après prélèvement										

1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

3) Dont 5,04 € de dividende pris sur les plus values réalisées

## POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (EN EURO)

Année	Recettes locative brutes	Charges <sup>1</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentages
2011	6 417 863	1 760 371 (497 693)	27,43 %
2012	6 582 323	1 866 125 (512 944)	28,34 %
2013	6 612 836	2 034 769 (518 072)	30,77 %
2014	12 589 165	3 416 309 (1 018 908)	27,14 %
2015	11 439 625	2 793 388 (912 563)	24,42 %

1) Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice.

## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2015	2014	2013	2012	2011
Dividende distribué	47,04 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €
dont dividende pris sur le report à nouveau	0,69 €	0 €	0 €	0,74 €	0,39 €
dont dividende pris sur les plus-values réalisées	0 €	0 €	5,04 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	830,00 €	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	800,00 €	820,00 €	805,00 €	901,50 €	878,25 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	825,41 €	817,99 €	824,36 €	856,85 €	893,55 €
Variation du prix acquéreur moyen	+ 0,91 %	- 0,77 %	- 3,79 %	- 4,10 %	+ 1,45 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,67 %	-	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,70 %	5,75 %	5,70 %	5,49 %	5,26 %

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société EXPERTISES GALTIER, les valeurs suivantes pour votre Société :

Valeur comptable	: 127 961 118 €, soit 638,75 €/part
Valeur de réalisation	: 147 184 194 €, soit 734,71 €/part
Valeur de reconstitution	: 170 814 842 €, soit 852,67 €/part



# FISCALITÉ

---

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

**1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %** (CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

## **2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %**

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 cette date, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des produits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

---

Votre Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles.

La résolution proposée dans le cadre de l'assemblée Générale Extraordinaire concerne le changement du taux de rémunération de la Société de Gestion sur les augmentations de capital et par conséquent la modification des Statuts.

La Société de Gestion,  
**VOISIN S.A.S.**

# ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euro)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
- Terrains et constructions locatives	+ 141 764 471	+ 158 460 500	+ 130 614 499	+ 148 161 000
- Immobilisations en cours				
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
- Commissions de souscription				
- Frais de recherche des immeubles				
- TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
- Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 3 258 624		- 3 267 811	
- Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+ 138 505 847</b>	<b>+ 158 460 500</b>	<b>+ 127 346 688</b>	<b>+ 148 161 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 731 577		+ 72 214	
- Immobilisations financières	+ 3 131	+ 3 131	+ 3 131	+ 3 131
<b>CRÉANCES</b>				
- Locataires et comptes rattachés	+ 776 958	+ 776 958	+ 1 824 538	+ 1 824 538
- Autres créances	+ 2 342 949	+ 2 342 949	+ 1 515 779	+ 1 515 779
- Provisions pour dépréciation des créances	- 414 489	- 414 489	- 426 919	- 426 919
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
- Valeurs mobilières de placement	+ 652 280	+ 652 280	+ 2 166 170	+ 2 166 170
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+ 6 718 488	+ 6 718 488	+ 7 005 283	+ 7 005 283
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 0</b>	<b>- 281 088</b>	<b>- 281 088</b>
<b>DETTES</b>				
- Dettes financières	- 16 936 549	- 16 936 549	- 9 857 628	- 9 857 628
- Dettes d'exploitation	- 871 034	- 871 034	- 1 098 259	- 1 098 259
- Dettes diverses	- 3 334 790	- 3 334 790	- 4 143 703	- 4 143 703
<b>TOTAL 2</b>	<b>- 10 331 479</b>	<b>- 11 063 056</b>	<b>- 3 220 482</b>	<b>- 3 292 696</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
- Charges constatées d'avance	+ 10 187	+ 10 187	+ 42 075	+ 42 075
- Produits à recevoir	+ 12 500	+ 12 500		
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 35 190	+ 35 190		
- Produits constatés d'avance	- 271 127	- 271 127	- 5 747	- 5 747
<b>TOTAL 3</b>	<b>- 213 250</b>	<b>- 213 250</b>	<b>+ 36 328</b>	<b>+ 36 328</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+ 127 961 118</b>		<b>+ 124 162 534</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+ 147 184 194</b>		<b>+ 144 904 632</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

# TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euro)

## CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE

	Situation d'ouverture	Affectation 2015	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	+ 59 085 210			+ 59 085 210
Capital en cours de souscription			+ 2 015 440	+ 2 015 440
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription			+ 3 469 200	+ 3 469 200
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 124 613		- 1 610 218	- 8 734 831
<b>Prime de fusion</b>				
Primes de fusion	+ 35 083 443			+ 35 083 443
Prélèvement sur prime de fusion	- 7 046 690		- 51 220	- 7 097 910
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	+ 5 955 091		+ 107 277	+6 062 368
<b>Réserves</b>				
<b>Report à nouveau</b>	+ 2 665 304	+ 359 974		+ 3 025 278
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	+ 9 448 834	- 9 448 834	+ 9 005 052	+ 9 005 052
Acomptes sur distribution	- 9 088 860	+ 9 088 860	- 9 136 947	- 9 136 947
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+ 124 162 534</b>		<b>+ 3 798 584</b>	<b>+ 127 961 118</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

## CHARGES

(en euro)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2015	EXERCICE 2014
	Totaux partiels	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>	<b>4 717 464</b>	<b>5 762 357</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 234 823	4 010 978
Charges d'entretien du patrimoine locatif	89 275	77 916
Grosses réparations	472 575	397 387
Autres charges immobilières	920 791	1 276 076
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>3 859 866</b>	<b>2 936 302</b>
Diverses charges d'exploitation	1 354 291	1 645 308
Dotations aux amortissements d'exploitation	1 248 792	88 400
Dotations aux provisions d'exploitation		
- Provisions pour créances douteuses	323 307	372 597
- Provisions pour grosses réparations	463 388	461 985
- Provisions pour risques et charges		221 088
Autres charges	470 088	146 924
<b>Charges financières</b>	<b>160 701</b>	<b>131 208</b>
Charges financières diverses	160 701	131 208
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières		
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>9 005</b>	<b>6 355</b>
Charges exceptionnelles	9 005	6 355
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles		
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>8 747 036</b>	<b>8 836 222</b>
Solde créditeur = bénéfice	9 005 052	9 448 834
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 752 088</b>	<b>18 285 056</b>



# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRODUITS

(en euro)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>	<b>14 787 317</b>		<b>16 717 878</b>	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		11 439 625		12 589 165
- Charges facturées		3 234 823		4 010 978
Produits annexes		112 869		117 735
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>2 873 197</b>		<b>1 438 546</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation		1 176 092		57 330
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		335 736		286 740
- Provisions pour grosses réparations		472 575		397 387
- Provisions pour risques et charges		281 088		
Transfert de charges d'exploitation		453 334		667 478
Autres produits		154 372		29 611
<b>Produits financiers</b>	<b>62 648</b>		<b>80 723</b>	
Produits financiers		62 648		80 723
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>28 926</b>		<b>47 909</b>	
Produits exceptionnels		28 926		47 909
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>17 752 088</b>		<b>18 285 056</b>	
solde débiteur = perte				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>17 752 088</b>		<b>18 285 056</b>	

