

Sommaire

Chiffres significatifs.....	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Évolution du capital et marché des parts	4
Investissements	5
Arbitrages	6
Composition du patrimoine	6
Gestion locative et immobilière	7
Résultats financiers.....	9
Valeurs de la Société.....	12
Fiscalité.....	12
Perspectives	13
État du patrimoine.....	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres.....	15
Compte de résultat de l'exercice.....	16
Actif immobilier	18
Annexe aux comptes annuels.....	25
Rapport du Conseil de Surveillance.....	28
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes	29
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes.....	31
Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2014.....	33

Chiffres significatifs *(en euro)*

COMPTE DE RÉSULTAT 2013

Produits	9 741 296
dont loyers	6 612 836
Charges	4 977 678
Résultat	4 763 618

BILAN AU 31/12/2013

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	62 938 655
Immobilisations locatives	67 435 159
Total du bilan	71 531 331

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	4 763 618	45,72
Dividende distribué	4 901 662	47,04

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,70 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 ^{er} janvier) ²	5,84 %
TRI ² sur 10 ans	7,90 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	81 428 000	781,44
Valeur comptable	62 938 655	604,01
Valeur de réalisation	78 258 547	751,03
Valeur de reconstitution	89 996 642	863,67

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

² Source : Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L.214-103 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'économie française aura connu une légère croissance en 2013 avec une hausse du PIB de 0,3 %. Celle-ci, fragile, maintient sous pression le marché immobilier d'entreprise. Le marché locatif demeure difficile (- 25 % des volumes de locaux loués en Ile de France) et conduit les bailleurs à poursuivre les mesures d'accompagnement accordées à leurs preneurs par la mise en place de franchises de loyers et de participations financières dans les travaux. Il convient

également de mentionner l'évolution négative, depuis deux trimestres, de l'indice INSEE du coût de construction.

Comme en 2012, la pierre papier confirme son statut de valeur refuge. Les SCPI d'immobilier d'entreprise ont collecté près de 2,32 milliards d'euros avec un rendement moyen en 2013 de 5,13 %. Au titre de l'exercice écoulé, le taux moyen de rendement de votre SCPI s'est établi à 5,70 %.

En 2013, IMMOPLACEMENT a vendu 7 biens pour 2 585 000 € et des travaux ont été réalisés à hauteur de 844 558 €. Votre SCPI a poursuivi ainsi la modernisation de son patrimoine lui permettant d'adapter ce dernier aux attentes actuelles des locataires.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2013,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2013,
- les modifications statutaires,
- les perspectives 2014.

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice. En conséquence, le capital social demeure inchangé et s'élève à 31 781 610 €. Il est composé de 104 202 parts réparties entre 2 390 associés.

Marché Secondaire

1 131 parts ont été enregistrées à la vente en 2013 dont 484 proviennent de 14 successions, soit 42,79 %.

Compte tenu des 915 parts restant à la vente au 31.12.2012, le marché a totalisé 2046 parts au cours de l'exercice sur lesquelles 1 514 ont trouvé contrepartie. Ce volume de vente représente 1,45 % du nombre total de parts en circulation. 532 parts restaient à la vente au 31 décembre 2013 dont 78 parts au prix de 997 €, soit un prix de vente bien supérieur aux derniers prix d'exécution. Ces parts sont enregistrées à la vente depuis mars 2009.

Évolution du capital (marché primaire)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre 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
2009	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-
2010	31 781 610 €	-	104 202	2 387	-	-
2011	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-
2012	31 781 610 €	-	104 202	2 396	-	-
2013	31 781 610 €	-	104 202	2 390	-	-

Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2009	1 464	1,40 %	88	4 % HT
2010	1 188	1,14 %	142 *	4 % HT
2011	1 554	1,49 %	389 *	4 % HT
2012	1 434	1,37 %	915 *	4 % HT
2013	1 514	1,45 %	532 *	4 % HT

* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
15/01/2013	194	925	164	825,00 €	751,50 €	761
15/02/2013	194	919	140	825,00 €	751,50 €	779
15/03/2013	204	801	179	830,00 €	756,06 €	622
15/04/2013	158	754	132	830,00 €	756,06 €	622
15/05/2013	89	669	89	820,00 €	746,95 €	580
14/06/2013	49	663	49	820,00 €	746,95 €	614
15/07/2013	195	636	131	835,00 €	760,61 €	505
14/08/2013	148	814	118	820,00 €	746,95 €	696
13/09/2013	176	757	166	820,00 €	746,95 €	591
15/10/2013	33	698	23	820,00 €	746,95 €	675
15/11/2013	246	821	234	820,00 €	746,95 €	587
13/12/2013	91	621	89	820,00 €	746,95 €	532

Investissements

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT n'a effectué aucun investissement.

Arbitrages

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2013 de façon active la vente de locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus aux objectifs patrimoniaux, à savoir :

- 15 avenue Albert 1er - Le Vendôme - DIJON - 1 parking extérieur - 7 000 €
- 5 rue Patrick Depailler - CLERMONT FERRAND - 273 m² de bureaux - 330 000 €
- 7 rue Champeau - SAINT APOLLINAIRE - 650 m² de locaux d'activité - 330 000 €
- 136 chemin Moulin Caron - NORLY 3 - ECULLY - 100 m² de bureaux - 99 000 €
- 28 avenue de la République - Le St Pierre - BESANCON - 890 m² de bureaux - 650 000 €
- 5 rue Thomas Edison - METZ - 545 m² de bureaux - 515 000 €
- 1 rue du Dauphiné - Le Stratège - FONTAINE LES DIJON - 605 m² de bureaux - 654 000 €

