

# Sommaire

Chiffres significatifs .....	1
Rapport de la Société de Gestion .....	2
Marché des parts et évolution du capital .....	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine.....	4
Gestion locative et immobilière .....	6
Résultats financiers.....	9
Valeurs de la Société .....	10
Fiscalité - Perspectives .....	11
État du patrimoine .....	12
Tableaux d’analyse de variation des capitaux propres .....	13
Compte de résultat .....	14
Actif immobilier.....	16
Annexe aux comptes annuels .....	23
Rapport du Conseil de Surveillance.....	27
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	29
Résolutions .....	32



# Chiffres significatifs

## COMPTE DE RÉSULTAT 2012

	en euro
Produits	8 422 794
dont loyers	6 582 323
Charges	3 598 153
Résultat	4 824 641

## BILAN AU 31/12/2012

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	63 105 574
Immobilisations locatives	69 588 160
Total du bilan	74 231 380

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	4 824 641	46,30
Dividende distribué	4 901 662	47,04

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,49 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	5,21 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	7,71 %

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	83 915 500	805,32
Valeur comptable	63 105 574	605,61
Valeur de réalisation	78 771 660	755,95
Valeur de reconstitution	90 692 375	870,35

<sup>1</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de par moyen acquéreur

<sup>2</sup> Source : Société de Gestion

# Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L.214-73 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 2012 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'année 2012 aura été marquée par un contexte européen politique et économique agité avec une croissance française atone. Malgré cet environnement, les investissements en immobilier d'entreprise se sont élevés à 14,50 milliards d'euros contre 15 milliards en 2011, soit une diminution de 3,33 %.

Le marché locatif demeure difficile, marqué par des renégociations de loyer, un allongement dans les délais de prise de décision des preneurs potentiels et une poursuite des avantages commerciaux accordés par les bailleurs (franchise de loyer, participation aux travaux).

Dans ce contexte, les SCPI en immobilier d'entreprise confirment malgré tout, année après année, leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,32 milliards d'euros, en augmentation de 10,80 % par rapport à 2011. Le rendement moyen 2012 de ces SCPI est de 5,27 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,49 %.

IMMO PLACEMENT a poursuivi en 2012 la stratégie initiée les années précédentes, à savoir, procéder à des travaux de rénovation afin de pouvoir proposer des locaux conformes aux standards actuels exigés par les locataires, arbitrer les patrimoines obsolètes et poursuivre sa politique d'investissement, au besoin en indivision avec une autre SCPI du Groupe VOISIN. Cette possibilité, permet d'accéder à des niveaux d'investissement inaccessibles à titre individuel. Ainsi, 3 investissements ont été réalisés en indivision avec DAUPHI PIERRE, SCPI également gérée par le Groupe VOISIN. Par ailleurs, neuf biens ont été vendus. Ces différentes mesures visent à pérenniser la qualité du patrimoine de votre SCPI et à poursuivre son développement.

Nous examinerons successivement :

l'évolution du capital et le marché des parts,  
les investissements, les arbitrages,  
la gestion locative,  
la gestion immobilière,  
les résultats 2012,  
la fiscalité 2012,  
les valeurs de la Société,  
les perspectives 2013.

## 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 2 396 associés.

### Marché Secondaire

1 960 parts ont été enregistrées à la vente en 2012 dont 1 298 parts proviennent de 18 successions, soit 66 %.

Compte tenu des 389 parts restant à la vente au 31.12.2011, le marché a totalisé 2 349 parts au cours de l'exercice sur lesquelles 1 434 ont trouvé contrepartie. Ce volume de vente représente 1.37 % du nombre total de part en circulation. 915 parts restaient à la vente au 31 décembre 2012 dont 78 parts au prix de 997 €, soit un prix de vente supérieur aux derniers prix d'exécution. Ces parts sont enregistrées à la vente depuis mars 2009.

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2008	31 781 610 €	-	104 202	2 388	-	-
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	-	-

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2008	903	0,87 %	0	4 % HT
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

\* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

## Mouvements de l'année (marché secondaire)

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXÉCUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
13/01/2012	86	469	86	901,50 €	821,19 €	383
15/02/2012	148	429	148	901,50 €	821,19 €	281
15/03/2012	117	576	103	900,00 €	819,82 €	473
13/04/2012	302	847	302	810,00 €	737,84 €	545
15/05/2012	210	613	210	900,00 €	819,82 €	403
15/06/2012	143	823	121	850,00 €	774,28 €	702
13/07/2012	127	748	117	849,00 €	773,36 €	631
14/08/2012	125	652	125	849,00 €	773,36 €	527
14/09/2012	63	603	63	848,00 €	772,45 €	540
15/10/2012	31	619	31	835,00 €	760,61 €	588
15/11/2012	43	1002	33	829,00 €	755,15 €	969
14/12/2012	101	1010	95	805,00 €	733,28 €	915

# Rapport de la Société de Gestion

## Investissements - Arbitrages

### Investissements

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a effectué 3 acquisitions en indivision 50/50 avec la SCPI DAUPHI PIERRE, à savoir :

- un immeuble de bureaux de type « BBC » de 1 518 m<sup>2</sup> + 40 parkings extérieurs situés au Parc de Valmy, à DIJON (21). Cette acquisition représente un investissement de 1 533 500 € HT HD/SCPI. Le bâtiment a été livré en décembre 2012.
- un immeuble de bureaux de 3 495 m<sup>2</sup> + 72 places de parkings en sous-sol et 27 parkings extérieurs situés 2 rue Pablo Neruda à VILLENAVE D'ORNON (agglomération bordelaise). Cette acquisition représente un investissement de 3 421 500 € HT HD/SCPI.
- deux immeubles de bureaux d'une surface totale de 2 408 m<sup>2</sup> + 68 parkings extérieurs situés 2 rue Jules Verne à REZE (agglomération nantaise). Cette acquisition représente un investissement de 1 790 000 € HT HD/SCPI.

Ces immeubles ont été financés à hauteur de 4 711 000 € par emprunt bancaire au taux d'Euribor 3 mois +marge.

A ces investissements, il convient d'ajouter les travaux d'amélioration ou de rénovation réalisés sur plusieurs actifs immobiliers pour 587 464 €.

Au total, les investissements réalisés en 2012 s'élèvent à 7 332 464 €.

### Arbitrages

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, poursuit la vente de locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus aux objectifs patrimoniaux.