# ACTIF IMMOBILIER

(en euro)

## DIJON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
DIJON	75, rue Devosge	1972	Bureau	60 m <sup>2</sup>	11 930	M. LEROUX
DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476 m <sup>2</sup>	312 315	SEMS 121 - SONITEX - JPN - VICTORIA - CREATION NATURE ET PERLES - CARPE DIEM
DIJON	IMMEUBLE GRAMA 15, place Grangier	1974/77/80	Bureau	480 m <sup>2</sup>	441 219	VOISIN - LOCAUX VACANTS
DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	Industriel		12 552	VOISIN
DIJON	39-41, avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	165 m <sup>2</sup> 61 m <sup>2</sup>	100 200	GMF M. VACHTA
DIJON	LE VENDOME 15 avenue Albert 1 <sup>er</sup>	1978	Bureau	118 m <sup>2</sup>	40 232	LOCAUX VACANT
DIJON	LE MERCURE 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup>	1978/79	Bureau	160 m <sup>2</sup>	61 936	LOCAUX VACANTS
DIJON	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureau	309 m <sup>2</sup>	132 227	AIST 21
DIJON	LE KALINKA 5, rue des Roses	1981	Bureau	65 m <sup>2</sup>	41 161	F.A.C.O.
DIJON	CLOS VERRIERE 30, bd de Strasbourg	1981	Bureau	703 m <sup>2</sup>	518 049	SEDAP- BABY'GOLD - USHB - LOCAUX VACANTS
DIJON	81, avenue Maréchal Lyautey	1981	Commerce	81 m <sup>2</sup>	42 686	LES JARDINS SUSPENDUS
DIJON	20, rue du Château	1982	Commerce	180 m <sup>2</sup>	119 368	LOCAUX VACANTS
DIJON	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	155 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	178 365	GMF
DIJON	7, rue de la Liberté	1982	Commerce	125 m <sup>2</sup> 100 m <sup>2</sup>	126 670	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
DIJON	JEAN DE CIREY 12, bd Clémenceau	1983	Bureau	274 m <sup>2</sup>	301 707	TELETECH
DIJON	CARDINAL DE GIVRY 9, bd Clémenceau	1983	Commerce	168 m <sup>2</sup>	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureau	122 m <sup>2</sup>	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
DIJON	LE PLENEY 7, rue de Gray	1984	Commerce	57 m <sup>2</sup> 24 m <sup>2</sup>	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON	16, rue de Gray	1985	Bureau	100 m <sup>2</sup>	65 553	AUXOIS NORD SERVICE
DIJON	10, avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	436 m <sup>2</sup> 157 m <sup>2</sup>	791 133	LBA - CPRP SNCF
DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	539 m <sup>2</sup>	618 558	3 COMMERCES 7 LOCAUX VACANTS

## DIJON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
DIJON	53, rue de Mulhouse 1 Bd de Verdun	1986	Bureau	1454 m <sup>2</sup>	1 986 035	CRCAM - CACB IMMOBILIER - Me KOUMA - LOCAUX VACANTS
DIJON	5-7, rue des Perrières	1986	Bureau	54 m <sup>2</sup>	62 504	SYSTRA
DIJON	Parc de Mirande - P1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	633 m <sup>2</sup>	560 435	ELIOR SERVICES PROPRETE - OPEN DEV - SYNAPSE - LOCAUX VACANTS
DIJON	1 Promenade du Rhin	1987	Bureau	786 m <sup>2</sup>	784 693	TRIBUNAL DU CONTENTIEUX - FAFIH - ENOVUS MUTUELLE GENERALE ARMACELL - LOCAUX VACANTS
DIJON	Parc de Mirande - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	641 m <sup>2</sup>	758 095	DOUANES - FORCO GE MEDICAL SYSTEMS
DIJON	14, rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	835 m <sup>2</sup>	1 030 093	MISSION LOCALE - THOMAS PIERRET REVELL - OFII - LOCAUX VACANTS
DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	295 m <sup>2</sup> 264 m <sup>2</sup> 347 m <sup>2</sup>	1 004 116	NC NUMERICABLE - GIPE 21 ESTHETIQUE 21 SOFINCO
DIJON	Parc de Mirande - P11 14 H rue Pierre de Coubertin	1988	Bureau	633 m <sup>2</sup>	521 736	ARMEN - APC BOURGOGNE - DYNAMIC PROCESS AUTOMATION LOCAUX VACANTS
DIJON	3-5, rue de la Breuchillière	1988	Industriel	2850 m <sup>2</sup>	693 534	LOCAUX VACANTS
DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	1017 m <sup>2</sup>	1 636 749	ARACT BOURGOGNE CRIT INTERIM LIAISONS ARTS BOURGOGNE LOCAUX VACANTS
DIJON	Parc de Mirande - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	322 m <sup>2</sup>	295 806	SECURITAS – BBA EMBALLAGES GLOBAL SENSING TECHNOLOGIES
DIJON	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m <sup>2</sup>	612 845	EVEN DU FOU
DIJON	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau Bureau	295 m <sup>2</sup> 714 m <sup>2</sup>	251 541 525 949	NEXITY LAMY
DIJON	3/5, place de la Libération	1995	Commerce	190 m <sup>2</sup>	271 102	LA POSTE – ESPACE FORMATION BOURGOGNE
DIJON	L'ARSENAL 91-93, avenue Jean Jaurès	2002	Commerce	260 m <sup>2</sup>	239 613	CARSAT
DIJON	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureau	524 m <sup>2</sup> 293 m <sup>2</sup>	973 560	VERITAS - MERCIECA GONNET LOCAUX VACANTS

## DIJON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
DIJON	9, rue René Char - T9	2005	Bureau	1 319 m <sup>2</sup>	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON	11, bd Rembrandt	2007	Bureau	650 m <sup>2</sup>	795 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER
DIJON	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureau	1 518 m <sup>2</sup>	3 081 253	ALPHA PUBLICITE CA CONSUMER ALTEDIA FREY ET MARPAUX ECOLE MONTESSORI VISUEL LANGUE DES SIGNES - FINOX BIOTECH - URBANO GRENKE LOCATION LOCAUX VACANTS
DIJON	93, avenue Jean-Jaures	2015	Bureau	861 m <sup>2</sup>	1 440 833	POLE EMPLOI
DIJON	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureau	319 m <sup>2</sup>	560 000	NEOS SOFTWARE DEVELOPMENT INTEGRATION