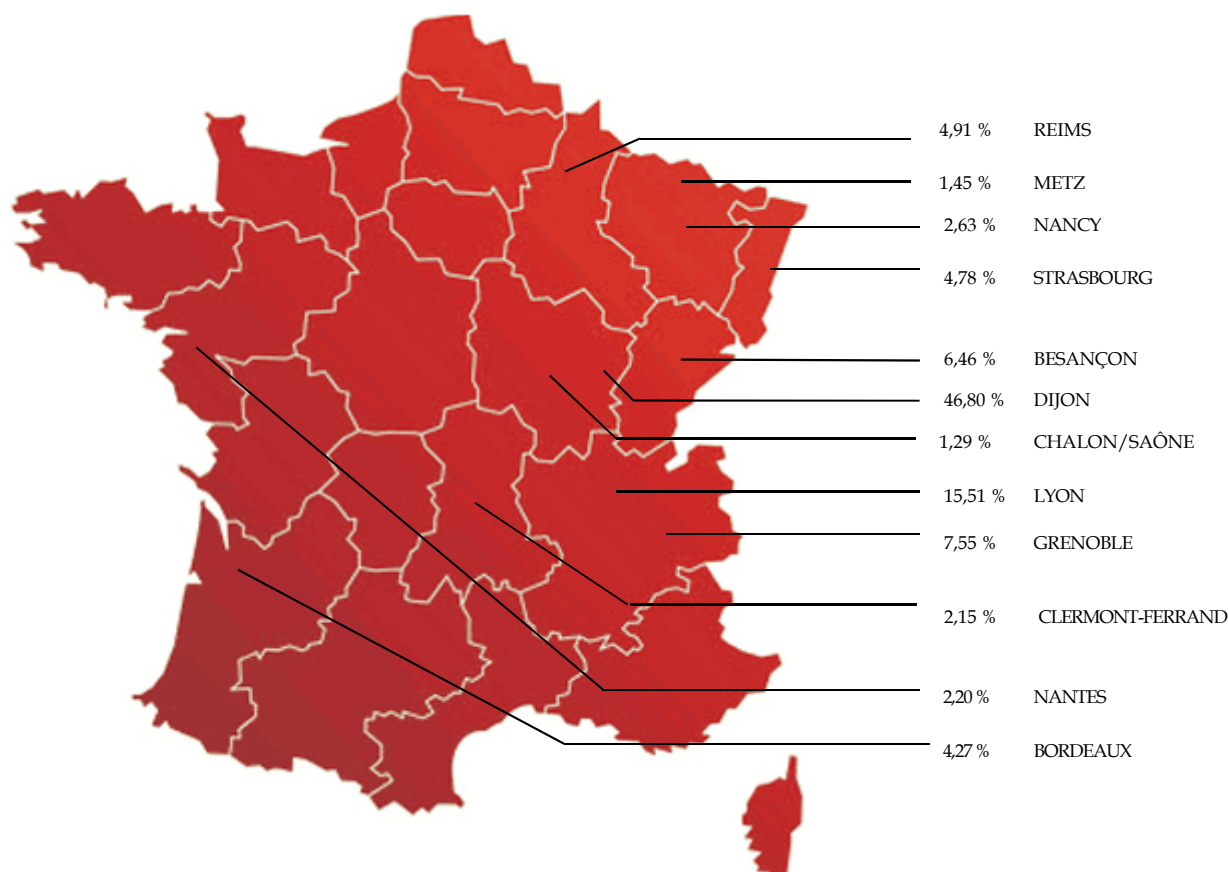
pour un montant global de 2 585 000 € et près de 3 063 m².

Ces cessions ont dégagé une moins value globale de 33 731 €.

Au 31 décembre 2013, IMMO PLACEMENT avait conclu deux compromis de vente portant sur les locaux sis 26 boulevard de Yougoslavie à DIJON et 93 avenue Jean Jaurès à DIJON. Le compromis relatif au boulevard de Yougoslavie n'a pas abouti.

Composition du patrimoine

Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/13)



Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/13)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris				
Région parisienne				
Province	74,37 %	21,03 %	4,60 %	100 %
Total	74,37 %	21,03 %	4,60 %	100 %

Composition du patrimoine (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Dijon et agglomération	22 499	4 086	10 347	36 932
Lyon et agglomération	6 375	1 698	1 718	9 791
Besançon	4 577	715		5 292
Strasbourg	4 196			4 196
Nancy	1 683	111		1 794
Grenoble	4 419			4 419
Autres villes	9 025	693	2 081	11 799
Total	52 774	7 303	14 146	74 223

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier³ 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 83,11 % au 1er trimestre à 84,51 % à la fin du 4ème trimestre 2013. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 83,78 %. Il a été impacté par la conjoncture économique française mais également par la politique d'arbitrage engagée par la SCPI ; certains actifs vacants étant sous compromis de vente ou ayant reçu des offres d'acquisition.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 29 relocations et 26 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 5 rue Thomas Edison à METZ : 545 m² libérés par Pôle Emploi
- 23 rue Jean Claret à CLERMONT FERRAND : 915 m² : nouveau bail à SOMIVAL
- Rue Doyen Louis Weil à GRENOBLE :
 - 761 m² libérés par MOVEA et reloués à BETREG IG
 - 761 m² (ex Conseil Régional) reloués à BETREG IG
 - 190 m² (ex Conseil Régional) reloués à SMILE
- Rue Thénard à CHALON sur SAONE : 2 800 m² libérés par ARCELORMITTAL PUM
- Rue de l'III à GEISPOLSHHEIM : 404 m² libérés par DIREKT IM TELLER
- Rue Clément Ader à REIMS : 178 m² reloués à la POSTE
- ZA Les Bonnières à CHAMPIGNY SUR VESLE : 202 m² reloués à MINI POUSSSES.
- Val Parc à BESANCON : 214 m² (partie libérée HOLCIM) reloués à GRANULATS FRANCHE COMTE.
- Parc de Mirande à DIJON : 352 m² libérés par ORS
- 8/10 Rond Point de la Nation à DIJON : 288 m² (ex DOREY) reloués à LIAISONS ARTS BOURGOGNE

Au total, près de 7 300 m² ont été reloués représentant environ 10 % de la surface totale du patrimoine.

³ Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés+indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué

- 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 2013 s'élèvent à 91 520 € et les reprises sur provisions à 78 509 €.

Sur la somme de 78 509 €, 8 415 € portent sur des créances qui ont été passées en perte sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit uniquement de la société WEBDIA.