En 2012, les arbitrages ont porté sur :

- |   |  |
|---|--|
| - 72 rue de la Hache à NANCY                        | 250 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 280 000 €                              |
| - 21 boulevard Berthelot à CHAMALIERES              | 287 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 375 000 €                              |
| - 110 avenue Barthélémy Buyer à LYON                | 320 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 377 000 €                              |
| - 15 avenue Albert 1 <sup>er</sup> à DIJON          | 57 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 96 000 €                                |
| - 20 C rue du Cap Vert à QUETIGNY                   | 190 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 220 000 €                              |
| - 72 cours Charlemagne à LYON                       | un studio de 28 m <sup>2</sup> pour un prix de 60 000 €                              |
| - 14 rue Jean de Cirey à DIJON                      | 266 m <sup>2</sup> de bureaux pour un prix de 245 000 €                              |
| - 11 B rue du Champ aux Prêtres à SAINT APPOLINAIRE | un bâtiment mixte bureaux/entrepôt de 1 006 m <sup>2</sup> pour un prix de 450 000 € |
| - 15 Bis avenue Albert 1 <sup>er</sup> à DIJON      | un emplacement de parking extérieur pour un prix de 7 000 €                          |

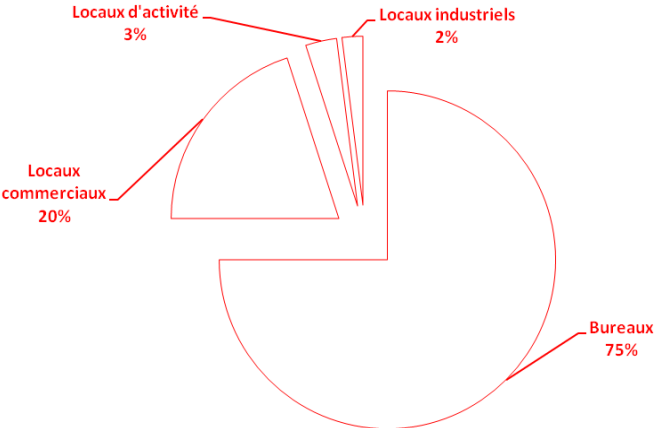
Ces cessions ont dégagé une plus value globale de 337 558 €.

Au 31 décembre 2012, IMMO PLACEMENT avait conclu trois compromis de vente portant sur les locaux sis Rue Champeau à DIJON, Rue de la République à BESANCON et Rue Depailler à CLERMONT FERRAND, le prix de vente total s'élevant à 1 310 000 €.

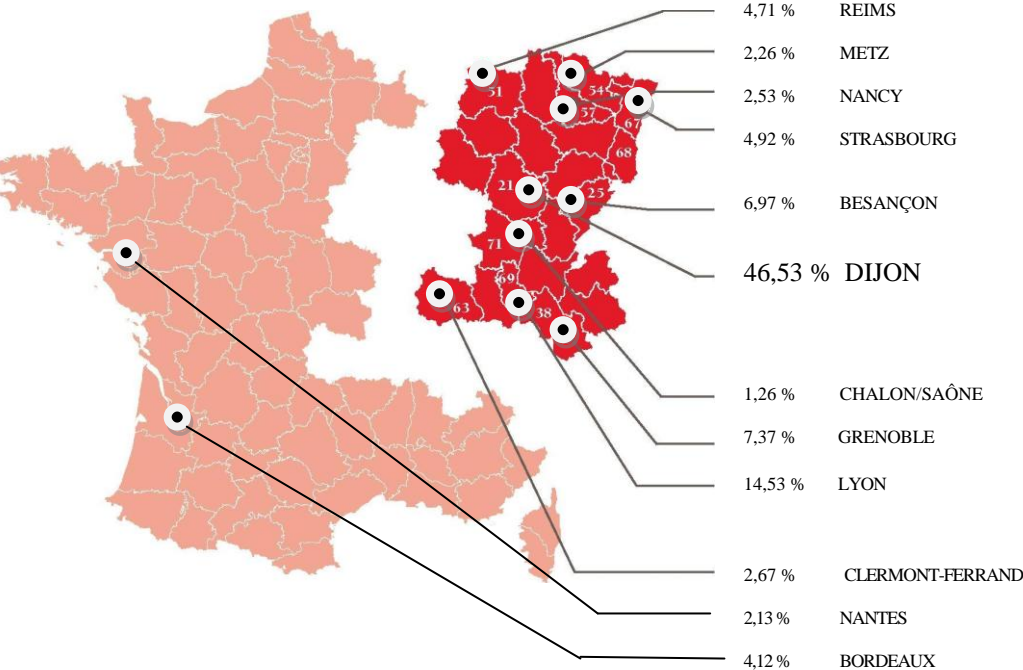
# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine

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



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



# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Dijon et agglomération	23 104	4 086	10 997
Lyon et agglomération	6 475	1 698	1 718
Besançon	5 467	715	
Strasbourg	4 196		
Nancy	1 683	111	
Grenoble	4 419		
Autres Villes	9 843	693	2 081
<b>Total</b>	<b>77 286 m<sup>2</sup></b>	<b>7 303</b>	<b>14 796</b>

## Gestion locative et immobilière

### Gestion locative

#### - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>3</sup> 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 85,65 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 84,54 % à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 84,97 %. 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 39 relocations et 28 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 26 boulevard de Yougoslavie – DIJON : 944 m<sup>2</sup> libérés par FEDOSAD – Vacant.
- 3/5 rue de la Breuchillière – DIJON : 750 m<sup>2</sup> libérés par VERNET et reloués à C2PACK et 1100 m<sup>2</sup> loués à BRD.
- 7 rue Champeau – SAINT APOLLINAIRE : 650 m<sup>2</sup> libérés par SAVELYS - Vacant.
- 1 rue du Dauphiné – FONTAINE LES DIJON : 605 m<sup>2</sup> libérés par FEDOSAD – Vacant.
- 36 rue de Bourgogne – FONTAINE LES DIJON : 367 m<sup>2</sup> libérés par CERCLE DE BRIDGE et reloués à AFTAM.
- 36 rue de la Motte – CHALON SUR SAONE : 366 m<sup>2</sup> reloués à M. OGULINAC.
- 53 rue de Mulhouse – DIJON :
  - 363 m<sup>2</sup> libérés par DDPP - Vacant.
  - 223 m<sup>2</sup> reloués au CACB IMMOBILIER
- Boulevard Winston Churchill – DIJON : 168 m<sup>2</sup> libérés par POWER SECURITE et reloués à SCP MERCIECA.
- 6/12 avenue Foch – DIJON : 152 m<sup>2</sup> libérés par ADEME et reloués CPRP SNCF.
- VALPARC – BESANCON : 330 m<sup>2</sup> libérés par VALVISION – Vacant.
- 13 rue Raoul Servant – LYON : 298 m<sup>2</sup> libérés par AJD et reloués à CONSEIL FORMATION AMIANTE.
- 51 avenue Jean Jaurès – LYON : 220 m<sup>2</sup> reloués à l'association ASLIM
- Parc de Mirande – DIJON :
  - 240 m<sup>2</sup> reloués à GE MEDICAL
  - 240 m<sup>2</sup> reloués aux services des Douanes.
- 1 rue Clément ADER – REIMS : 159 m<sup>2</sup> libérés par GROUPAMA et OTIS et reloués à EURO INFORMATION SERVICES.
- VALPARC – niveau 1 – BESANCON : 134 m<sup>2</sup> libérés par VORWERCK et reloués à JET1OEIL.
- 9 rue Icare – ENTZHEIM :
  - 80 m<sup>2</sup> libérés par UNIVERSAT et reloués à FONROCHE ENERGIE.
  - 133 m<sup>2</sup> libérés par TYCO FIRE et reloués à JDC.

Au total, près de 8 000 m<sup>2</sup> ont été reloués représentant 10.35 % de la surface totale du patrimoine.

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



# Rapport de la Société de Gestion

## - 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 2012 s'élèvent à 118 371 € et les reprises sur provisions à 104 518 €.

Sur la somme de 104 518 €, 27 389 € 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 principalement des MIROITERIES DIJONNAISES pour 9 315 €, M. BEZOUT pour 8 657 € et DEMENAGEURS BULOT pour 4 238 €.