## AGGLOMERATION DIJONNAISE

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHENÔVE	55, avenue Roland Carraz	1982	Activité	1 800 m <sup>2</sup>	640 074	PBY SAS - PRODAG
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât C	1989	Bureau	744 m <sup>2</sup>	638 917	MUTUELLE FRANCAISE BOURGUIGNONNE LOCAUX VACANTS
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	341 m <sup>2</sup>	294 361	CROSSJECT
FONTAINE-LÈS-DIJON	32-36, rue de Bourgogne	1970	Bureau	915 m <sup>2</sup>	314 636	CERCLE DE BRIDGE FEDERATION DU BRIDGE MIN'ATHENA COALLIA LOCAUX VACANTS
LONGVIC (Z.I.)	Rue Romelet	1983	Industriel	2 200 m <sup>2</sup>	357 097	LA BANQUE POSTALE
MARSANNAY-LA-CÔTE	18 B rue de la Rente Logerot	1989	Activité	1213 m <sup>2</sup>	497 221	BM – CREATIS LOCAUX VACANTS
MARSANNAY-LA-CÔTE	265, rue des Vignes Dardelain	1990	Activité	700 m <sup>2</sup>	255 682	LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	CENTRE COMÈTE 2, bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000 m <sup>2</sup>	300 086	CHAMBRE DES COMPTES
QUETIGNY	6, bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1746 m <sup>2</sup>	817 453	MONDIAL TISSU CHAUSSEA
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 20, rue du Cap Vert	1989	Bureau	545 m <sup>2</sup>	476 687	CHS - JURIFIDUS MILANA - GUILLEMINOT LOCAUX VACANTS



## AGGLOMERATION DIJONNAISE

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 16, rue du Cap Vert	1990	Bureau	735 m <sup>2</sup>	638 004	FINANCO – CASSYS COMPASS – APPLI LANGUE – SILOG AVENIR ET REUSSITE PHOTON LINES - LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1025 m <sup>2</sup>	1 554 279	LINDE HOMECARE DELTA NEU - FAFSEA LOCAUX VACANTS

## BESANCON / CHALON SUR SAONE

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BESANÇON	48, avenue Clemenceau	1984	Bureau	1 000 m <sup>2</sup>	942 891	SERVICES PENITENTIAIRES
BESANÇON	VAL PARC	1989/90	Bureau	1 403 m <sup>2</sup>	1 268 104	CONSTRUCTY OPCA - GEOXIA BET GALLEY QUALIBAT GESTION KOJO – JET1OEIL GRANULATS FRANCHE COMTE- COVERCOM ENTREPRISES LOCAUX VACANTS
BESANÇON	LE VESONTIO 29, avenue Carnot	1990	Bureau	358 m <sup>2</sup>	259 384	
BESANÇON	LE VESONTIO 29, avenue Carnot	1990	Bureau	1 150 m <sup>2</sup>	1 248 612	ADEQUAT – SNCF EFFIA SYNERGIES - LOCAUX VACANTS
BESANÇON	Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m <sup>2</sup>	361 266	IFPA
BESANÇON	Espace Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m <sup>2</sup>	416 442	LIDL
BESANÇON	LE FORUM 5, avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m <sup>2</sup>	157 785	OTRE FRANCHE COMTE-MEDIA PC LOCAUX VACANTS
CHALON SUR SAÔNE	37, place de Beaune	1982	Bureau	270 m <sup>2</sup>	114 337	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN GALLAND ANSEMAN
CHALON SUR SAÔNE	32-38, rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m <sup>2</sup> 266 m <sup>2</sup>	207 713	M. OGULINAC

## LYON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (1er)	5, rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m <sup>2</sup>	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (2e)	LE RHODANIEN 84, cours Charlemagne	1981	Commerce	1800 m <sup>2</sup> 900 m <sup>2</sup>	519 972	LYON SNOOKER POOL LIDL
LYON (2e)	37, rue de la République	1984	Bureau	345 m <sup>2</sup> 268 m <sup>2</sup>	257 974	Sté ROBERT COMBE GEORGES COMBE
LYON (2e)	37, rue de la République	1985	Commerce	860 m <sup>2</sup> 260 m <sup>2</sup>	511 416	NOCIBE MONOPRIX CYBERPRET
LYON (2e)	48, rue Quivogne	2014*	Bureau	185 m <sup>2</sup>	105 000	INFA RHONE ALPES
LYON (2e)	2, place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m <sup>2</sup>	379 000	HSBC
LYON (2e)	10-12, quai St-Antoine	2014*	Commerce	85 m <sup>2</sup>	280 000	SARL SAINT-ANTOINE
LYON (2e)	8, rue Gasparin	2014*	Commerce	110 m <sup>2</sup>	489 000	PAJAZ
LYON (2e)	10-12, quai St-Antoine	2014*	Commerce	45 m <sup>2</sup>	153 000	DECO GONES
LYON (2e)	14, rue Vaubecour	2014*	Commerce	38 m <sup>2</sup>	57 000	M. Damien ARTHAUD
LYON (3e)	59, rue de l'Abondance	2002	Bureau	506 m <sup>2</sup>	633 858	LOCAUX VACANTS
LYON (3e)	96, bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359 m <sup>2</sup>	620 000	GPE PITANCE ODELIA - CF INVEST ASSURANCES
LYON (3e)	71-73, cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m <sup>2</sup>	810 000	TOMADIS
LYON (3e)	78, rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	79 m <sup>2</sup>	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE LOCAUX VACANTS
LYON (3e)	204 rue Vendôme	2014*	Commerce	103 m <sup>2</sup>	122 000	VENDOME PREFECTURE
LYON (3e)	7, cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m <sup>2</sup>	740 000	Raoul BRUYERE - « ROCHE BOBOIS »
LYON (3e)	Rue Créqui / Avenue Faure	2014*	Commerce	171 m <sup>2</sup>	263 000	R.E.P - TORNABAD A.I.L.S - ICARE
LYON (3e)	99, avenue Félix Faure	2014*	Bureau	65 m <sup>2</sup>	77 000	LOCAUX VACANTS
LYON (3e)	Le Galaxie, Rue Flandin	2014*	Parking		38 000	GROUP. FONCIER CREDIPAR
LYON (3e)	41, cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m <sup>2</sup>	433 000	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER
LYON (3e)	40, avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m <sup>2</sup>	116 000	CURLY COIFFURE Mme BOX
LYON (3e)	264, rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m <sup>2</sup>	1 030 000	GDF SUEZ
LYON (3e)	71, cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m <sup>2</sup>	115 000	LOMACO
LYON (3e)	71, cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m <sup>2</sup>	17 100	BIODERMA
LYON (3e)	14, quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	282 000	BANQUE POPULAIRE
LYON (4e)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce Bureaux	172 m <sup>2</sup> 60 m <sup>2</sup>	264 000	CONDUITE EUROPEENNE SAINT GOBAIN PERFORMANCE PLASTICS FRANCE