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 2013, le montant de ces travaux s'élève à 415 771 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- 48 Avenue Clémenceau - BESANCON pour 154 843 €
- 53 Rue de Mulhouse - DIJON pour 30 852 €
- Parc Henri Farman - REIMS pour 95 450 €
- 16 Rue du Cap Vert - QUETIGNY pour 15 665 €
- Parc des Grands Crus - Bât C - CHENOVE pour 40 421 €

- Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 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 31/12/12	: 1 338 746 €
+ Dotation exercice 2013	: + 417 092 €
- Reprise exercice 2013	: - <u>428 787 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/13	: 1 327 051 €

Les principaux travaux effectués en 2013 ont concerné :

- Avenue de Colmar - STRASBOURG : remplacement de la climatisation pour 47 669 €.
- 6 Boulevard du Grand Marché - QUETIGNY : réfection du parking pour 23 200 €.
- Rue Doyen Weil - GRENOBLE : réfection des locaux pour 89 098 €.
- 28 Avenue de la République - BESANCON : remplacement de la climatisation pour 54 440 €.

Compte tenu de la politique d'arbitrage du patrimoine actuellement en cours, du plan prévisionnel pluriannuel de travaux et de la provision pour gros travaux existante, la Société de Gestion propose à l'assemblée générale des associés de modifier le taux de la provision pour grosses réparations et de ramener ce dernier de 5 % à 3,5 % des loyers encaissés.

- Travaux d'entretien et de réparation

En 2013, le montant de ces travaux s'élève à 45 446 € contre 45 292 € en 2012.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2013 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 4 763 618 €, soit 45,72 € par part contre 4 824 641 €, soit 46,30 € par part en 2012.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 47,04 €, dont 5,04 € prélevés sur la réserve de plus-values réalisées sur les cessions

d'immeubles. Il vous sera donc proposé lors de l'assemblée générale d'affecter 3,72 €/part au report à nouveau.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2013 (DVM) s'établit à 5,70 %.

Le taux de rendement moyen

2013 s'établit ainsi à :

- 5,70 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ en 2013 de 824,36 €
- 5,84 % pour une part acquise fin 2012 à 805 €

⁴ 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)

	2013	% du TOTAL des REVENUS	2012	% du TOTAL des REVENUS	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	63,46	97,26	63,17	98,36	61,59	96,92	67,43	97,74	71,64	98,98
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,57	0,87	0,66	1,03	0,33	0,52	0,06	0,09	0,05	0,07
Produits divers	1,22	1,87	0,39	0,61	1,63	2,56	1,50	2,17	0,69	0,95
TOTAL PRODUITS	65,25	100,00	64,22	100,00	63,55	100,00	68,99	100,00	72,38	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,97	7,62	4,92	7,66	4,78	7,52	5,19	7,52	5,46	7,54
Autres frais de gestion	5,48	8,40	5,20	8,10	5,48	8,62	5,44	7,89	4,36	6,02
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,44	0,67	0,43	0,67	0,68	1,07	0,58	0,84	0,50	0,69
Charges locatives non récupérées	3,19	4,89	1,95	3,04	1,98	3,12	1,74	2,52	1,59	2,20
Sous total										
Charges externes	14,08	21,58	12,50	19,47	12,92	20,33	12,95	18,77	11,91	16,45
Charges financières	1,02	1,56	0,85	1,32	0,42	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements nets										
- patrimoine	0,30	0,46	0,55	0,86	0,63	0,99	0,60	0,87	0,62	0,86
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	4,00	6,13	3,88	6,04	3,77	5,93	3,97	5,75	3,58	4,95
- autres	0,13	0,20	0,13	0,20	-0,84	-1,32	0,49	0,71	0,92	1,27
Sous total										
Charges internes	5,45	8,35	5,41	8,42	3,98	6,26	5,06	7,33	5,12	7,08
TOTAL CHARGES	19,53	29,93	17,91	27,89	16,90	26,59	18,01	26,10	17,03	23,53
RESULTAT BRUT	45,72	70,07	46,30	72,11	46,65	73,41	50,98	73,90	55,35	76,47
Variations report à nouveau	3,72	5,70	-0,74	-1,14	-0,39	-0,61	0,19	0,28	1,11	1,53
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	47,04⁽³⁾	72,09	47,04	73,25	47,04	74,02	50,79	73,62	54,24	74,94
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

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentages
2009	7 465 213	1 774 168 (568 631)	23,77 %
2010	7 026 337	1 876 617 (540 629)	26,71 %
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 %

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

Évolution de la rentabilité des parts

	2013	2012	2011	2010	2009
Dividende distribué	47,04 €	47,04 €	47,04 €	50,79 €	54,24 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0,74 €	0,39 €	0 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	5,04 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	805,00 €	901,50 €	878,25 €	850,00 €	900,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	824,36 €	856,85 €	893,55 €	880,76 €	852,21 €
Variation du prix acquéreur moyen	-3,79 %	-4,10 %	+1,45 %	+3,35 %	-0,43 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,70 %	5,49 %	5,26 %	5,77 %	6,36 %

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 : 62 938 655 €, soit 604,01 €/part
- valeur de réalisation : 78 258 547 €, soit 751,03 €/part
- valeur de reconstitution : 89 996 642 €, soit 863,67 €/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 le 01.01.2013, 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 ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles. Notons cependant que la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français, s'appliquant aux Fonds d'Investissement

Alternatif (FIA), dont font partie les SCPI, et que nous avons évoquée l'an dernier a été repoussée d'un an et sera applicable à compter de juillet 2014. Elle induit entre autres l'obligation d'un dépositaire, dont la nomination fait l'objet d'une résolution.

Perspectives

Interpelés par quelques associés sur le sujet d'une éventuelle fusion de SCPI gérées par le Groupe VOISIN, la Société de Gestion a travaillé sur ce thème avec les membres de votre Conseil de Surveillance. Ce projet, envisagé dans la perspective de la constitution d'une SCPI des régions, restant toutefois à taille humaine, avec les SCPI DAUPHIERRE et EIRAM, permettrait d'accéder à une taille critique, à une diversification du patrimoine (bureaux, commerces...), à une répartition géographique plus équilibrée et donc à une mutualisation du risque locatif.