## Gestion immobilière

En fonction de la nature des travaux et de leur montant, le traitement comptable de ces dépenses est le suivant :

- les travaux de rénovation complète, d'amélioration des prestations ou d'aménagement de locaux neufs sont affectés en immobilisations et, le cas échéant, peuvent être amortis entre 5 et 10 ans,
- les travaux d'entretien sont directement imputés en charge de l'exercice,
- les grosses réparations sont prélevées sur la provision constituée à cet effet.

### • Travaux immobilisés

En 2012, le montant des travaux immobilisés s'élève à 587 464 € contre 264 103 € en 2011.

Ils concernent principalement :

- Parc de Mirande – Rue Pierre de Coubertin – DIJON : rénovation de plusieurs locaux pour 164 697 €
- 9 Rue Icare – ENTZHEIM : climatisation pour 89 500 €
- 13 Rue Raoul Servant – LYON : rénovation des locaux pour 93 153 €
- Rond Point de la Nation – DIJON : rénovation des locaux pour 43 928 €
- 10 Avenue Foch – DIJON : rénovation des locaux pour 45 696 €

### • Travaux d'entretien et de réparation

En 2012, le montant de ces travaux s'élève à 45 292 € contre 71 128 € en 2011.

### • Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 5 % des recettes locatives est réalisée lors de chaque exercice. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/11	1 117 249 €
+ Dotation exercice 2012	+ 404 368 €
- Reprise exercice 2012	- <u>182 870 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/12	1 338 746 €

Il convient de souligner que cette provision permet à IMMO PLACEMENT d'entreprendre les travaux nécessaires pour rendre les locaux attractifs.

# Rapport de la Société de Gestion

Les travaux concernent principalement :

- 37 rue de la République – LYON : ravalement et mise aux normes des ascenseurs pour 44 190 €
- Rue Jean Claret – CLERMONT FERRAND : pose de garde corps pour 14 849 €
- 30 boulevard de Strasbourg – DIJON : réfection locaux pour 11 388 €
- 15 rue de l'Arquebuse – DIJON : mise aux normes de l'ascenseur pour 3 620 €
- 36 rue de Bourgogne – FONTAINE LES DIJON : réfection locaux pour 12 886 €
- Rue du Cap Vert - QUETIGNY : réfection locaux pour 11 981 €

## • Autres informations

Conformément à l'article D 441-4 du code de commerce, la société de gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées au 31 décembre 2012 est de 60 jours.

## Résultat - revenus distribués

L'exercice 2012 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 4 824 641 €, soit 46,30 € par part contre 4 861 124 €, soit 46,65 € par part en 2011.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été arrêté, en accord avec votre Conseil de Surveillance, à 47,04 € par part en prélevant 0,74 € sur le report à nouveau.

La rentabilité 2012 s'établit à :

- 5,49 % pour une part acquéreur moyen (PMA)<sup>4</sup> en 2012 de 856,85 €
- 5,22 % pour une part acquise en décembre 2011 à 901,50 €

---

<sup>4</sup> PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaires pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices

	2012	% du TOTAL des REVENUS	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	63,17	98,36	61,59	96,92	67,43	97,74	71,64	98,98	68,10	93,08
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,66	1,03	0,33	0,52	0,06	0,09	0,05	0,07	1,34	1,83
Produits divers	0,39	0,61	1,63	2,56	1,50	2,17	0,69	0,95	0,85	1,16
Pertes + profits	0	-	0	-	0	-	0	-	2,87	3,92
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>64,22</b>	<b>100,00</b>	<b>63,55</b>	<b>100,00</b>	<b>68,99</b>	<b>100,00</b>	<b>72,38</b>	<b>100,00</b>	<b>73,16</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	4,92	7,66	4,78	7,52	5,19	7,52	5,46	7,54	5,26	7,19
Autres frais de gestion	5,20	8,10	5,48	8,62	5,44	7,89	4,36	6,02	4,15	5,67
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,43	0,67	0,68	1,07	0,58	0,84	0,50	0,69	0,68	0,93
Charges locatives non récupérées	1,95	3,04	1,98	3,12	1,74	2,52	1,59	2,20	1,15	1,57
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>12,50</b>	<b>19,47</b>	<b>12,92</b>	<b>20,33</b>	<b>12,95</b>	<b>18,77</b>	<b>11,91</b>	<b>16,45</b>	<b>11,24</b>	<b>15,36</b>
Charges financières	0,85	1,32	0,42	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements nets										
- patrimoine	0,55	0,86	0,63	0,99	0,60	0,87	0,62	0,86	0,66	0,90
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	3,88	6,04	3,77	5,93	3,97	5,75	3,58	4,95	3,40	4,65
- autres	0,13	0,20	-0,84	-1,32	0,49	0,71	0,92	1,27	0,42	0,57
<b>Sous total</b>										
<b>charges internes</b>	<b>5,41</b>	<b>8,42</b>	<b>3,98</b>	<b>6,26</b>	<b>5,06</b>	<b>7,33</b>	<b>5,12</b>	<b>7,08</b>	<b>4,48</b>	<b>6,12</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>17,91</b>	<b>27,89</b>	<b>16,90</b>	<b>26,59</b>	<b>18,01</b>	<b>26,10</b>	<b>17,03</b>	<b>23,53</b>	<b>15,72</b>	<b>21,48</b>
<b>RESULTAT BRUT <sup>(3)</sup></b>	<b>46,30</b>	<b>72,11</b>	<b>46,65</b>	<b>73,41</b>	<b>50,98</b>	<b>73,90</b>	<b>55,35</b>	<b>76,47</b>	<b>57,44</b>	<b>78,51</b>
Variations report à nouveau et autres réserves	-0,74	-1,14	-0,39	-0,61	0,19	0,28	1,11	1,53	3,20	4,37
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>47,04</b>	<b>73,25</b>	<b>47,04</b>	<b>74,02</b>	<b>50,79</b>	73,62	<b>54,24</b>	74,94	<b>54,24</b>	74,14
Revenus distribués après prélèvement										

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

# Rapport de la Société de Gestion

## Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locative brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentages
2008	7 069 055	1 633 006 (545 977)	23,10 %
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 %

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

## Évolution de la rentabilité par part

	2012	2011	2010	2009	2008
Dividende distribué	47,04 €	47,04 €	50,79 €	54,24 €	54,24 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0,74 €	0,39 €	0 €	0 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire Au 31.12 (année N-1)	901,50 €	878,25 €	850,00 €	900,00 €	839,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	856,85 €	893,55 €	880,76 €	852,21 €	855,91 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 4,10 %	+ 1,45 %	+ 3,35 %	- 0,43 %	+ 3,70 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,49 %	5,26 %	5,77 %	6,36 %	6,34 %

## 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 de l'actif net	63 105 574 €	soit 605,61 €/part
- valeur de réalisation	78 771 660 €	soit 755,95 €/part
- valeur de reconstitution	90 692 375 €	soit 870,35 €/part

# Rapport de la Société de Gestion

## 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.

La loi de finances rectificative 2012 a modifié le régime des plus-values sur cessions réalisées à compter du 01.01.2013. Le taux de la surtaxe varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficiaire d'une décote calculée comme suit :

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

Les prélèvements sociaux sont passés au taux de 15.50 % à compter du 01.07.2012 (13.50 % précédemment). Ainsi, le taux applicable aux plus values s'établit à 34.50 % (19 % + 15.50 %) auquel il convient d'ajouter la surtaxe en fonction du montant de la plus value.