## LYON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (5e)	4, rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m <sup>2</sup>	182 000	ROBIN COIFFURE
LYON (6e)	235, cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m <sup>2</sup>	1 712 113	COGEDIM
LYON (6e)	235, cours Lafayette	2014*	Bureau	436 m <sup>2</sup>	1 170 000	STUDIA DEVELOPPEMENT DAWAN
LYON (6e)	35, cours VITTON	2014*	Bureau		21 000	LOCAUX VACANTS
LYON (6e)	87, rue Garibaldi	2014*	Bureau	606 m <sup>2</sup>	602 000	NEXITY LAMY
LYON (6e)	61, rue Duquesne	2014*	Commerce	54 m <sup>2</sup>	112 000	I NOVATIV
LYON (6e)	93, rue Bugeaud	2014*	Bureau	238 m <sup>2</sup>	261 000	NEXITY LAMY
LYON (6e)	89-91, rue Bugeaud	2014*	Commerce	306 m <sup>2</sup>	339 000	ATHOME - NEXITY LAMY
LYON (6e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	201 m <sup>2</sup>	250 000	CAUPENNE & Co AMIGOLOG
LYON (6e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	55 m <sup>2</sup>	60 000	OGEM
LYON (6e)	75, rue Cuvier	2014*	Bureau	182 m <sup>2</sup>	334 000	TOKIO MARINE
LYON (6e)	36, rue Tronchet	2014*	Bureau	185 m <sup>2</sup>	321 000	LOCAUX VACANTS
LYON (6e)	68, boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m <sup>2</sup>	339 000	LA CLEF LYONNAISE
LYON (6e)	89, rue Garibaldi	2014*	Bureau	32 m <sup>2</sup>	61 000	NEXITY LAMY
LYON (6e)	54, rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m <sup>2</sup>	210 000	Mme NACHURY
LYON (6e)	127, rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m <sup>2</sup>	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (6e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	102 m <sup>2</sup>	158 000	NEXITY LAMY
LYON (6e)	8, rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m <sup>2</sup>	641 134	CLANEA SB FINANCES BODY MINUTE
LYON (6e)	103, avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	79 m <sup>2</sup> 458 m <sup>2</sup>	1 485 000	CRÉDIT COOPÉRATIF ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS - EOLE AVOCATS
LYON (7e)	13, rue Raoul Servant	1981	Bureau	768 m <sup>2</sup>	527 074	FNARS - A3 CONSEIL CFA
LYON (7e)	51, avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414 m <sup>2</sup>	587 639	ARIM DU RHONE ASLIM
LYON (7e)	213, rue de Gerland	2014*	Bureau	1132 m <sup>2</sup>	1 562 495	CLE - RESTALLIANCE COQUELLE GOURDIN ALTERGIS INGENIERIE LOCAUX VACANTS
LYON (7e)	361 Bis 363, rue Garibaldi	2014*	Bureau	230 m <sup>2</sup>	242 000	SAFI MERIC
LYON (7e)	38-40, rue Delandine	2014*	Bureau	80 m <sup>2</sup>	74 000	BDR
LYON (7e)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	89 m <sup>2</sup>	129 000	ICARE - TORNABAD (garage)
LYON (7e)	84, rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m <sup>2</sup>	176 000	THEAU
LYON (7e)	1, boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216,50 m <sup>2</sup>	385 000	MAITRE COLL
LYON (7e)	91, rue Garibaldi	2014*	Bureau	270 m <sup>2</sup>	412 000	NEXITY LAMY

## LYON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (8e)	67, rue Bataille - 48, rue M. Bastié	2014*	Bureau	90 m²	97 000	SUD EST EXPERTS LYON
LYON (8e)	67, rue Bataille - 48, rue M. Bastié	2014*	Bureau	230 m²	277 000	APLON REGIONS Me NEPLE SUD EST EXPERTS LYON (2 parkings)
LYON (8e)	35, avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m²	236 000	LYON COPIE
LYON (8e)	6-8, rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	139,50 m²	248 000	PRESENCE MEDICALE
LYON (9e)	29, avenue des Sources	2014*	Bureau	154 m²	170 000	NEGRONI
LYON (9e)	26, rue de la Gare	2014*	Bureau	529 m²	769 000	SAFEGE ENVIRONNEMENT

## AGGLOMERATION LYON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BRON	9, rue Col. Chambonnet	2014*	Bureau	636 m²	784 300	POLE EMPLOI
BRON	202, avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m²	149 000	AXELIS INTERIM
CALUIRE	3, rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m²	152 000	YNOA
DARDILLY	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m²	684 000	HONDA MOTO LYON
ECULLY	136, chemin du Moulin Caron	1987	Bureau	285 m²	300 762	A.T.E.M.I. – RUCON PREMIUM MEDIA REGIE
ECULLY	136, chemin du Moulin Carron	2014*	Bureau	248 m² 90 m²	310 000	TECH DATA TERZA RIMA - E+E FRANCE MHAC TECHNOLOGIES
LISSIEU	8 allée des Chevreuils	2014*	Bureau	169 m²	308 000	SEKISUI ALVEO
MARCY L'ÉTOILE	1359, route de Saint Bel	2014*	Bureau	289 m²	610 000	MANPOWER
MARCY L'ÉTOILE	1359, route de Saint Bel	2014*	Bureau	191 m²	370 000	BIOMÉRIEUX
MARCY L'ÉTOILE	1359, route de Saint Bel	2014*	Bureau	162 m²	300 000	BIOMÉRIEUX
SAINT GENIS LAVAL	58, avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	138 m²	256 000	GVGM
ST-GERMAIN AU MONT D'OR	53, chemin de Mainteue	2014*	Commerce	77 m²	41 600	CER MONT'S D'OR
TASSIN LA DEMI LUNE	221, rue Joliot Curie	1990	Commerce	760 m²	848 762	EUROPEENNE DE CHAUSSURE GIRAUDY



## AGGLOMERATION LYON

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
VAULX-EN-VELIN	12, rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m²	1 090 000	ZEEMAN – REGAL ROOSEVELT
VENISSIEUX	158, avenue Pressensé	2014*	Activité	214 m²	127 000	ELIA RHONE ALPES
VILLEURBANNE	CENTRAL PARC 119, bd de Stalingrad	2003	Bureau	607 m²	764 000	ATR INGENIERIE
VILLEURBANNE	BALY BUILDING Rue du 4 Août	2008	Bureau	388 m²	865 161	LAFI
VILLEURBANNE	1, rue Docteur Papillon	2014*	Bureau	672 m²	1 850 000	Trésorerie Générale de Rhône-Alpes Mairie de Villeurbanne LINEA
VILLEURBANNE	65, rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m²	150 000	NOVALI
VILLEURBANNE	10-12, rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE	67, cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m²	374 000	GENERAL TRANSMISSION
VILLEURBANNE	75, cours Emile Zola	2014*	Commerce	113 m²	171 397	ANFH
VILLEURBANNE	6, rue du Nord	2014*	Bureau	277 m²	252 000	LOCAUX VACANTS
VILLEURBANNE	17, avenue Condorcet	2014*	Bureau	419,50 m²	476 000	MEDECINS RADIOLOGUES - CABINET MEDICAL CONDORCET
VILLEURBANNE	9, rue Roger Salengro	2014*	Commerce	300 m²	389 000	LOCAUX VACANTS

## GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ECHIROLLES	19, rue de Comboire	2014*	Activité	2705 m²	1 400 000	GARAGE JBM GALERIE DU PARQUET FLOTTANT ATELIERS PUBLICITAIRES - SOLISOL GRENOBLE AUTO PERFECT COLOR - ELECT DEVELOPPEMENT PRESI
ECHIROLLES	3, avenue Col. Manhès	2014*	Commerce	78 m²	60 000	GAHAM (AUTO ECOLE)
EYBENS	1, rue Roland Garros	2014*	Bureau	796 m²	870 000	AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE – LOCAUX VACANTS
EYBENS	5, rue Joliot Curie	2014*	Bureau	828 m²	940 000	ADA PL – BETV & Co – THEMIS COMPUTER – LOCAUX VACANTS
EYBENS	13, rue Roland Garros	2007	Bureau	1064 m²	1 390 894	OSIATIS
FONTAINE	41, bd Paul Langevin	2014*	Commerce	807 m²	650 000	MIDAS France - LOCAUX VACANTS

## GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
GIERES	2, rue de Vignate	1991	Bureau	708 m²	846 354	PMU – EVERWIN – MISSLER SOFTWARE-LOCAUX VACANTS
GRENOBLE	4r avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR	2005	Bureau	1802,50 m²	2 851 343	BETREG IG-SMILE - LOCAUX VACANTS
GRENOBLE	1, place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	603 m²	833 543	VERSALIS - DIAM'S ENTRETIEN – B2F
GRENOBLE	3, place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m²	664 776	ZEEMAN
GRENOBLE	7, bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE	2, bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m²	157 000	LUMBROSO
GRENOBLE	2, square Roger Genin	2014*	Bureau	500 m²	660 000	UPMEM - KOBALTT - LOCAUX VACANTS
GRENOBLE	Avenue Albert 1 <sup>er</sup> De Belgique	2014*	Commerce	950 m²	899 000	DISTRIBUTION CASINO France
MEYLAN	9, chemin du Vieux Chêne	2014*	Bureau	176 m²	120 000	COPY MEYLAN
MEYLAN	1, chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT	445, rue Lavoisier NOVESPARC	2014*	Bureau	232 m²	379 044	ADVICIENNE PHARMA - PANDA SERVICES INDUSTRIES
MONTBONNOT	100, allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m²	1 080 000	POSTE IMMO - ComArch R&D
MONTBONNOT	Novesparc Lavoisier	2014*	Bureau	521 m²	710 928	ASYGN – GRENKE LOCATIONS – SFD
ST-MARTIN D'HÈRES	2, rue de Mayencin	2014*	Bureau	120 m² 718 m²	678 500	MESSIDOR - MGLEC MAINTRONIC

## AUTRES VILLES / RHÔNE-ALPES

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ANNECY-LE-VIEUX	1, place de l'église	2014*	Bureau	433 m²	550 000	AXALP - AGIK'A
ANNECY-LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	287 m²	240 000	France PIECES MENAGER
ANNECY-LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	124 m²	106 000	COCATRIX IMMOBILIER - ID CO
ANNECY-LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	98 m²	133 000	MARCON POUTRE - PECORARO
ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m²	890 000	POINT P
BOURG EN BRESSE	Centre Commercial La Croix Blanche	2014*	Commerce	45 m²	102 000	PHOTOMATON - LOCAUX VACANTS
BOURG EN BRESSE	Centre Commercial Rond Point	2014*	Commerce	155 m²	360 000	LOCAUX VACANTS
BOURG EN BRESSE	16, rue de la Grenouillère	2014*	Commerce	50 m²	50 000	MCM FORME

## AUTRES VILLES / RHÔNE-ALPES

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BOURG EN BRESSE	43, avenue Maginot	2014*	Bureau	284 m²	207 000	LOCAUX VACANTS
BOURG EN BRESSE	41, bd de Brou	2014*	Commerce	208 m²	155 000	Direction des Affaires Sanitaires et Sociales
BOURG EN BRESSE	20, avenue d'Arsonval	2014*	Activité	1200 m²	380 000	PRECIMADE
GAILLARD	84, route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m²	215 000	FHDS
GAILLARD	84, route de Genève	2014*	Commerce	233 m²	297 000	STORFERM
ST-ETIENNE	Esplanade de France	2014* 2014*	Commerce Bureau	147 m² 222 m²	370 000 595 000	AG2R

## STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ENTZHEIM	LE MILLENIUM 9, rue Icare	2008	Bureau	1748 m²	2 389 136	LEASECOM – AXEMBLE SOLUTIONS – France SECURITE SFS France DACTYL BURO MEED SYSTEMS - JDC - STORDATA KWP France - LTI SOFTINVEST LOCAUX VACANTS
GEISPOLSHEIM	Rue de l'III	1988	Bureau	1272 m²	1 295 015	LOCAUX VACANTS
STRASBOURG	LE MATHIS 200, route de Colmar	1989	Bureau	1254 m²	1 586 126	CARGONET SOFTWARE APRIL ENTREPRISE LOCAUX VACANTS

## NANCY / METZ / REIMS

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2072 m²	3 240 000	FIDAL – MEDIAPOST MINI POUSSÉS
METZ	Technopôle 2000	1990	Bureau	537 m²	554 329	PRICEWATERHOUSE QUALIBAT – SYSTEMATIC LOCAUX VACANTS
NANCY	72, rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	108 m²	717 368	SUNBOX – CREDIT LYONNAIS
NANCY	72, rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90		477 m²		
REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	788 m²	1 131 748	ALTEDIA – EURO INFORMATION SERVICE - POSTE IMMO -3 LI BUSINESS SOLUTIONS PROTECT FEU - MG BROKER
VANDŒUVRE- LÈS-NANCY	ZAC Brabois 3, allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m²	780 600	SFS France – INFOMIL – GUNNEBO France LOCAUX VACANTS
VILLERS-LÈS- NANCY	9, rue de l'Aviation	2002	Bureau	523 m²	661 900	TELEASSURANCES

## ILE DE FRANCE

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
JOINVILLE LE PONT (94)	37, avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m²	656 000	ERTECO
LISSES (91)	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1139 m²	2 140 000	CUISINELLA - LAURIE LUMIERES ATHLETIC FASHION CONCEPT - LOCAUX VACANTS
PARIS (16e)	18, rue Bassano	2014*	Bureau	56,50 m²	343 000	LOCAUX VACANTS
PARIS (16e)	18, rue Bassano	2014*	Bureau	88 m²	457 000	SIRE
PARIS (19e)	8, avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m²	1 634 000	ERTECO
PUTEAUX (92)	Rue Bellini	2014*	Bureau	475 m²	2 550 000	F INICIATIVAS
TIGERY (91)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m²	1 872 000	FIT
ROISSY EN France	Avenue de la Pie aux Bois	2015	Bureau	2250 m²	4 620 000	KONICA MINOLTA - BELKIN - STN GROUPE - DAMCO FRANCE
BEZONS (95)	Bd GI Delambre	2015	Bureau	607 m²	1 680 000	POLE EMPLOI