Cette année encore, malgré une conjoncture économique difficile, les SCPI ont confirmé leur statut de valeur refuge. Les associés de SCPI attendent des revenus aussi stables, pérennes et durables que possible. Il nous semble donc essentiel, et c'est aussi l'avis de vos représentants au Conseil de Surveillance, de s'adapter dans un secteur en

pleine réforme (Grenelle de l'Environnement, Directive AIFM...).

Nous vous présenterons un projet en ce sens dans le courant du 4^e trimestre, de telle sorte que votre assemblée générale extraordinaire souveraine puisse délibérer.

Quoiqu'il en soit, dans un contexte économique demeurant difficile avec des marchés locatifs tendus et la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction, votre Société de Gestion continuera à tout mettre en œuvre afin de maintenir un taux d'occupation satisfaisant et de poursuivre la politique de travaux et d'arbitrage afin d'adapter le patrimoine d'IMMOPLACEMENT aux attentes actuelles des locataires.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.

État du patrimoine *(en euro)*

	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIQUES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 67 378 855	+ 81 428 000	+ 69 515 298	+ 83 915 500
Immobilisations en cours			+ 4 118	
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 327 051		- 1 338 746	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 66 051 804	+ 81 428 000	+ 68 180 670	+ 83 915 500
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 56 304		+ 68 744	
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 298 826	+ 298 826	+ 279 820	+ 279 820
Autres créances	+ 1 034 881	+ 1 034 881	+ 1 462 798	+ 1 462 798
Provisions pour dépréciation des créances	- 137 336	- 137 336	- 124 326	- 124 326
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 498 813	+ 1 498 813	+ 1 839 636	+ 1 839 636
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 376 618	+ 1 376 618	+ 1 176 949	+ 1 176 949
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 5 332 621	- 5 332 621	- 7 784 185	- 7 784 185
Dettes d'exploitation	- 493 626	- 493 626	- 445 479	- 445 479
Dettes diverses	- 1 439 378	- 1 439 378	- 1 553 121	- 1 553 121
TOTAL 2	- 3 137 519	- 3 193 823	- 5 079 164	- 5 147 908
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 24 370	+ 24 370	+ 8 343	+ 8 343
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			- 4 275	- 4 275
TOTAL 3	+ 24 370	+ 24 370	4 068	+ 4 068
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 62 938 655		+ 63 105 574	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 78 258 547		+ 78 771 660

* 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 2012	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+ 31 781 610			+ 31 781 610
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 082 994		+ 4 856	- 7 078 138
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES	+ 2 941 608		- 558 909	+ 2 382 699
REPORT A NOUVEAU	+ 357 556	- 77 021		+ 280 535
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 4 824 641	- 4 824 641	+ 4 763 618	+ 4 763 618
Acomptes sur distribution	- 4 901 662	+ 4 901 662	- 4 376 484	- 4 376 484
TOTAL GÉNÉRAL	+ 63 105 574	-	- 166 919	+ 62 938 655

Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

Charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	3 637 588		2 125 997	
Charges ayant leur contrepartie en produits		2 435 613		1 323 103
Charges d'entretien du patrimoine locatif		45 446		45 292
Grosses réparations		428 787		182 870
Autres charges immobilières		727 742		574 732
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 233 986		1 383 566	
Diverses charges d'exploitation		685 029		654 950
Dotations aux amortissements d'exploitation		31 930		178 488
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		91 520		118 371
Provisions pour grosses réparations		417 092		404 368
Autres charges		8 415		27 389
CHARGES FINANCIÈRES	105 906		88 468	
Charges financières diverses		105 906		88 468
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	198		122	
Charges exceptionnelles		198		122
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	4 977 678		3 598 153	
Solde créditeur = bénéfice	4 763 618		4 824 641	
TOTAL GÉNÉRAL	9 741 296		8 422 794	

Compte de résultat de l'exercice *(en euro)*

Produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2013		EXERCICE 2012	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	9 048 449		7 905 426	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		6 612 836		6 582 323
Charges facturées		2 435 613		1 323 103
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	586 100		308 355	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		78 509		104 518
Provisions pour grosses réparations		428 787		182 870
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		78 804		20 967
PRODUITS FINANCIERS	59 273		68 287	
Produits financiers		59 273		68 287
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	47 474		140 726	
Produits exceptionnels		47 474		19 189
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				121 537
TOTAL DES PRODUITS	9 741 296		8 422 794	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	9 741 296		8 422 794	

Actif immobilier *(en euro)*

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m ² 1 cave 1 parking	11 930	M. LEROUX
1973/75	Centre Dauphine	1973	Locaux commerciaux	312 315	SEMS 121 - SONITEX - JPN - VICTORIA - CREATION NATURE ET PERLES - CARPE DIEM
1974/77/80	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974	Bureaux : 480 m ² parkings	441 219	VOISIN S.A. - EGIS RAIL
1976	Résidence Saint-Philibert	1975	7 parkings en sous-sol (archives)	12 551	VOISIN S.A.
1976	93 avenue Jean Jaurès 10 Rue de Marsannay	1967	Bureaux : 1 500 m ² Réserves ss-sol : 300 m ² Ateliers : 400 m ²	808 384	LOCAL VACANT ASSOCIATION LE SENTIER
1977/93	39-41 avenue du Drapeau	1977/82	Commerces : 165 m ² + 61 m ² 2 garages - 4 parkings	100 200	GMF M. VACHTA
1978	26 Bd Alexandre 1 ^{er} de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m ²	475 712	LOCAL VACANT
1978	LE VENDOME 15 avenue Albert 1 ^{er}	1978	Bureaux : 118 m ²	36 949	CABINET ROUX
1978/79	LE MERCURE 13 avenue Albert 1 ^{er}	1976	Bureaux : 345 m ²	163 704	SFR / LOCAL VACANT
1980	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureaux : 309 m ²	132 227	AIST 21
1981	LE KALINKA 5 rue des Roses	1980	Bureaux : 65 m ²	41 161	F.A.C.O.
1981	CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	Rén. 81	Bureaux : 703 m ² 19 parkings	518 049	SEDAP- BABY'GOLD - HLM DE BOURGOGNE – LOCAL VACANT
1981	81 avenue Maréchal Lyautey	1979	Local commercial : 81 m ²	42 686	LES JARDINS SUSPENDUS
1982	20 rue du Château	1978	Local commercial : 180 m ²	119 368	PLANÈTE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m ² Sous-sol : 100 m ² 2 parkings	178 365	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux Commerciaux : 125 m ² Dépendances : 100 m ² environ	126 670	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY 12 Bd Clémenceau	1983	Bureaux : 481 m ² 8 parkings en sous-sol	487 610	TELETECH – LOCAL VACANT
1983	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m ² - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m ² 1 cave - 1 parking	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m ² Réserves : 24 m ²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m ²	65 553	RANSDTAD
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m ² + 157 m ²	791 134	KEOLIS - LBA - CPRP SNCF
1986	Centre commercial Clémenceau	1986	11 boutiques : 589 m ²	673 451	7 COMMERCES - 4 LOCAUX VACANTS
1986	53 rue de Mulhouse 1 Bd de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m ²	1 916 843	DDPP - ALTEDIA - GES 21 - CACB IMMOBILIER – CRACAM- Me KOUMA - LOCAUX VACANTS