## Perspectives

Dans un contexte économique demeurant difficile, la Société de Gestion poursuivra la politique de travaux initiée au cours des précédents exercices afin de permettre à votre SCPI de proposer des locaux conformes aux standards actuels dans un marché locatif concurrentiel. Parallèlement à cette politique de travaux, les locaux ne répondant plus aux critères de détention seront arbitrés et la Société de Gestion continuera d'étudier toute opportunité d'investissement. Ces actions ont pour objectif de pérenniser la qualité du patrimoine et d'optimiser le taux d'occupation d'IMMO PLACEMENT.

L'année 2013 verra la transposition de la Directive européenne dite « AIFM » en droit français s'appliquant aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) dont font partie les SCPI. Cette directive imposera notamment aux SCPI un dépositaire dont le contour de la mission n'est pas encore totalement arrêté.

## Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles à l'exception de la huitième résolution portant sur l'accord de principe pour distribuer aux associés les plus values lors des cessions déjà réalisées. La résolution présentée au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire porte sur l'accord de principe pour la réalisation d'une augmentation de capital, la dernière ayant eu lieu en 2007. Nous pourrions mettre à profit cet ordre du jour pour enrichir nos débats.

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

La Société de Gestion,  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 69 515 298	+ 83 915 500	+ 63 907 109	+ 79 188 000
Immobilisations en cours	+ 4 118		+ 29 363	
<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	- 1 338 746		- 1 117 249	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+ 68 180 670</b>	<b>+ 83 915 500</b>	<b>+ 62 819 223</b>	<b>+ 79 188 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 68 744		+ 92 679	
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 279 820	+ 279 820	+ 276 785	+ 276 785
Autres créances	+ 1 462 798	+ 1 462 798	+ 911 228	+ 911 228
Provisions pour dépréciation des créances	- 124 326	- 124 326	- 110 472	- 110 472
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 839 636	+ 1 839 636		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 176 949	+ 1 176 949	+ 4 730 784	+ 4 730 784
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	- 7 784 185	- 7 784 185	- 4 018 266	- 4 018 266
Dettes d'exploitation	- 445 479	- 445 479	- 429 538	- 429 538
Dettes diverses	- 1 553 121	- 1 553 121	- 1 331 157	- 1 331 157
<b>TOTAL 2</b>	<b>- 5 079 164</b>	<b>- 5 147 908</b>	<b>+ 122 043</b>	<b>+ 29 364</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 8 343	+ 8 343	+ 13 665	+ 13 665
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 4 275	- 4 275		
<b>TOTAL 3</b>	<b>+ 4 068</b>	<b>+ 4 068</b>	<b>+ 13 665</b>	<b>+ 13 665</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+ 63 105 574</b>		<b>+ 62 954 931</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+ 78 771 660</b>		<b>+ 79 231 029</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+ 31 781 610			+ 31 781 610
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 973 100		- 109 894	- 7 082 994
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>	+ 2 604 050		+ 337 558	+ 2 941 608
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+ 398 094	- 40 538		+ 357 556
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+ 4 861 124	- 4 861 124	+ 4 824 641	+ 4 824 641
Acomptes sur distribution	- 4 901 662	+ 4 901 662	- 4 901 662	- 4 901 662
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+ 62 954 931</b>	<b>-</b>	<b>+ 150 643</b>	<b>+ 63 105 574</b>

# Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>2 125 997</b>		<b>2 663 506</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 323 103		1 788 870
Charges d'entretien du patrimoine locatif		45 292		71 128
Grosses réparations		182 870		207 183
Autres charges immobilières		574 732		596 325
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 383 566</b>		<b>1 390 606</b>	
Diverses charges d'exploitation		654 950		642 643
Dotations aux amortissements d'exploitation		178 488		199 445
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		118 371		119 641
Provisions pour grosses réparations		404 368		392 631
Autres charges		27 389		36 246
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>88 468</b>		<b>43 795</b>	
Charges financières diverses		88 468		43 795
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>122</b>		<b>3</b>	
Charges exceptionnelles		122		3
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>3 598 153</b>		<b>4 097 910</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>4 824 641</b>		<b>4 861 124</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 422 794</b>		<b>8 959 034</b>	



# Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>7 905 426</b>		<b>8 206 733</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		6 582 323		6 417 863
Charges facturées		1 323 103		1 788 870
Produits annexes				
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>308 355</b>		<b>582 175</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		104 518		207 240
Provisions pour grosses réparations		182 870		207 182
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		20 967		167 753
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>68 287</b>		<b>33 885</b>	
Produits financiers		68 287		33 885
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>140 726</b>		<b>136 241</b>	
Produits exceptionnels		19 189		1 995
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		121 537		134 246
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>8 422 794</b>		<b>8 959 034</b>	
<b>solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 422 794</b>		<b>8 959 034</b>	

# Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> Réserves ss-sol : 300 m <sup>2</sup>  Ateliers : 400 m <sup>2</sup>	806 716	LOCAL VACANT  ASSOCIATION LE SENTIER
1977/93	39-41 avenue du Drapeau	1977/82	Commerces : 165 m <sup>2</sup> + 61 m <sup>2</sup> 2 garages - 4 parkings	100 200	GMF M. VACHTA
1978	LE VENDOME 15 avenue Albert 1er	1978	Bureaux : 118 m <sup>2</sup>	38 508	CABINET ROUX
1978	26 bd Alexandre 1er de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m <sup>2</sup>	475 712	LOCAL VACANT
1978/79	LE MERCURE 13 avenue Albert 1 <sup>er</sup>	1976	Bureaux : 345 m <sup>2</sup>	163 704	SFR LOCAL VACANT
1980	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureaux : 309 m <sup>2</sup>	132 227	AIST 21
1981	LE KALINKA 5 rue des Roses	1980	Bureaux : 65 m <sup>2</sup>	41 161	F.A.C.O.
1981	CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	Rén. 81	Bureaux : 703 m <sup>2</sup> 19 parkings	518 049	SEDAP- BABYGOLD- COURS GALIEN - HLM DE BOURGOGNE
1981	81 avenue Maréchal Lyautey	1979	Local commercial : 81 m <sup>2</sup>	42 686	LES JARDINS SUSPENDUS
1982	20 rue du Château	1978	Local commercial : 180 m <sup>2</sup>	119 368	PLANÈTE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m <sup>2</sup> Sous-sol : 100 m <sup>2</sup> 2 parkings	178 365	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux Commerciaux : 125 m <sup>2</sup> Dépendances : 100 m <sup>2</sup> environ	126 670	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY 12 bd Clemenceau	1983	Bureaux : 481 m <sup>2</sup> . 8 parkings en sous-sol	486 109	TELETECH - EGIS AMENAGEMENT
1983	CARDINAL DE GIVRY 9 bd Clemenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m <sup>2</sup> - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m <sup>2</sup> 1 cave - 1 parking	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m <sup>2</sup> Réserves : 24 m <sup>2</sup>	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m <sup>2</sup>	65 553	RANSDTAD
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m <sup>2</sup> + 157 m <sup>2</sup>	791 134	KEOLIS - LBA - CPRP SNCF
1986	Centre commercial Clemenceau	1986	11 boutiques : 589 m <sup>2</sup>	673 451	9 COMMERCES - 2 LOCAUX VACANTS

# Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1986	53 rue de Mulhouse 1 boulevard de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m <sup>2</sup>	1 885 990	DDPP - ALTEDIA - GES 21 - CACB IMMOBILIER - LOCAUX VACANTS
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m <sup>2</sup>	62 504	SYSTRA
1986	PARC DE MIRANDE - P 1 14K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m <sup>2</sup>	535 621	SIN ET STES - ET BAT JUSTON- FORCO - ASSOCIATION RESSOURCES - OPEN DEV
1987	67 rue du Transvaal	1987	Local commercial Bureaux : 93 m <sup>2</sup> Sous-sol : 85 m <sup>2</sup>	105 800	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m <sup>2</sup> 7 parkings en sous-sol 16 parkings extérieurs	784 509	TRIBUNAL DU CONTENCIEUX - FAFIH - SUCCESCHOLL - MUTUELLE GENERALE - DOCKS NUMERIQUES - ARMACELL
1987	PARC DE MIRANDE - B1 14B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 641 m <sup>2</sup> 20 parkings extérieurs	744 955	GE MEDICAL- DOUANES - FORCO
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m <sup>2</sup> 25 parkings	1 030 093	LA PREPA - ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - OFII
1987/88	15 rue de l'Arquebuse	1987	Bureaux : 295 m <sup>2</sup> Rdc Bureaux : 264 m <sup>2</sup> 4 <sup>e</sup> étage : Bureaux : 347 m <sup>2</sup> 3 <sup>e</sup> étage : 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 <sup>2</sup> 22 parkings	520 036	ORS – ARMEN – APC BOURGOGNE – NISCAYAH
1988	3/5 rue de la Breuchillièrre	1973	Locaux industriels : 2 850 m <sup>2</sup>	693 534	C2 PACK - RESSOURCES BRD - SAVELYS - LOCAUX VACANTS
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m <sup>2</sup> 52 parkings	1 615 763	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM – SQLI – LOCAL VACANT
1990	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m <sup>2</sup>	295 806	SECURITAS – BBA EMBALLAGES – GLOBAL SENSING TECHNOLOGIES
1992	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureaux : 520 m <sup>2</sup>	612 845	EVEN DU FOU
1992/99	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m <sup>2</sup> Bureaux : 714 m <sup>2</sup>	251 541 525 949	NEXITY LAMY
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m <sup>2</sup>	271 102	LA POSTE – ESPACE FORMATION BOURGOGNE
2002	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureaux : 260 m <sup>2</sup>	239 613	CRAM
2002-2003	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002	Bureaux : 524 m <sup>2</sup> Bureaux : 293 m <sup>2</sup>	973 560	VERITAS - CAPVERA - SARL ASV
2002	LE MILLENIUM Rue Louis de Broglie	2002	Bureaux : 341 m <sup>2</sup>	375 305	CPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m <sup>2</sup>	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m <sup>2</sup>	795 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER
2012	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012	Bureaux : 759 m <sup>2</sup>	1 533 500	ALPHA PUBLICITE - LOCAL VACANT

# Actif immobilier

## Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1982	55 avenue Roland Carraz CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m <sup>2</sup>	640 074	PBY SAS - PRODAG
1989	Parc des Grands Crus Bât C - CHENOVE	1989	Bureaux RDC : 361 m <sup>2</sup> 11 parkings 1er étage : 383 m <sup>2</sup> 12 parkings Total : 744 m <sup>2</sup>	590 405	MUTUELLE ATOME - CACB IMMOBILIER- LOCAL VACANT
1991	Parc des Grands Crus Bât. L - CHENOVE	1991	Bureaux : 341 m <sup>2</sup>	294 361	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m <sup>2</sup>	313 506	CERCLE DE BRIDGE - FEDERATION DU BRIDGE - EURISK - MIN'ATHENA - AFTAM
1987	Boulevard des Allobroges FONTAINE-LES-DIJON	1987	Bureaux : 605 m <sup>2</sup> 30 parkings	544 783	LOCAL VACANT
1983	Rue Romelet Z.I. LONGVIC	1977	Entrepôts et bureaux 2 200m <sup>2</sup>	354 697	LA POSTE
1989	18 B rue de la Rente Logerot MARSANNAY-LA-COTE	1984	Locaux industriels et bureaux : 1 213 m <sup>2</sup>	497 221	BM – CREATIS – LAGORA FORMATION
1990	265 rue des Vignes Dardelain MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m <sup>2</sup>	255 681	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m <sup>2</sup>	300 086	CHAMBRE DES COMPTES
1984	6 bd du Grand-Marché QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux : 1 746 m <sup>2</sup> - Stockage : 180 m <sup>2</sup> - bureaux : 69 m <sup>2</sup>	802 400	MONDIAL TISSU - MAISONS DU MONDE
1989	Parc du Cap Vert 20 rue du Cap Vert QUETIGNY	1989	Bureaux : 545 m <sup>2</sup> 19 parkings	476 687	CHS - ALLIADIS- JURIFIDUS EXPERT PARTENAIRE PLUS
1990	Parc du Cap Vert 16 rue du Cap Vert QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m <sup>2</sup> 25 parkings	622 340	FINANCO - MITS – CNS INSTRUMENTATION- COMPASS – GREGOIRE & ASSOCIES – APPLI LANGUE – SILOG – LOCAL VACANT
2007	Parc du Golf QUETIGNY	2008	Bureaux : 512 m <sup>2</sup>	773 289	LINDE HOMECARE - DELTA NEU CRAM – FAFSEA – GRANDS MOULINS DE PARIS
1977	Rue Champeau Z.I. ST-APOLLINAIRE	1974	Bureaux : 200 m <sup>2</sup> Ateliers : 450 m <sup>2</sup> sur terrain de 4 130 m <sup>2</sup>	94 519	LOCAL VACANT

# Actif immobilier

## Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1981	13 rue Raoul Servant LYON	1964	Bureaux : 768 m <sup>2</sup> parkings en sous-sol	520 599	FNARS - A3 CONSEIL - CFA
1981	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne LYON	Ancien	Locaux commerciaux : 1 800 m <sup>2</sup> + ss-sol 900 m <sup>2</sup>	519 767	LYON SNOOKER POOL LIDL
1984	37 rue de la République LYON	Ancien	Bureaux : 345 m <sup>2</sup> , Réserve : 268 m <sup>2</sup>	257 974	Sté ROBERT COMBE - GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze –LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m <sup>2</sup>	355 644	ADELPHIA
1985	37 rue de la République LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m <sup>2</sup> Réserves sous-sol : 260 m <sup>2</sup>	507 655	NOCIBE-MONOPRIX-CYBERPRET
1988	51 avenue Jean Jaurès LYON	1988	Bureaux : 414 m <sup>2</sup> , 5 parkings sous-sol	529 062	CONTINENTALE DE CROISIERES – ASLIM
2002	59 rue de l'Abondance LYON	1990	Bureaux : 506 m <sup>2</sup>	633 858	IOSIS – CABINET VERNIAU
2003	LE TRAIT D'UNION 29 avenue des Sources LYON	1991	Bureaux : 453 m <sup>2</sup> 10 parkings	132 485	EUROFINS
2009	235 Cours Lafayette LYON	1991	Bureaux : 274 m <sup>2</sup> 12 parkings	852 112	COGEDIM
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 385 m <sup>2</sup> 17 parkings	380 792	A.T.E.M.I. – RUCON – PREMIUM MEDIA REGIE – FIT
1990	221 rue Joliot Curie TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m <sup>2</sup> 32 parkings	848 762	EUROPEENNE DE CHAUSSURE –GIRAUDY
2003	CENTRAL PARC 119 bd de Stalingrad VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m <sup>2</sup> 11 parkings	764 000	ATR INGENIERIE
2008	BALY BUILDING Rue du 4 Août VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m <sup>2</sup>	862 848	LOCAL VACANT

