

IMMAUVERGNE



Rapport *annuel*

2016

Somma



ire

Mot du Directeur Général - **Page 4**

VOISIN, votre SCPI & Vous - **Page 6**

Dans les coulisses - **Page 8**

Chiffres significatifs - **Page 13**

Évolution du capital et marché des parts - **Page 14**

Investissements - **Page 15**

Arbitrages - **Page 15**

Composition du patrimoine - **Page 16**

Gestion locative et immobilière - **Page 18**

Résultats financiers - **Page 20**

Fiscalité - **Page 22**

État du patrimoine - **Page 24**

Tableau d'analyse de la variation
des capitaux propres - **Page 25**

Compte de résultat de l'exercice - **Page 26**

Actif immobilier - **Page 28**

Annexe aux comptes annuels - **Page 32**

Rapport du Conseil de Surveillance - **Page 35**

Rapport du Commissaire aux Comptes
sur les rapports annuels - **Page 36**

Rapport spécial
du Commissaire aux Comptes - **Page 37**

Assemblée Générale du 21 juin 2017 - **Page 38**

Gouvernance de VOISIN - **Page 40**



“

*En 2016,
votre SCPI
affiche un taux
de distribution
sur valeur
de marché
de 5,39%*

”

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

La résistance des revenus est due à l'action de la société de gestion et à l'optimisation de l'utilisation de la trésorerie disponible depuis 2014 et au recours au crédit avec différé d'amortissement.

Les éléments positifs de cet exercice 2016 sont divers :

- un taux d'occupation en progression de 88,55% en hausse par rapport à 2015 (86,78 %),
- des loyers en progression ainsi que les revenus exceptionnels liés à un droit d'entrée payé par un locataire,
- un résultat distribuable en hausse : 45,68 € par part contre 44,70 € par part en 2015,
- des valeurs d'expertise du patrimoine stables,
- un report à nouveau en augmentation : 323 782 € soit 11,2 € par part contre 9,21 € par part fin 2015.

Une année 2016 en demi-teinte

Lors du précédent rapport annuel, nous vous annoncions un exercice 2016 délicat avec le départ de locataires importants qui avaient contribué aux bons résultats passés. Le bilan de cette année écoulée a prouvé la résistance des revenus de votre SCPI par rapport à un environnement économique atone mais qui montre quelques signes d'amélioration.

Enfin, nous pouvons vous annoncer que deux tiers des locaux vacants de Chamalières sont sous promesse de vente et permettront le remboursement du solde du crédit court terme contracté soit 920 000 €.

Il est à noter toutefois que la valeur moyenne des parts s'est inscrite en baisse à 809,83 € par part contre 913,91 € par part en 2015. Cette correction correspond à un ajustement du prix de la part par rapport à la valeur de reconstitution et a été amplifiée par la volonté de vendeurs de céder rapidement leurs parts en baissant le prix, toutefois dans un tout petit volume d'échange. Pour mémoire, seules 139 parts ont été échangées en 2016.

La situation patrimoniale est globalement saine, mais la principale faiblesse d'IMMAUVERGNE demeure sa faible capitalisation (22 M€), à l'origine d'une mutualisation locative insuffisante pouvant entraîner une plus grande volatilité des résultats. Par ailleurs, le remboursement des emprunts qui nécessitera la vente d'actifs pourrait induire une baisse du revenu, et les amortissements de l'emprunt long terme augmenteront à compter de 2017.

Pour l'année 2017, VOISIN poursuivra ses efforts de gestion et vous proposera un projet d'évolution de manière à renforcer la mutualisation et la pérennité de vos revenus.



ALEXANDRE CLAUDET
Directeur Général Adjoint

VOISIN vous apporte des nouveaux services

VOISIN œuvre pour apporter une qualité de service hors pair à ses clients et partenaires. En 2016, nos efforts portèrent sur l'amélioration de notre communication. En 2017, ils porteront sur la digitalisation.

Ce rapport annuel est la première occasion pour moi de mesurer le travail accompli depuis un an pour renforcer notre communication réglementaire. Un travail mené avec un objectif directeur : apporter des informations plus claires et riches à nos clients et partenaires.

Les deux illustrations les plus manifestes en sont les bulletins trimestriels et les rapports annuels, entièrement repensés sur le fond et la forme. Nous espérons que ces évolutions auront répondu à vos attentes. Et de vous assurer que nous continuerons dans cette voie.