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m ²	62 504	SYSTRA
1986	PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m ²	543 735	ELIOR SERVICE PROPRETE - ET BAT JUSTON-ASSOCIATION RESSOURCES - OPEN DEV- LOCAL VACANT
1987	67 rue du Transvaal	1987	Local commercial Bureaux : 93 m ² S/Sol : 85 m ²	105 800	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m ² 7 parkings en sous-sol 16 parkings extérieurs	784 509	TRIBUNAL DU CONTENCIEUX - FAFIH - SUCCESHOLL - MUTUELLE GENERALE - DOCKS NUMERIQUES - ARMACELL
1987	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 641 m ² 20 parkings extérieurs	746 224	GE MEDICAL- DOUANES – FORCO
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m ² 25 parkings	1 030 093	ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL – OFII-LOCAL VACANT
1987/88	15 rue de l'Arquebuse	1987	Bureaux : 295 m ² Rdc Bureaux : 264 m ² 4 ^e ét. : Bureaux : 347 m ² 22 parkings	1 002 329	NC NUMERICABLE - GIPE 21 - ESTHETIQUE 21 - SOFINCO
1988	PARC DE MIRANDE - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 633 m ² 22 parkings	520 036	ARMEN – APC BOURGOGNE – NISCAYAH LOCAL VACANT
1988	3/5 rue de la Breuchillièrre	1973	Locaux industriels : 2 850 m ²	693 534	C2 PACK - RESSOURCES – HOME ET TENDANCES- LOCAUX VACANTS
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m ² 52 parkings	1 623 749	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM – Sqli – LIAISONS ARTS BOURGOGNE
1990	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m ²	295 806	SECURITAS – BBA EMBALLAGES – GLOBAL SENSING TECHNOLOGIES
1992	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureaux : 520 m ²	612 845	EVEN DU FOU
1992/99	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m ² Bureaux : 714 m ²	251 541 525 949	NEXITY LAMY
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m ²	271 102	LA POSTE – ESPACE FORMATION BOURGOGNE
2002	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureaux : 260 m ²	239 613	CRAM
2002-2003	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002	Bureaux : 524 m ² Bureaux : 293 m ²	973 560	VERITAS – CAP CALL IN - SARL ASV
2002	LE MILLENIUM Rue Louis de Broglie	2002	Bureaux : 341 m ²	375 305	CPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m ²	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m ²	795 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER
2012	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012	Bureaux : 759 m ²	1 533 565	ALPHA PUBLICITE – CA CONSUMER – ALTEDIA- LOCAL VACANT

Actif immobilier

Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1982	55 avenue Roland Carraz CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m ²	640 074	PBY SAS – PRODAG
1989	Parc des Grands Crus Bât C - CHENOVE	1989	Bureaux RDC : 361 m ² 11 parkings 1er étage : 383 m ² 12 parkings Total : 744 m ²	630 826	MUTUELLE ATOME - LOCAUX VACANTS
1991	Parc des Grands Crus Bât. L - CHENOVE	1991	Bureaux : 341 m ²	294 361	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m ²	313 506	CERCLE DE BRIDGE - FEDERATION DU BRIDGE - MIN'ATHENA – AFTAM – LOCAL VACANT
1983	Rue Romelet Z.I. LONGVIC	1977	Entrepôts et bureaux 2 200m ²	354 697	LA POSTE
1989	18 B rue de la Rente Logerot MARSANNAY-LA-COTE	1984	Locaux industriels et bureaux : 1 213 m ²	497 221	BM – CREATIS – LAGORA FORMATION
1990	265 rue des Vignes Dardelain MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m ²	255 681	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m ²	300 086	CHAMBRE DES COMPTES
1984	6 bd du Grand-Marché QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux : 1 746 m ² Stockage : 180 m ² bureaux : 69 m ²	802 400	MONDIAL TISSU - MAISONS DU MONDE
1989	Parc du Cap Vert 20 rue du Cap Vert QUETIGNY	1989	Bureaux : 545 m ² 19 parkings	476 687	CHS – AVENIR ET REUSSITE- JURIFIDUS EXPERT PARTENAIRE PLUS – LOCAL VACANT
1990	Parc du Cap Vert 16 rue du Cap Vert QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	638 004	FINANCO - MITS –CASSYS - COMPASS- APPLI LANGUE – SILOG – AVENIR ET REUSSITE - LOCAL VACANT
2007	Parc du Golf QUETIGNY	2008	Bureaux : 512 m ²	773 289	LINDE HOMECARE - DELTA NEU CRAM – FAFSEA – GRANDS MOULINS DE PARIS