## Besançon

1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m <sup>2</sup> 14 parkings	753 981	LOCAL VACANT
1988	LE ST PIERRE 28 avenue de la République	1974	Bureaux : 890 m <sup>2</sup> 25 parkings sous-sol	1 034 629	LOCAL VACANT
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m <sup>2</sup> 36 parkings Bureaux : 358 m <sup>2</sup> 9 parkings	1 211 245 259 384	PRESENTS - HOLCIM – CONSTRUCTY OPCA GEOXIA – BET GALLET – QUALIBAT GESTION - M. KINDBEITER – JET10EIL - LOCAL VACANT
1990	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureaux : 1 150 m <sup>2</sup> 25 parkings	1 228 924	SERVICES SOCIAUX – EGIS RAIL – ADEQUAT – LOCAL VACANT
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rénov. 90	Bureaux : 525 m <sup>2</sup> 6 parkings	361 266	IFPA
1993	Espace Xavier Marmier	Rénov. 90	Locaux commerciaux 878 m <sup>2</sup>	416 442	LIDL
1996	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1991	Bureaux : 226 m <sup>2</sup>	157 785	XY – EGIS AMENAGEMENT – OTRE FRANCHE COMTE

# Actif immobilier

## Strasbourg

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1989	LE MATHIS 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m <sup>2</sup>	1 585 571	IMTECH ICT - APRIL ENTREPRISE - INTERGROS - LOCAL VACANT
1988	Rue de l'III GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m <sup>2</sup> 64 parkings	1 295 014	SA PARCOURS - DIREKT IM TELLER LOCAL VACANT
2008	LE MILLENIUM 9 rue Icare ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m <sup>2</sup> 72 parkings	2 385 750	LEASECOM - GLS SECURITE - AXEMBLE SOLUTIONS - France SECURITE JDC - FONROCHE ENERGIE - SFS France LOCAL VACANT

## Nancy et agglomération

1988/90	72 rue des Ponts rue de la Hache NANCY	1988	Local com. : 108 m <sup>2</sup> Bureaux : 477 m <sup>2</sup> 6 parkings	717 368	S VOYAGE - CREDIT LYONNAIS
1990	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine VANDOEUVRE-LES- NANCY	1990	Bureaux : 794 m <sup>2</sup> 25 parkings	780 600	SFS France - INFOMIL - LOCAL VACANT - GUNNEBO France
2002	9 rue de l'Aviation VILLERS-LES-NANCY	2002	Bureaux : 523 m <sup>2</sup>	620 000	TELEASSURANCES

## Autres villes

1974	Rue J.L. Thénard CHALON-SUR-SAÔNE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m <sup>2</sup>	293 747	AMD SOLUTIONS FRANCE
1978 1980	32/38 rue de la Motte CHALON-SUR-SAÔNE	1978 1980	Locaux commerciaux 366 m <sup>2</sup> + 226 m <sup>2</sup>	207 713	OGULINAC
1982	37 Place de Beaune CHALON-SUR-SAÔNE	Ancien	Bureaux : 270 m <sup>2</sup> Rez-de-chaussée - Hôtel particulier	114 337	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN DAILLANT - GALLAND - GALMICHE
1988	Parc Technologique Part Dieu CLERMONT-FERRAND	1988	Bureaux : 273 m <sup>2</sup> parkings	204 033	LOCAL VACANT
1989	Place Gallieni CLERMONT-FERRAND	1989	Bureaux : 307 m <sup>2</sup> 6 parkings	327 765	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret CLERMONT-FERRAND	1992	Bureaux : 930 m <sup>2</sup>	1 350 000	SOMIVAL
2010	22 rue du Ponteil ISSOIRE	Ancien	Local commercial : 199 m <sup>2</sup>	240 000	NEXITY LAMY

# Actif immobilier

## Autres villes

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUC.	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
1991	2 rue de Vignate-GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m <sup>2</sup>	826 514	PMU – EVERWIN – MODULHABITAT – LOCAL VACANT
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m <sup>2</sup>	2 851 343	MOVEA – OPSYS – LOCAL VACANT
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m <sup>2</sup>	810 942	POLIMERI - DIAM'S – B2F
2006	445 rue Lavoisier NOVESPARC MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m <sup>2</sup>	379 044	EM2C - ADVICIENNE PHARMA
2007	13 Rue Roland Garros EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m <sup>2</sup>	1 382 270	OSIATIS
1990	Technopôle 2000 METZ	1990	Bureaux : 537 m <sup>2</sup> (M20)	604 184	PMU - DELTA NEU
1990	Technopôle 2000 METZ	1990	Bureaux : 537 m <sup>2</sup> (M25)	554 328	PRICewaterHOUSE - ALSATEL - QUALIBAT GESTION – INTERACTIS SECURITE
2003	Technopôle 2000 METZ	1990	Bureaux : 545 m <sup>2</sup> (M26)	560 000	POLE EMPLOI
1992	Parc Henri Farman M 13 REIMS	1990	Bureaux : 788 m <sup>2</sup>	905 505	ALTEDIA – PACIFA DECISION – EURO INFORMATION SERVICE - LOCAUX VACANTS
2011	ZA Les Bonnières CHAMPIGNY SUR VESLE	2010	Bureaux : 2 072 m <sup>2</sup>	3 240 000	FIDAL – MEDIAPOST – LOCAL VACANT
2012	2 rue Pablo Neruda VILLENAVE D'ORNON	2011	Bureaux : 1 747 m <sup>2</sup>	3 421 500	AHI33 – DAIKIN – PRINTEKNOLOGIES – REDEIM SO - SOFACO – COMPTOIR DU SUD OUEST – AVIVA VIE – GENERALI VIE
2012	2 rue Jules Verne REZE	2008	Bureaux : 1 204 m <sup>2</sup>	1 790 000	CEVA – S3A – CNPP ENTREPRISE – A3S – SCHNEIDER ELECTRIC – GAIALYS – RETIS COMMUNICATION – HERPORT SAS – CREDIT MUTUEL – BCA EXPERTISE - SENSIPODE
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :</b>				<b>69 515 298</b>	

# Actif immobilier

## Récapitulatif des placements immobiliers

L'information détaillée des valeurs vénales, 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 les renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	60 206 113	63 357 500	54 780 707	58 663 000
Commerces	5 963 042	16 438 000	5 685 740	16 075 000
Locaux d'activités et industriels	3 346 143	4 120 000	3 440 662	4 450 000
<b>TOTAL</b>	<b>69 515 298</b>	<b>83 915 500</b>	<b>63 907 109</b>	<b>79 188 000</b>



# 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

### Placements immobiliers

#### ■ Immobilisations locatives :

Ce poste s'élève à 69 515 298 € et correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

#### ■ Immobilisations en cours :

Ce poste s'élève à 4 118 € et correspond au coût des travaux de désamiantage de l'immeuble Mercure à DIJON, amortis sur 8 ans.