Cette exigence d'amélioration continue vient conforter une force qui nous est unanimement reconnue : la qualité de service apportée par notre Service Clients, que je tiens ici à saluer.

En 2017, ces efforts se déclineront également sur le plan numérique, sujet qui occupe tous les esprits. Nous abordons cette transformation avec la conviction

que la digitalisation est un vecteur fort d'amélioration de la qualité de service. Chantier qui s'inscrit dans la durée, celui-ci se concrétisera étape par étape avec la volonté d'avancer rapidement sur des priorités claires. Pour 2017, elles sont de trois ordres :

- 1) lancer un Extranet, pour que vous consultiez votre compte facilement,
- 2) refondre notre site Internet pour une meilleure information,
- 3) réunir les conditions pour permettre à ceux qui le souhaitent de recevoir leur documentation périodique de façon dématérialisée (sous réserve des aménagements réglementaires).

Dans cette perspective, nous sommes pleinement à l'écoute de vos attentes.

2016

Une communication repensée



DES NOUVEAUX BULLETINS TRIMESTRIELS

- Une première page avec un édito pour vous éclairer sur les évolutions de votre SCPI et du marché.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des dernières acquisitions.

UN NOUVEAU RAPPORT ANNUEL

- Une nouvelle section pour illustrer la trajectoire de votre SCPI et apporter des informations supplémentaires à travers des rubriques dédiées.
- Une mise en page et une identité complètement revues, pour faciliter et rendre plus agréable la lecture.
- Des informations détaillées et des photos des acquisitions de l'année.



2017

Objectif numérique

LANCEMENT D'UN EXTRANET (DATE PRÉVUE : ÉTÉ 2017)

Cet outil vous permettra d'accéder à votre compte et de consulter les informations relatives à la valeur de votre patrimoine. Cet espace sera également le lieu pour suivre le traitement de vos différents ordres, ou retrouver les bordereaux de distribution ou fiscaux. Il a vocation à devenir le lien privilégié entre VOISIN et vous.



PRÉPARATION À LA DÉMATÉRIALISATION DES ÉCHANGES

Pour celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, la réglementation évolue de façon à donner la possibilité de dématérialiser un certain nombre d'actes. Citons notamment l'envoi des documents périodiques, voire à terme le recueil des votes aux Assemblées Générales, ou les souscriptions. Nous suivons de près ces évolutions et travaillons à réunir les conditions pour vous proposer ces services en temps voulu. Précisons tout de suite que le passage à la dématérialisation se fera à condition de recueillir votre accord express.

REFONTE DE NOTRE SITE INTERNET (DATE PRÉVUE : FIN 2017 – DÉBUT 2018)

Cette nouvelle version permettra de mieux répondre à vos attentes. L'expérience utilisateur sera pensée pour faciliter l'accès aux informations-clés. Enfin, elle contribuera à la notoriété des SCPI, pour renforcer leur positionnement.

Une entreprise, plusieurs métiers

Une société de gestion comme **VOISIN** se doit de réunir plusieurs métiers pour remplir la mission confiée par ses clients. A travers les courtes interviews qui suivent, nous vous invitons à découvrir trois de ces métiers.

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Notre mission est vaste et variée. En amont, nous traitons les souscriptions des clients, ce qui demande notamment de vérifier la complétude et l'exactitude des informations fournies. Puis tout au long de la vie de leur investissement, nous assurons la gestion courante des comptes de nos 6 500 clients. Cela consiste à distribuer les revenus trimestriels, à envoyer les informations fiscales, et à organiser les Assemblées Générales. En aval, nous assurons aussi le suivi du marché secondaire et suivons les requêtes spécifiques de nos clients. Etalées sur une durée d'investissement de dix ans au moins, ce sont autant d'actions que nous réalisons pour leur apporter satisfaction et entretenir une relation de confiance.

Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

Recevoir l'épargne d'un particulier ou d'une entreprise est une affaire importante. A plus forte raison en matière de SCPI, où nos clients et nos partenaires nous la confient pour un temps long, le plus souvent pour plusieurs décennies. Outre l'évidente attente de performance et de régularité des revenus, nos clients attendent diligence et réactivité dans la gestion courante de leur compte et le traitement de leurs requêtes spécifiques. Ces dernières revêtent un caractère particulièrement important dans la mesure où une multitude de situations peuvent se présenter, souvent liées à des étapes clés de leur vie. Conscients de ces enjeux, la satisfaction de nos clients est au cœur de nos préoccupations.