Actif immobilier

Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1981	13 rue Raoul Servant LYON	1964	Bureaux : 768 m ² parkings en s/sol	520 599	FNARS - A3 CONSEIL - CFA
1981	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne LYON	Ancien	Locaux commerciaux : 1 800 m ² + ss-sol 900 m ²	519 972	LYON SNOOKER POOL LIDL
1984	37 rue de la République LYON	Ancien	Bureaux : 345 m ² . Réserve : 268 m ²	257 974	Sté ROBERT COMBE - GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze –LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m ²	355 644	ADELPHIA
1985	37 rue de la République LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m ² Réserves s/sol : 260 m ²	511 416	NOCIBE-MONOPRIX- CYBERPRET
1988	51 avenue Jean Jaurès LYON	1988	Bureaux : 414 m ² 5 parkings S/sol	529 062	CONTINENTALE DE CROISIERES – ASLIM
2003	LE TRAIT D'UNION 29 avenue des Sources LYON	1991	Bureaux : 453 m ² 10 parkings	132 485	EUROFINS
2002	59 rue de l'Abondance LYON	1990	Bureaux : 506 m ²	633 858	IOSIS – CABINET VERNIAU
2009	235 Cours Lafayette LYON	1991	Bureaux : 274 m ² 12 parkings	852 112	COGEDIM
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 285 m ² 13 parkings	300 762	A.T.E.M.I. – RUCON – PREMIUM MEDIA REGIE
1990	221 rue Joliot Curie TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m ² 32 parkings	848 762	EUROPEENNE DE CHAUSSURE –GIRAUDY
2003	CENTRAL PARC 119 bd de Stalingrad VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m ² 11 parkings	764 000	ATR INGENIERIE
2008	BALY BUILDING Rue du 4 Août VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m ²	865 161	LOCAL VACANT

Besançon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m ² 14 parkings	909 409	LOCAL VACANT
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m ² 36 parkings Bureaux : 358 m ² 9 parkings	1 215 377 259 384	CONSTRUCTY OPCA GEOXIA – BET GALLET – QUALIBAT GESTION- M. KINDBEITER – JET1OEIL – GRANULATS FRANCHE COMTE – COVERCOM ENTREPRISES – LOCAUX VACANTS
1990	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureaux : 1 150 m ² 25 parkings	1 243 201	SERVICES SOCIAUX – EGIS RAIL – ADEQUAT – SNCF – EFFIA SYNERGIES – LOCAUX VACANTS.
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rénov. 90	Bureaux : 525 m ² 6 parkings	361 266	IFPA
1993	Espace Xavier Marmier	Rénov. 90	Locaux commerciaux - 878 m ²	416 442	LIDL
1996	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1991	Bureaux : 226 m ²	157 785	MEDIA PC – EGIS FRANCE– OTRE FRANCHE COMTE

Actif immobilier

Strasbourg

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1989	LE MATHIS 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m ²	1 585 571	IMTECH ICT - APRIL ENTREPRISE INTERGROS M. MOERKEL
1988	Rue de l'III GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m ² 64 parkings	1 295 014	SA PARCOURS – LOCAUX VACANTS
2008	LE MILLENIUM 9 rue Icare ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m ² 72 parkings	2 385 750	LEASECOM – AXEMBLE SOLUTIONS – France SECURITE JDC – SFS France – DACTYL BURO – MEED SYSTEMS – LOCAUX VACANTS

Nancy et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1988/90	72 rue des Ponts rue de la Hache NANCY	1988	Local com. : 108 m ² Bureaux : 477 m ² 6 parkings	717 368	M. RASSOUL – CREDIT LYONNAIS
1990	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine VANDOEUVRE- LES-NANCY	1990	Bureaux : 794 m ² 25 parkings	780 600	SFS France – INFOMIL – LOCAL VACANT – GUNNEBO France
2002	9 rue de l'Aviation VILLERS-LES-NANCY	2002	Bureaux : 523 m ²	620 000	TELEASSURANCES

Actif immobilier

Autres villes

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRE(S)
1974	Rue J.L. Thénard CHALON-SUR-SAÔNE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m ²	293 747	LOCAL VACANT
1978 - 1980	32/38 rue de la Motte CHALON-SUR-SAÔNE	1978 - 1980	Locaux commerciaux 366 m ² + 226 m ²	207 713	OGULINAC
1982	37 Place de Beaune CHALON-SUR-SAÔNE	Ancien	Bureaux : 270 m ² Rez-de-chaussée - Hôtel particulier	114 337	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN DAILLANT - GALLAND - GALMICHE
2011	ZA Les Bonnières CHAMPIGNY SUR VESLE	2010	Bureaux : 2 072 m ²	3 240 000	FIDAL – MEDIAPOST – MINI POUSSES
1989	Place Galliéni CLERMONT- FERRAND	1989	Bureaux : 307 m ² 6 parkings	327 765	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret CLERMONT- FERRAND	1992	Bureaux : 930 m ²	1 350 000	SOMIVAL
2007	13 Rue Roland Garros EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m ²	1 382 270	OSIATIS
1991	2 rue de Vignate GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m ²	826 514	PMU – EVERWIN – MODULHABITAT – MISSLER SOFTWARE - LOCAL VACANT
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m ²	2 851 343	OPSYS – BETREG IG - SMILE
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m ²	810 942	POLIMERI - DIAM'S – B2F
2010	22 rue du Ponteil ISSOIRE	Ancien	Local commercial : 199 m ²	240 000	NEXITY LAMY
1990	Technopôle 2000 METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M20)	604 184	PMU – LOCAL VACANT
1990	Technopôle 2000 METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M25)	554 328	PRICEWATERHOUSE – EIFFAGE ENERGIE - QUALIBAT GESTION – SYSTEMATIC
2006	445 rue Lavoisier NOVESPARG MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m ²	379 044	ADVICIENNE PHARMA – LOCAL VACANT
1992	Parc Henri Farman M 13 - REIMS	1990	Bureaux : 788 m ²	1 000 955	ALTEDIA – EURO INFORMATION SERVICE - LA POSTE - LOCAUX VACANTS
2012	2 rue Jules Verne REZE	2008	Bureaux : 1 204 m ²	1 790 000	CEVA – S3A – CNPP ENTREPRISE – A3S – GAIALYS – RETIS COMMUNICATION – HERPORT SAS – CREDIT MUTUEL – BCA EXPERTISE – SENSIPODE – LOCAL VACANT
2012	2 rue Pablo Neruda VILLENAVE D'ORNON	2011	Bureaux : 1 747 m ²	3 421 500	AHI33 – DAIKIN – PRINTEKNOLOGIES – REDEIM SO - SOFACO – COMPTOIR DU SUD OUEST – AVIVA VIE – GENERALI VIE
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER				67 378 855	