### Autres actifs et passifs d'exploitation

#### ■ Actifs immobilisés :

Ce poste s'élève à 68 744 € et correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

#### ■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 279 820 €

. créances locatives hors provisions

87 889 €

. créances locatives provisionnées (compte cumulé)

191 931 €

- autres créances : 1 462 798 €

. créance fiscale (TVA)

415 027 €

. provisions sur charges de copropriété

1 030 725 €

. débiteurs divers

17 045 €

#### ■ Valeurs de placement et disponibilités :

Disponibilités au 31/12 : 1 176 949 €

Placement : 1 839 636 €

#### ■ Dettes :

- dettes financières : 7 784 185 €

. dette bancaire

6 711 000 €

. dépôts de garantie reçus des locataires

1 073 185 €

# Annexe aux comptes annuels

- dettes d'exploitation : 445 479 €	
. reste dû sur honoraires gérance	45 311 €
. fournisseurs	16 164 €
. locataires créditeurs (essentiellement loyers du 1 <sup>er</sup> trim. 2013 réglés avant le 31/12/12)	384 004 €
- dettes diverses : 1 553 121 €	
Elles concernent principalement :	
. 4 <sup>e</sup> acompte sur dividendes versé début 2013	1 300 441 €
. dettes fiscales	53 698 €
. divers-charges à payer : essentiellement provision charges de copropriété et expertise	132 969 €
. associés dividendes non encaissés	10 991 €

## ■ État de l'actif immobilisé

	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
<b>Immobilisations incorporelles</b> Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains et constructions locatives	63 907 109	7 329 694	1 721 505	69 515 298
Immobilisations en cours	201 964	-	-	201 964
Immobilisations corporelles d'exploitation	423 066	7 771	22 180	408 657
<b>Immobilisations financières</b> Immobilisations financières				
	64 532 139	7 337 465	1 743 685	70 125 919

## ■ État des amortissements et provisions

	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b> Agencements	330 387	31 706	22 180	339 913
Immobilisations en cours	172 601	25 245	-	197 846
<b>Créances</b> Créances douteuses	110 472	118 371	104 518	124 326
<b>Provisions</b> Pour risques et charges	1 117 249	404 368	182 870	1 338 746
Pour gros travaux				
	1 730 709	579 690	309 568	2 000 831

# Annexe aux comptes annuels

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

- Capital :  
En valeur nominale, sans changement.
- Primes d'émission :  
Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital (aucune en 2012) et d'acquisition des immeubles.
- Réserves :  
Depuis l'exercice 2009, les plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles apparaissent directement en réserves sans être inscrites dans le compte de résultat. Cette modification de présentation n'a aucune incidence fiscale sur les comptes de la SCPI. Au titre de l'exercice écoulé, ce poste enregistre une plus value globale de 337 558 €.
- Report à nouveau :  
Selon affectation des résultats 2011, décidée par l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2012.
- Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2012 :	4 824 641 €
- distribution des 3 premiers acomptes :	- 3 601 221 €
- 4ème et dernier acompte versé en 2013 :	<u>- 1 300 441 €</u>
= Prélèvement sur le report à nouveau :	- 77 201 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2013.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Charges

- **Charges immobilières : 2 125 997 €**
  - charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires : 1 323 103 €
  - charges d'entretien du patrimoine = dépenses et travaux d'entretien à la charge de la Société : 45 292 €
  - grosses réparations : 182 870 €  
montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (voir Reprise dans le compte Produits)
  - autres charges immobilières : 574 732 €  
comprennent essentiellement :

. charges locatives et de copropriété non récupérables	202 674 €
. impôts fonciers à charge propriétaire	313 560 €
. TVA non récupérable	16 789 €
- **Charges d'exploitation de la Société : 1 383 566 €**
  - diverses charges d'exploitation : 654 950 €  
comprennent essentiellement :

. rémunération de gérance sur recettes locatives	512 944 €
. honoraires divers : relocations, commissaire aux comptes, contentieux...	138 099 €
  - dotation aux amortissements : 178 488 €

. des immobilisations (agencements)	56 951 €
. des frais d'acquisition des immeubles (prélevés sur la prime d'émission)	121 537 €
  - dotation aux provisions : 522 739 €
    - . les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 118 371 € à comparer aux reprises pour 104 518 €
    - . les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 404 368 € à comparer aux reprises pour 182 870 €
  - autres charges : 27 389 €  
= perte sur créances irrécouvrables (déjà provisionnées). Montant inclus dans la reprise sur provisions (rubrique Produits).
- **Charges financières : 88 468 €**
  - intérêts d'emprunt : 88 468 €
- **Charges exceptionnelles : 122 €**

# Annexe aux comptes annuels

## Produits

### ■ Produits de l'activité immobilière : 7 905 426 €

- loyers = loyers facturés 6 582 323 €
- charges facturées (cf. rubrique Charges) 1 323 103 €

### ■ Autres produits d'exploitation : 308 355 €

- reprise de provisions :
  - sur créances douteuses : 104 518 €
    - . devenues sans objet (=créances récupérées) 77 129 €
    - . déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf. rubrique Charges) 27 389 €
  - sur grosses réparations : 182 870 €
    - = travaux 2012 prélevés sur la provision globale.
- autres produits : 20 967 €
  - = indemnités reçues sur travaux de remise en état.

### ■ Produits financiers : 68 287 €

- intérêts sur placement de la trésorerie

### ■ Produits exceptionnels : 140 726 €

- produits exceptionnels : 19 189 €
- reprise d'amortissement et provisions : 121 537 €
- = frais d'acquisition des immeubles, prélevés sur la prime d'émission.

## AUTRES INFORMATIONS

### Engagement hors Bilan

Au 31 décembre 2012, trois compromis de vente étaient signés en vue de céder les locaux sis Rue Champeau à DIJON, Rue de la République à BESANCON et Rue Depailler à CLERMONT FERRAND, le prix de vente total s'élevant à 1 310 000 €.

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 2012 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 d'acquisition.

Les résultats comptables de l'exercice 2012 nous ont été présentés le 14 mars 2013 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes.

## Evolution de la situation de la Société

Dans notre projection de l'année passée, nous comptons pour 2012 sur les effets positifs de la fin des travaux du tram à DIJON et sur notre redéploiement géographique. La persistance de la morosité et l'attentisme propre aux années électorales a toutefois permis de maintenir le revenu distribué à 47,04€ par part.

Le prix moyen des parts a diminué de 893,56 € à 856,85 €, 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.

Toujours soucieux d'accentuer la politique d'arbitrage, le Conseil de Surveillance a donné son accord sur les neuf ventes suivantes par ordre chronologique :

- rue de la Hache à Nancy
- boulevard Berthelot à Chamalières
- avenue Albert 1° à DIJON
- avenue Barthélémy Buyer à Lyon
- rue du cap Vert à Quetigny
- cours Charlemagne à LYON
- rue Jean de Cirey à DIJON
- rue du Champ aux Prêtres à St Apollinaire
- avenue Albert 1° à Dijon (1 parking)

## Marché secondaire

1960 parts ont été enregistrées à la vente sur le marché secondaire, ce qui ne représente que 1,88 % du nombre total de parts. Sur ce nombre, 1 298 parts, soit 66 % proviennent de 18 successions.