## AUTRES VILLES

Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq / Rue des Allumettes	2014*	Commerce	469 m <sup>2</sup>	1 609 000	WELLA LOCAUX VACANTS
CAGNES-SUR-MER	5, Chemin des Presses	2014*	Bureau Bureau	346 m <sup>2</sup> 756 m <sup>2</sup>	3 065 000	FREESCALE TEXAS INSTRUMENT
CLERMONT-FERRAND	Place Galliéri	1989	Bureau	307 m <sup>2</sup>	327 765	LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND	23, rue Jean Claret	2007	Bureau	930 m <sup>2</sup>	1 350 000	SOMIVAL
ISSOIRE	22, rue du Ponteil	2010	Commerce	199 m <sup>2</sup>	240 000	NEXITY LAMY
REZE	2, rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2408 m <sup>2</sup>	3 582 498	CEVA – S3A – CNPP ENTREPRISE – AGOGÉ SECURITE GAIALYS – RETIS COMMUNICATION HERPORT SAS – BCA EXPERTISE CENTRAL COM LOCAUX VACANTS
VILLENAVE D'ORNON	2, rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3494 m <sup>2</sup>	6 903 675	AHI33 – DAIKIN PRINTEKNOLOGIES REDEIM SO – SONEPAR – UFIFRANCE – GENERALI VIE
NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m <sup>2</sup>	1 205 000	EGIS BATIMENT
LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m <sup>2</sup>	580 000	CAISSE D'EPARGNE
BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m <sup>2</sup>	2 725 000	TISSUS DES URSULES BESSON CHAUSSURES KGM DISTRI CHAUSSEA

### TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER

141 764 471

\* Apport des actifs en 2014 suite à la fusion-absorption des SCPI EIRAM et DAUPHI-PIERRE

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

L'information détaillée des valeurs vénale, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)
Bureaux	103 998 686	105 148 673	98 056 055	99 646 978
Commerces	30 340 539	45 262 827	26 838 452	41 980 022
Locaux d'activités	7 425 246	8 049 000	5 719 992	6 534 000
<b>TOTAL</b>	<b>141 764 471</b>	<b>158 460 500</b>	<b>130 614 499</b>	<b>148 161 000</b>

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Faits caractéristiques de l'exercice

Le 12 juin 2015, notre société a fait offre au public avec l'ouverture d'une augmentation de capital de 2 204 450 € par création de 7 228 parts sociales. Le prix de souscription a été fixé à 830 € dont 525 € de prime d'émission. Compte tenu d'un taux de couverture de 92 % au 31.12.2015, conformément au visa délivré par l'AMF et après accomplissement des formalités de parution au BALO, 2 100 parts supplémentaires ont été offertes à la vente et la date de clôture de l'augmentation de capital initialement prévue le 12 juin 2016 a été repoussée au 31.12.2016.

Au 31 décembre 2015, 6 608 parts sociales ont été souscrites soit une augmentation de capital de 2 015 440 € assortie d'une prime d'émission de 3 469 200 € ce qui porte le capital social à 61 100 650 €.

La commission de souscription qui s'élève à 440 309 € a été imputée sur la prime d'émission.

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n° 93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription. Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3,5% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

## ETAT DU PATRIMOINE

### – Immobilisations locatives : 141 764 471 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

### – Actifs immobilisés : 731 577 €

Ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

### – Immobilisations financières : 3 131 €

Ce poste correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics.

### – Créances locataires : 776 958 €

Loyers et charges dus par les locataires : 225 411 €  
Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 551 547 €, provisionnés à hauteur de 414 489 €

### – Autres créances : 2 342 949 €

Avances Fournisseurs : 2 757 €  
Créances fiscales : 735 797 €

Provisions sur charges de copropriété : 1 355 756 €

Autres débiteurs : 248 639 €

### – Valeurs de placement et disponibilités : 7 370 768 €

Disponibilités : 6 718 488 €

Placement : 652 280 €

### – Dettes financières : 16 936 549 €

Dettes bancaires : 14 788 000 €

Dépôts de garantie : 2 148 549 €

### – Dettes d'exploitation : 871 034 €

Honoraires dus à la société de gestion : 108 339 €

Fournisseurs : 5 071 €

Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 757 624 €

### – Dettes diverses : 3 334 790 €

Dettes fiscales (TVA) : 91 914 €

Dividendes bloqués : 203 989 €

Dividendes du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 : 2 476 785 €

Rompus à rembourser : 7 406 €

Autres dettes et charges à payer : 554 696 €

## État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	130 614 499	15 353 151	4 203 179	141 764 471
Immobilisations en cours	201 964		201 964 <sup>1</sup>	0
Immobilisations corporelles d'exploitation	429 626	934 026 <sup>1</sup>		1 363 652
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières	3 131			3 131
	<b>131 249 220</b>	<b>16 287 177</b>	<b>4 405 143</b>	<b>143 131 254</b>

1) Dont reclassement de 201 964 € d'immobilisations en cours en immobilisations corporelles

## État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements	357 412	274 663 <sup>2</sup>		632 075
Immobilisations en cours	201 964		201 964 <sup>2</sup>	
<b>Créances</b>				
Créances douteuses	426 919	323 306	335 736	414 489
<b>Provisions</b>				
Pour risques et charges	281 088		281 088	0
Pour gros travaux	3 267 811	463 388	472 575	3 258 624
Pour entretien et réparations				
	<b>4 535 194</b>	<b>1 061 357</b>	<b>1 291 363</b>	<b>4 305 188</b>

2) Dont reclassement de 201 964 € d'immobilisations en cours en agencements

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Capital Social :

Suite à l'ouverture de l'augmentation de capital, le capital social a augmenté de 2 015 440 € par la création de 6 608 parts d'une valeur nominale de 305 €

## Prime d'émission :

La prime d'émission perçue dans le cadre de l'augmentation de capital est de 3 469 200 €.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2015 un montant global de 1 610 218 € dont 440 308,80 € de commission de souscription.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 8 734 831 €.

## Prime de fusion :

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM et le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI IMMO PLACEMENT dans le cadre de la fusion. Le montant de la prime de fusion est de 35 083 443 €. Le montant des prélèvements opérés est de 7 097 910 € soit une prime de fusion nette de 27 985 533 €.

## Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble :

Ce poste a augmenté de 107 277 € compte tenu des plus values dégagées par les cessions réalisées au cours de l'exercice.

## Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 359 974 € par décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2014.

## Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2015	: 9 005 052 €
Distribution des 3 premiers acomptes	: 6 660 162 €
4 <sup>e</sup> et dernier acompte versé en 2016	: <u>2 476 785 €</u>
= Solde du résultat pris en report à nouveau	: 131 895 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2016.

# COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits

### Produits de l'activité immobilière

- Loyers 11 439 625 €
- Charges et taxes refacturées : 3 234 823 €
- Produits d'activités annexes : 112 869 €

### Autres produits d'exploitation

- Reprise de provisions sur créances douteuses : 335 736 €
- Reprise de provisions sur grosses réparations : 472 575 €
- Reprise de provisions et d'amortissements (frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission) : 1 176 092 €

- Reprise de provisions sur risques et charges 281 088 €
- Transfert de charges d'exploitation à des comptes de bilan : 453 334 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 154 372 €

### Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 58 969 €
- Intérêts sur appel de fonds de l'acquisition en VEFA de Saint Etienne : 3 679 €

**Produits exceptionnels :** 28 926 €

## Charges

### Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 3 234 823 €
  - dont charges locatives récupérables : 1 502 018 €
  - dont impôts et taxes récupérables : 1 732 805 €
- Charges d’entretien du patrimoine : 89 275 €
- Grosses réparations : 472 575 €
- Autres charges immobilières : 920 791 €
  - charges locatives non récupérables : 303 429 €
  - impôts et taxes non récupérables : 584 542 €
  - loyer : 5 880 €
  - primes d’assurance : 25 465 €
  - publicité et insertions : 630 €
  - frais administratifs : 5 €
  - frais divers : 840 €
- Dotation aux amortissements : 1 248 792 €
  - des immobilisations (agencements) : 72 700 €
  - des frais d’acquisitions des immeubles (prélevés sur la prime d’émission) : 1 176 092 €
- Dotations aux provisions pour créances douteuses : 323 307 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 463 388 €
- Frais de fusion (prélevés sur la prime de fusion) : 51 220 €
- Autres charges : 470 088 €

### Charges financières

- Intérêts d’emprunt : 160 701 €

### Charges exceptionnelles : 9 005 €

### Charges d’exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 912 563 €
- Honoraires des Commissaires aux Comptes : 44 798 €
- Honoraires d’expertise annuelle : 39 500 €
- Honoraires de relocation : 89 537 €
- Honoraires divers : 88 551 €
- Honoraires sur dégrèvements IF : 5 573 €
- Honoraires dépositaire : 46 834 €
- Frais d’actes et de contentieux : 49 318 €
- Frais divers : 26 398 €

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2015, 7 compromis de vente étaient signés en vue de céder les locaux sis 61 rue Duquesne à LYON, 41 rue Paul Langevin à FONTAINE, 5 rue Joliot Curie à EYBENS, 35 cours Vitton à LYON, 99 avenue Félix Faure à LYON, 13 avenue Albert 1<sup>er</sup> à DIJON et 9 avenue Roger Salengro à VILLEURBANNE pour un engagement total de 2 179 500 €.

Dans le cadre de son activité et de certaines acquisitions, la SCPI a reçu des garanties locatives de la part des vendeurs. Par ailleurs, elle a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation de baux.

### Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec le LCL, il a été consenti des privilèges de prêteur de deniers sur les actifs financés, pour un montant global de 14 788 000 € dont pour 2015 :

- actif situé à TIGERY pour 2 418 000 €
- et actif situé à ROISSY EN FRANCE pour 4 620 000 €.

En garantie de l’emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en un wap d’une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel total de 7 750 000 €.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

---

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission, que vous nous avez confiée auprès de la Société de Gestion pour l'année 2015 concernant l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT sise à DIJON.

Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions de travail avec la Société de Gestion.

Les résultats comptables de l'exercice 2015 nous ont été présentés le 11 février 2016 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes, ainsi que M. COUTRAY, co-Commissaire.

## Evolution de la situation de la Société

Cette année a été le premier exercice complet depuis le rapprochement de nos 3 composantes.

Le prix moyen des parts passe de 817,99 € à 825,41 €, il est revenu à un niveau supérieur à celui de 2013.

L'effet mécanique additionnel dû à l'augmentation de capital n'a pratiquement pas impacté la rentabilité de la part revenue simplement de 5,75 à 5,70 % à comparer aux 4,85 % du marché national.

Dans le détail, la politique d'arbitrage s'est poursuivie en accord avec le Conseil de Surveillance. Elle a porté sur les treize ventes suivantes :

- rue Jacques Louis Thénard à CHAMPFORGEUIL
- 26 boulevard de Yougoslavie à DIJON
- 10 rue Thomas Edison à METZ
- 29 avenue des Sources à LYON
- avenue Albert 1er – Le Mercure - à DIJON
- 8 rue Germain à LYON
- 31 rue du Vieux Chêne à MEYLAN
- 445 rue Lavoisier – Novesparc à MONTBONNOT
- 12 boulevard Clemenceau à DIJON
- 6 quai Saint Antoine à LYON
- 78 rue de la Part Dieu à LYON
- 11 rue de Broglie à DIJON
- 75 Cours Emile Zola à VILLEURBANNE

pour une superficie de 6 761 m<sup>2</sup> et un montant global de 4 534 965 € entraînant une plus-value de 107 276 €.

Parallèlement, la poursuite des acquisitions a porté sur les biens suivants :

- 4 cellules commerciales à BOULAZAC
- bureaux, quai Voltaire à BEZONS
- bureaux, Promenade des Anglais à NICE
- local commercial à GRENOBLE
- bureaux, 93 avenue Jean Jaurès à DIJON
- local commercial, 100 avenue Général Leclerc au MANS
- locaux d'activité, rue du Parc des Vergers à TIGERY
- bureaux, 165 avenue du Bois de la Pie à ROISSY EN FRANCE

soit un total de 9 562 m<sup>2</sup> pour une valeur de 15 021 833 €. Pour des raisons d'opportunité et de disponibilités, les acquisitions se sont concentrées sur le 2<sup>e</sup> semestre 2015. De ce fait, le solde positif de 2 800 m<sup>2</sup> supplémentaires n'a pas été rentabilisé sur une année pleine. Ceci a ramené le taux d'occupation moyen à 87,65 %, à comparer au TOF moyen 2014 de 87,15 %.

## Marché secondaire

2 645 parts ont été enregistrées à la vente sur le marché secondaire, ce qui ne représente que 1,38 % du nombre total de parts au 31.12. Sur ce nombre, 1 065 proviennent de 36 successions.

Il est notable que le solde n'était que de 2 parts au 31.12.2015 contre 308 à la même date de 2014.

## Augmentation de capital

6 608 parts ont été souscrites au début de l'augmentation de capital se répartissant en :

- 3 881 parts pour 30 nouveaux associés,
- 2 727 parts pour 154 associés anciens.

## Projection sur l'avenir

L'amélioration de notre bilan par la politique d'arbitrage continuera à être un des fondamentaux de notre gestion.

Il vous sera présenté, dans le cadre de l'assemblée générale extraordinaire, une augmentation des honoraires sur souscription de la Société de Gestion. Celle-ci s'inscrit dans la poursuite du développement de notre SCPI, post fusion. Elle donnera la possibilité à la Société de Gestion de rémunérer un réseau de Conseils en Gestion de Patrimoine et permettra ainsi à la SCPI d'augmenter plus rapidement son patrimoine, concourant ainsi à son renouvellement, et d'accéder à une clientèle d'investisseurs plus diversifiée. Cette augmentation des honoraires est sans incidence sur les résultats à distribuer aux associés. Nous veillerons, en tant que Conseil de Surveillance, à ce que la collecte reste maîtrisée.