“
*Recevoir
l'épargne d'un
particulier ou
d'une entreprise
est une affaire
importante.*
”

Deux questions à

RACHÈLE KRUMM

Responsable du Service Clients

Deux questions à

MURIELLE MICHON

Responsable de la Gestion Locative

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Notre mission est de faire en sorte que les immeubles apportent les meilleurs revenus possibles aux associés des SCPI. Nous cherchons donc tout particulièrement à maximiser le taux d'occupation du patrimoine.

Dans cet esprit, nous entretenons des liens étroits avec nos locataires, afin de connaître leurs intentions. Cela est particulièrement crucial pour anticiper tout mouvement et aborder les renégociations ou relocations régulières. Mais s'il convient d'assurer le remplissage du parc, encore faut-il le faire au bon prix. Nous surveillons donc le marché au plus près.

Une dernière partie de notre travail porte sur les décisions d'arbitrage : est-il temps de vendre tel actif ? Avons-nous intérêt à rénover celui-ci pour le relouer plus cher ensuite ? Le tout en croisant une analyse par actif et une analyse au niveau de la SCPI. Toutes ces dimensions rendent le métier passionnant.

Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

Aux côtés des équipes qui investissent, et qui ont la responsabilité de « bien acheter », la Gestion Locative est essentielle pour valoriser le patrimoine dans la durée. En effet les SCPI sont par essence des investisseurs de long terme.



“

*En SCPI
il convient de ne
jamais perdre
de vue le
I d'immobilier.*

”



“

*la gestion locative
est essentielle
pour valoriser le
patrimoine dans
la durée.*

”

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

Une première partie de ma mission consiste à assurer le suivi technique de notre patrimoine, directement ou en recourant à des prestataires. Cela englobe l'entretien régulier des actifs et les services aux locataires. La seconde partie de mon travail consiste à évaluer la qualité du bâti au moment d'un investissement ou d'une décision d'arbitrage, pour estimer les possibilités d'aménagement, et le rapport gains/ coûts.

Comment votre action contribue-t-elle à la réussite des SCPI gérées par VOISIN ?

La gestion technique du patrimoine est une des caractéristiques qui différencie une société de gestion de SCPI des autres.

En effet, la capacité à « faire vivre » un actif et à le faire évoluer est un des leviers à disposition de VOISIN pour créer de la valeur. Car en SCPI, nous sommes convaincus qu'il convient de ne jamais perdre de vue le « I » d'immobilier.