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 2013		EXERCICE 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	58 364 255	60 560 000	60 206 113	63 357 500
Commerces	5 967 009	17 125 000	5 963 042	16 438 000
Locaux d'activités	3 047 591	3 743 000	3 346 143	4 120 000
TOTAL	67 378 855	81 428 000	69 515 298	83 915 500

Annexe aux comptes annuels

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.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

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 5% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 67 378 855 €

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

■ Actifs immobilisés : 56 304 €

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

■ Créances locataires : 298 826 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 102 616 €

- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 196 210 €, provisionnés à hauteur de 137 336 €

■ Autres créances : 1 034 881 €

- Créances fiscales : 8 336 €

- Provisions sur charges de copropriété : 993 022 €

- Autres débiteurs : 11 883 €

- Produits à recevoir : 21 640 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : 2 875 431 €

-Disponibilités : 1 376 618 €

-Placement : 1 498 813 €

■ Dettes financières : 5 332 621 €

- Dettes bancaires : 4 300 000 €
- Dépôts de garantie : 1 032 621 €

■ Dettes d'exploitation : 493 626 €

- Honoraires dus à la société de gestion : 49 694 €
- Fournisseurs : 9 613 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 434 319 €

■ Dettes diverses : 1 439 378 €

- Dettes fiscales (TVA) : 72 362 €
- Dividendes bloqués : 12 044 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2013 : 1 300 441 €
- Autres dettes et charges à payer : 54 531 €

■ État de l'actif immobilisé (*en euro*)

	31/12/12	Entrées	Sorties	31/12/13
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	69 515 298	400 803	2 537 246	67 378 855
Immobilisations en cours	201 964			201 964
Immobilisations corporelles d'exploitation	408 657	15 372	24 422	399 607
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	70 125 919	416 175	2 561 668	67 980 426

■ État des amortissements et provisions (*en euro*)

	31/12/12	Dotations	Reprises	31/12/13
Immobilisations corporelles				
Agencements	339 913	27 812	24 422	343 303
Immobilisations en cours	197 846	4 118		201 964
Créances				
Créances douteuses	124 326	91 520	78 509	137 336
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	1 338 746	417 092	428 787	1 327 052
Pour entretien et réparations				
	2 000 831	540 542	531 718	2 009 654

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capital Social :

Sans Changement

■ Prime d'émission :

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles

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

Ce poste a diminué de 558 909 € en raison de la moins value dégagée à hauteur de 33 731 € par les cessions réalisées au cours de l'exercice et par la distribution aux associés à hauteur de 525 178 €.

■ Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 77 021 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2012.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2013 : **4 763 618 €**

Distribution des 3 premiers acomptes : **3 601 221 €**

4^{ème} et dernier acompte versé en 2014 : **775 263 €**

= Solde du résultat mis en report à nouveau : **387 134 €**

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2014.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

■ Produits de l'activité immobilière

- Loyers : **6 612 836 €**

- Charges et taxes refacturées : **2 435 613 €**

■ Autres produits d'exploitation

- Reprise de provisions sur créances douteuses : **78 509 €**

- Reprise de provisions sur grosses réparations : **428 787 €**

- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : **78 804 €**

■ Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : **59 273 €**

■ Produits exceptionnels : **47 474 €**

Charges

■ Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : **2 435 613 €**

- dont charges locatives récupérables : 1 420 595 €

- dont impôts et taxes récupérables : 1 015 018 €

- Charges d'entretien du patrimoine : **45 446 €**

- Grosses réparations : **428 787 €**

- Autres charges immobilières : **727 742 €**

- dont charges locatives non récupérables : 347 739 €

- dont impôts et taxes non récupérables : 380 003 €

■ Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : **518 072 €**

- Honoraires du Commissaires aux Comptes : **12 795 €**

- Honoraires d'expertise annuelle : **12 146 €**

- Honoraires de relocation : **87 552 €**

- Honoraires divers : **22 465 €**

- Frais d'actes et de contentieux : **28 043 €**

- Frais divers : **81 €**

- Dotation aux amortissements d'exploitation : **31 930 €**

- Dotations aux provisions pour créances douteuses : **91 520 €**

- Dotations aux provisions pour grosses réparations : **417 092 €**

- Autres charges : **8 415 €**

■ Charges financières

- Intérêts d'emprunt : **105 906 €**

■ Charges exceptionnelles : **198 €**

AUTRES INFORMATIONS

Engagements hors bilan

Au 31 décembre 2013, 2 compromis de vente étaient signés en vue de céder les locaux sis 93 Avenue Jean Jaurès et 26 Boulevard de Yougoslavie à DIJON. Le compromis relatif au boulevard de Yougoslavie n'a pas abouti.

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

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 2013 concernant l'activité de la SCPI IMMOPLACEMENT sise à Dijon.

Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions de travail avec la Société de Gestion et autant de pré réunions, ainsi qu'une réunion de contrôle par sondage de certains dossiers de travaux, d'arbitrage et de suivi des contentieux.

Les résultats comptables de l'exercice 2013 nous ont été présentés le 13 mars 2014 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes.

Evolution de la situation de la Société

Dans notre projection de l'année passée, nous comptions pour 2013 poursuivre notre politique volontaire d'arbitrage pour diminuer nos coûts. Ceci a permis de maintenir une nouvelle fois le revenu distribué à 47.04 € par part.

Le prix moyen des parts a diminué de 856.85 € à 824.36 €, mais cela entraîne mécaniquement un meilleur rendement pour les nouveaux acquéreurs. Rappelons que le marché secondaire est alimenté principalement par des parts provenant de règlements de successions.

Dans le détail, la politique d'arbitrage continuée par le Conseil de Surveillance a porté sur sept ventes suivantes par ordre chronologique :

- Le Vendôme, avenue Albert 1^{er} à DIJON
- Rue Patrick Depailler à CLERMONT FERRAND
- Rue Champeau à SAINT APOLLINAIRE
- Chemin Moulin Carron à ECULLY
- Le Saint Pierre à BESANCON
- Rue Thomas Edison à METZ
- Rue du Dauphiné à FONTAINE LES DIJON

Le produit de ces arbitrages a été consacré essentiellement au remboursement de la ligne de crédit.