## Investissements

Le produit des arbitrages conforté par notre ligne de crédit a permis les acquisitions suivantes dont 2 dans le cadre de notre diversification géographique :

- 759 m<sup>2</sup> de bureaux au Parc de Valmy à DIJON
- 1 747 m<sup>2</sup> de bureaux à VILLENAVE D'ORNON (Banlieue Bordelaise)
- 1 204 m<sup>2</sup> de bureaux à NANTES REZE.

Ces 3 acquisitions sont en indivision avec DAUPHI-PIERRE

## Projection sur l'avenir

La poursuite toujours aussi volontaire des arbitrages combinée à des investissements porteurs, 3 710 m<sup>2</sup> en 2012 contre 2 070 m<sup>2</sup> en 2011, devrait véritablement porter ses fruits en 2013.

# Rapport du conseil de surveillance

## Avis sur les résolutions

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, les résolutions qui vous sont proposées appellent de notre part les avis suivants :

### Assemblée Générale Ordinaire

1 <sup>ère</sup> résolution	Approbation des comptes Avis favorable
2 <sup>ème</sup> résolution	Quitus à la Société de Gestion Avis favorable
3 <sup>ème</sup> résolution	Conventions spéciales Sans observation
4 <sup>ème</sup> résolution	Affectation des résultats Avis favorable
5 <sup>ème</sup> résolution	Ratification de la cooptation de M. CONTANT
6 <sup>ème</sup> résolution	Ratification de la cooptation de M. JACOB
7 <sup>ème</sup> résolution	Election des membres du Conseil de Surveillance
8 <sup>ème</sup> résolution	Valeurs de la Société Le Conseil a pris acte des différentes valeurs de la Société qui n'appellent pas d'observation particulière.
9 <sup>ème</sup> résolution	Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine Avis favorable
10 <sup>ème</sup> résolution	Distribution de plus values Avis favorable
11 <sup>ème</sup> résolution	Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes titulaire Avis favorable
12 <sup>ème</sup> résolution	Renouvellement du mandat du Commissaire aux Comptes suppléant Avis favorable
13 <sup>ème</sup> résolution	Autorisation d'emprunt Avis favorable

### Assemblée Générale Extraordinaire

Résolution unique	Augmentation de capital Avis favorable
-------------------	---

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 2012 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 le cabinet GALTIER, 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 2 mai 2013  
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. 214-76 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. 214-76 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

En application de l'article L. 214-76 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.

### 1. Avec la société SCI VALMY II

La SCPI IMMO PLACEMENT a acquis en indivision 50/50 avec la SCPI DAUPHIERRE, un ensemble immobilier dénommé « Horizon », sis rue Elsa Triolet, ZAC « Parc Valmy » à Dijon. Cette acquisition a eu lieu le 29 février 2012 et a été autorisée par le Conseil de Surveillance du 9 mars 2011.

Cet ensemble immobilier a été acquis en l'état futur d'achèvement auprès de la SCI VALMY II, société du groupe Voisin, pour un montant de 3 067 000 euros hors taxes, soit 1 533 500 euros hors taxes par SCPI.

Les gérants associés de la SCI VALMY II sont les sociétés S2I et COFIPARI VOISIN PROMOTION dont les représentants légaux sont respectivement Patrick LAFORET et Primo BEACCO.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

En application de l'article L. 214-76 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 :



# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

- 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 8 %, toutes taxes comprises, 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 2012 s'élève à 512 944 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 8 %, toutes taxes comprises, 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 2012, les loyers perçus par IMMO-PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 34 616,68 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : ..... 29 153,20 euros
- Saint-Philibert : ..... 5 463,48 euros

## **2. Avec la société BRICE ROBERT VOISIN**

Les honoraires d'intermédiaires pour les relocations versés en 2012 à la société BRICE ROBERT VOISIN s'élèvent à 27 058,80 euros hors taxes.

Fait à DIJON, le 2 mai 2013  
Le commissaire aux comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
Yves LLOBELL

# Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2013

## 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 2012, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

## Deuxième résolution : QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2012.

## Troisième résolution : CONVENTIONS SPÉCIALES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 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 2012 qui s'élève à..... 4 824 641,03 €  
+ report à nouveau de l'exercice précédent..... 357 556,04 €  
TOTAL..... 5 182 197,07 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés..... 4 901 662,08 €  
. report à nouveau..... 280 534,99 €  
TOTAL..... 5 182 197,07 €

## Cinquième résolution : RATIFICATION DE LA COOPTATION DE M. CONTANT

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de M. Michel CONTANT au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de M. DROGREY, démissionnaire, et ce pour la durée de son mandat restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

## Sixième résolution : RATIFICATION DE LA COOPTATION DE M. JACOB

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de M. Jacques JACOB au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de Mme IGOLEN, décédée, et ce pour la durée de son mandat restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

## Septième résolution : ELECTIONS AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 2 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - M. BENOIT Jean Pierre
  - M. BUTHIEAU Jean
- associé faisant acte de candidature
  - SCI AAAZ, représentée par M. BLANC Fabrice

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 2015.

# Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2013

## **Huitième 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	63 105 574 €, soit 605,61 €/part
- valeur de réalisation	78 771 660 €, soit 755,95 €/part
- valeur de reconstitution	90 692 375 €, soit 870,35 €/part

## **Neuvième résolution : RENOUELEMENT DE L'AUTORISATION D'ARBITRAGE DU PATRIMOINE**

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2012. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2013, dans les limites fixées par la loi.

## **Dixième résolution : DISTRIBUTION DE PLUS VALUES**

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 2013.

## **Onzième résolution : RENOUELEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## **Douzième résolution : RENOUELEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLEANT**

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes suppléant, M. Philippe BROICHOT, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## **Treizième résolution : AUTORISATION D'EMPRUNT**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, ou à procéder à des acquisitions payables à terme, ceci dans les limites de 8 000 000 € pour un emprunt et de 10 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2013

## Résolution unique : AUGMENTATION DE CAPITAL

Dans le cadre des dispositions :

- de l'article 7 des statuts permettant à la Société de Gestion d'augmenter le capital en une ou plusieurs fois dans la limite du plafond
- de l'article 6 du règlement AMF 94-05 relatif aux SCPI

l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à ouvrir à nouveau le capital de la SCPI IMMO PLACEMENT.

Tous pouvoirs sont donnés à la Société de Gestion pour décider des modalités de l'augmentation de capital et, en particulier de la date d'ouverture et de clôture, étant précisé que la clôture aura lieu dans le délai approximatif d'un an à compter de l'ouverture.

## 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.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)  
[www.immoplacement.com](http://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](http://www.groupe-voisin.com)

### RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE  
Rachèle KRUMM

## Commissaire aux Comptes

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

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

## Conseil de Surveillance

Jean BUTHIEAU : Président du Conseil

Nathalie FONTAINE TRANCHAND  
Jean-Pierre BENOIT  
Frédéric BESSOT  
François COMPAIN  
Bernard DEMETZ  
François DETANG  
Jacques LAUREAU  
Frédéric ROUSSEL  
Jacques SCHIAPPAPIETRA

# Notes

# Notes

# Notes