## Avis sur les résolutions

Nous vous engageons à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part :

### Assemblée générale ordinaire

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1 <sup>er</sup> résolution | Approbation des comptes                      |
| 2 <sup>e</sup> résolution  | Quitus à la Société de Gestion               |
| 3 <sup>e</sup> résolution  | Conventions spéciales                        |
| 4 <sup>e</sup> résolution  | Affectation des résultats                    |
| 5 <sup>e</sup> résolution  | Elections au Conseil de Surveillance         |
| 6 <sup>e</sup> résolution  | Valeurs de la Société                        |
| 7 <sup>e</sup> résolution  | Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage |
| 8 <sup>e</sup> résolution  | Pouvoirs pour les formalités                 |

### Assemblée générale extraordinaire

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 1 <sup>er</sup> résolution | Augmentation des honoraires sur souscription |
| 2 <sup>e</sup> résolution  | Pouvoirs pour les formalités                 |

En conclusion, nous vous rappelons que nous avons été régulièrement informés de la vie de votre Société et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.

**JEAN BUTHIEAU**

Président du Conseil de Surveillance

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société IMMO PLACEMENT SCPI, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénale des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

### Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant, nommé par votre Assemblée Générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 12 mai 2016

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL

Associé

KPMG AUDIT

RHONE ALPES AUVERGNE

Guy VALDNAIRE

Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

---

Aux Associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

### Sociétés concernées

La société SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIER, associée de la société VOISIN S.A.S, Société de Gestion de votre SCPI, est également associée de la SCI JEAN JAURES IMMO.

### Nature et objet

La SCPI IMMO PLACEMENT a acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI IMMAUVERGNE, d'un ensemble immobilier de bureaux avec parkings situé au 93 avenue Jean Jaurès à Dijon. Cette acquisition étant réalisée auprès de la SCI JEAN JAURES IMMO du Groupe VOISIN, ses modalités financières ont été présentées et validées par les Conseils de Surveillance du 14 avril 2015 et 10 octobre 2015.

### Modalités

Le prix d'achat précisé dans l'acte de vente du 25 novembre 2015 s'élève à 3 371 667 euros HT, soit une quote-part de 50% revenant à la SCPI IMMO PLACEMENT pour un montant de 1 440 833 euros HT majoré de 245 000 euros HT de travaux. L'évaluation réalisée par Galtier Expertises Immobilières ressort à 1 450 000 euros HT hors droits en valeur vénale pour une quote-part de 50 % du bien immobilier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société de Gestion VOISIN SAS

La société VOISIN SAS a été désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

#### 1 Mission générale de gestion de la SCPI IMMO PLACEMENT et de son patrimoine

La Société de Gestion est chargée, en application de l'article 19 des statuts, de rechercher de nouveaux associés, de procéder à l'acquisition des biens sociaux et d'en assurer l'administration. La rémunération due à ce titre par votre société est définie par l'article 22 des statuts de la manière suivante :

- Pour 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 de retard ou intérêts de retard, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes (loyers et produits locatifs annexes). La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2015 s'élève à 912 563 euros hors taxes.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 6.69 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La rémunération perçue par la Société de Gestion sur l'exercice 2015 au titre de cette convention, dans le cadre de l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2015, s'élève à 366 924 euros hors taxes.

- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 4 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession). Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.
- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

#### 2 Loyer des locaux de la Société de Gestion

La Société de Gestion est sous locataire d'IMMO PLACEMENT pour :

- Des locaux à usage de bureaux, au premier étage de l'immeuble GRAMA, 15 Place Grangier à DIJON (21000) ;
- Un emplacement de parking situé dans le même immeuble ;
- 7 emplacements de parking à la résidence Saint-Philibert, place Sainte Bénigne à DIJON (21000).

Pour l'année 2015, les loyers perçus par la SCPI IMMO PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 28 567,72 euros hors taxes, soit :

Place Grangier : .....	22 946,52 euros
Saint-Philibert : .....	5 621,20 euros

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 12 mai 2016

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL

Associé

KPMG AUDIT

RHONE ALPES AUVERGNE

Guy VALDENNAIRE

Associé



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2016

## Assemblée Générale Ordinaire - Résolutions proposées

### Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2015, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2015.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2015 qui s'élève à ----- 9 005 052 €  
+ report à nouveau de l'exercice précédent ----- 3 025 278 €  
TOTAL ----- 12 030 330 €

sera affecté de la façon suivante :

- distribution aux associés ----- 9 136 947 €  
- report à nouveau ----- 2 893 383 €  
TOTAL ----- 12 030 330 €

### Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 4 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 4 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

M. François COMPAIN - M. Robert GIRAUD - M. Olivier MARTIN - M. Frédéric ROUSSEL

- associés faisant acte de candidature

M. CATTIN Michel - M. Xavier CHARVET - M. Didier MONDIN

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire 2019.

### Sixième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice

- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes

- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société EXPERTISES GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net ----- 127 961 118 €, soit 638,75 €/part  
- valeur de réalisation ----- 147 184 194 €, soit 734,71 €/part  
- valeur de reconstitution ----- 170 814 842 €, soit 852,67 €/part

### Septième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2015. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2016, dans les limites fixées par la loi.

### Huitième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

## Assemblée Générale Extraordinaire - Résolutions proposées

### Première résolution : Augmentation des honoraires sur souscription

L'Assemblée Générale approuve la modification du taux de rémunération de la Société de Gestion pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissement, celle-ci passant de 6,69 % HT à 9 % HT, soit 10,80 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

### Deuxième résolution : Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

# S | C | P | I | IMMO PLACEMENT

---

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public  
Capital social de 61 100 650 €  
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
E-mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
[www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

## Société de Gestion

VOISIN S.A.S. au capital social de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73  
RC B 310.057.625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014  
[www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

## Responsables de l'information

Rachèle KRUMM  
Patrick LAFORET

## Commissaires aux Comptes

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon – CS 70004 – SAINT MARCEL –  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX, représentée par M. Yves LLOBELL  
Suppléant : M. Philippe BROICHOT - 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON  
Co-commissaire : KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS – 51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON,  
représentée par M. Guy VALDENNAIRE  
Suppléant co-commissaire : SALUSTRO REYDEL SA – Immeuble Le Palatin –  
3, Cours du Triangle – 92 939 PARIS LA DEFENSE CEDEX, représentée par M. Jean-Claude REYDEL

## Expert externe en évaluation

GALTIER VALUATION – 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

## Dépositaire

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

## Conseil de Surveillance *(après l'AG du 19/06/2015)*

Jean BUTHIEAU : Président du Conseil  
Olivier MARTIN : Vice-Président du Conseil  
Jean-Pierre BENOIT  
François COMPAIN  
Nathalie FONTAINE TRANCHAND  
Robert GIRAUD  
Jacques LAUREAU  
Xavier MINART  
Bruno NICOLET  
Roger NOVEL  
Jacques PUPAT  
Frédéric ROUSSEL

## NOTES

---

## NOTES

### Crédits

Création : Pascal Sardaby pour TOOLSmachines'

Production : TOOLSmachines'

Photos : VOISIN - FOTOLIA - DR

AVRIL 2016





Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2015 : 61 100 650 €

RC 320 182 991 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

VOISIN

GROUPE

ATLAND