Marché secondaire

1 131 parts ont été enregistrées à la vente sur le marché secondaire, ce qui ne représente que 0.85 % du nombre total de parts. Sur ce nombre, près de 43 % proviennent de successions.

Projection sur l'avenir

Nous avons poursuivi en 2013 notre politique avec l'arbitrage de plus de 3 000 m² pour un montant global de 2 585 000 €, améliorant ainsi notre bilan en réduisant les locaux générateurs de charges élevées, et en remboursant une partie de la ligne de crédit.

Par ailleurs, interrogés par quelques associés sur le sujet de la fusion des SCPI gérées par le Groupe VOISIN, nous avons travaillé avec votre Société de Gestion sur ce thème et sommes convaincus qu'un tel projet pourrait être un moyen de nous redéployer rapidement, notamment avec les SCPI EIRAM et DAUPHI PIERRE. Nous reviendrons vers vous dans le courant du 4^e trimestre.

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 :

- 1^{ère} résolution : Approbation des comptes
- 2^{ème} résolution : Quitus à la Société de Gestion
- 3^{ème} résolution : Conventions spéciales
- 4^{ème} résolution : Affectation des résultats
- 5^{ème} résolution : Elections au Conseil de Surveillance
- 6^{ème} résolution : Valeurs de la Société
- 7^{ème} résolution : Modification du taux de la provision pour grosses réparations
- 8^{ème} résolution : Ratification des arbitrages 2013
- 9^{ème} résolution : Nomination de l'Expert externe en évaluation
- 10^{ème} résolution : Nomination du dépositaire
- 11^{ème} résolution : Distribution de plus value

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 sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

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 2013 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 vénales 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 vénales 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 DIJON, le 6 mai 2014

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire 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 et les modalités essentielles 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'attache 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.

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

→ Avec la SAS VOISIN DEVELOPPEMENT

La SCPI IMMO PLACEMENT a signé, le 9 octobre 2013, un compromis de vente avec la SAS VOISIN

DEVELOPPEMENT portant sur un ensemble immobilier, sis 93 avenue Jean-Jaurès à DIJON (21000) pour un montant de 802 000 euros. La signature de ce compromis de vente a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 20 juin 2013. L'évaluation de ce bien, réalisée par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, ressort à 930 000 euros en valeur de réalisation hors droits au 31 décembre 2013.

Les associés de la SAS VOISIN DEVELOPPEMENT sont les sociétés SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIER et EMMA, qui sont également actionnaires de la société CABINET VOISIN, Société de Gestion de votre SCPI. La société SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIER est également Présidente de la SAS VOISIN DEVELOPPEMENT.

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.

1. Avec la Société de Gestion :

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

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, indemnités d'occupation ou autres, 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 6.69 % hors taxes du montant des recettes locatives toutes taxes comprises (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 2013 s'élève à 518 072 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 du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission).
- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant de 4 % hors taxes du prix de vente des parts, cette commission ne comprenant pas

les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cédant.

- 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.

Loyer des locaux de la Société de Gestion :

La Société de Gestion est 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 2013, les loyers perçus par IMMO-PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 32 544,92 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : 26 831,08 euros
- Saint-Philibert : 5 713,84 euros

2. Avec la société BRICE ROBERT VOISIN :

Les honoraires d'intermédiaires pour les relocations versés en 2013 à la société BRICE ROBERT VOISIN s'élèvent à 21 124 euros hors taxes.

Fait à DIJON, le 6 mai 2014

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire du 12 juin 2014

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 2013, 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 2013.

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 2013 qui s'élève

à	4 763 617,21 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent.....	<u>280 534,99 €</u>
TOTAL.....	5 044 152,20 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés.....	4 376 484,00 €
. report à nouveau	<u>667 668,20 €</u>
TOTAL.....	5 044 152,20 €

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 6 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 6 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
 - M. Frédéric BESSOT
 - M. François COMPAIN
 - M. Michel CONTANT
 - M. François DETANG
 - M. Frédéric ROUSSEL
 - M. Jacques SCHIAPPAPIETRA
- associé faisant acte de candidature
 - SARL ALCYON, représentée par Mme FERON Marielle

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

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 net62 938 655 €, soit 604,01 €/part
- valeur de réalisation78 258 547 €, soit 751,03 €/part
- valeur de reconstitution89 996 642 €, soit 863,67 €/part

Septième résolution : Modification du taux de la provision pour grosses réparations

L'Assemblée Générale décide de ramener le taux de la provision pour grosses réparations de 5 % à 3,5 % à compter de l'exercice 2014.

Huitième résolution : Ratification des arbitrages 2013

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments d'actif intervenues au cours de l'exercice 2013.

Neuvième résolution : Nomination de l'Expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER Expertises Immobilières et Financières – 595 avenue André Malraux– 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation.

Dixième résolution : Nomination du dépositaire

L'Assemblée Générale nomme, en qualité de dépositaire de la SCPI IMMO PLACEMENT, la Société CACEIS.

Onzième résolution : Distribution de plus-value

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés et aux usufruitiers des sommes prélevées sur la réserve des « plus ou moins values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values réalisées à la fin du trimestre précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2014.

S.C.P.I. IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social de 31 781 610 €

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.spci@groupe-voisin.com

www.immoplacement.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. 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 A.M.F. : SCPI n° 95-23 du 28.03.1995

www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE

Rachèle KRUMM

Commissaire aux Comptes

Titulaire : AGMSAS, représentée par son Président, M. Yves LLOBELL – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

Suppléant : M. Philippe BROICHOT - 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

Expert Externe en évaluation

GALTIER Expertises Immobilières et Financières – 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

Conseil de Surveillance

Jean BUTHIEAU : Président du Conseil

Nathalie FONTAINE TRANCHAND : Vice-Présidente du Conseil

Jean-Pierre BENOIT

Frédéric BESSOT

François COMPAIN

Michel CONTANT

Bernard DEMETZ

François DETANG

Jacques JACOB

Jacques LAUREAU

Frédéric ROUSSEL

Jacques SCHIAPPAPIETRA