Deux questions à

PASCAL BOUTHORS

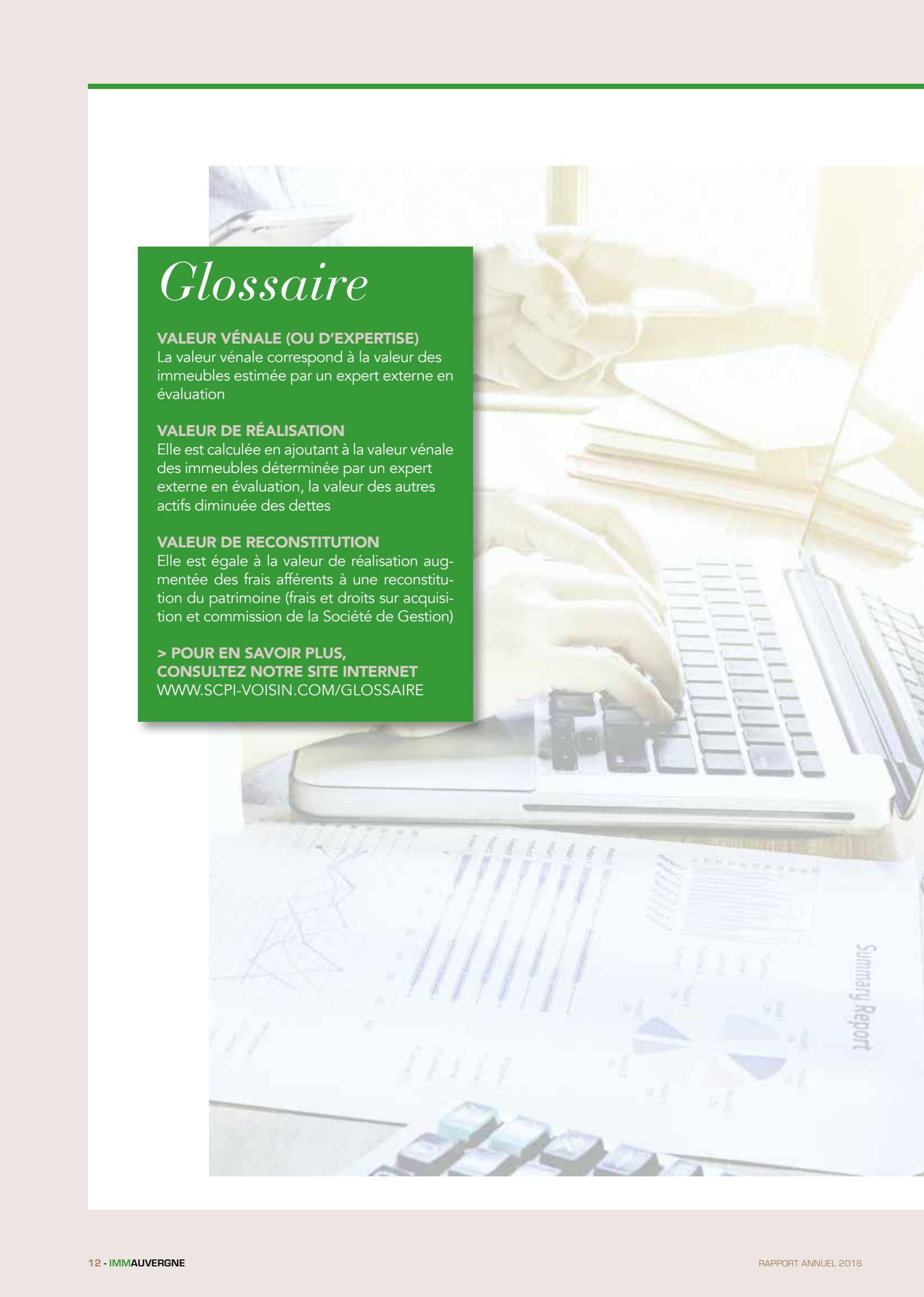
Responsable technique

Somma



ire

Chiffres significatifs -	Page 13
Évolution du capital et marché des parts -	Page 14
Investissements -	Page 15
Arbitrages -	Page 15
Composition du patrimoine -	Page 16
Gestion locative et immobilière -	Page 18
Résultats financiers -	Page 20
Fiscalité -	Page 22
État du patrimoine -	Page 24
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres -	Page 25
Compte de résultat de l'exercice -	Page 26
Actif immobilier -	Page 28
Annexe aux comptes annuels -	Page 32
Rapport du Conseil de Surveillance -	Page 35
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les rapports annuels -	Page 36
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes -	Page 37
Assemblée Générale du 21 juin 2017 -	Page 38
Gouvernance de VOISIN -	Page 40



Glossaire

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion)

**> POUR EN SAVOIR PLUS,
CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET
WWW.SCPI-VOISIN.COM/GLOSSAIRE**

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EURO)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix acquéreur au 31/12/2016	758
Prix d'exécution (au 31/12/2016)	686,59
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,39 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	-11,39 %

BILAN AU 31/12/2016

Capital social	8 811 610
Total des capitaux propres	16 584 964
Immobilisations locatives	19 703 781
Total du bilan	21 248 512

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 320 027	45,68
Dividende distribué	1 262 352	43,68

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	22 885 000	791,87
Valeur comptable	16 584 964	573,87
Valeur de réalisation	20 229 749	699,99
Valeur de reconstitution	23 902 460	827,07

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

2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

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 8 811 610 €. Il est composé de 28 900 parts réparties entre 813 associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

142 parts ont été enregistrées à la vente, soit 0.49 % du nombre total de parts en circulation au 31.12.2016.

Compte tenu du nombre de parts restant disponibles à la vente au 31.12.2015, 420 parts ont été offertes à la vente sur l'exercice 2016. 139 parts ont trouvé contrepartie et 178 parts ont été retirées de la vente. Ainsi, 103 parts restaient à la vente au 31.12.2016 dans une fourchette de prix comprise entre 760 € à 909 €, à comparer au prix moyen acquéreur de l'année qui s'est établi à 809.83 €.

RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
29/01/2016	12	279	2	850,00 €	769,93 €	277
29/02/2016	65	277	60	800,00 €	724,64 €	217
31/03/2016	27	239	22	850,00 €	769,93 €	217
29/04/2016	4	218	4	850,00 €	769,93 €	214
31/05/2016	0	237	0	non établi	non établi	237
30/06/2016	0	160	0	non établi	non établi	160
29/07/2016	11	110	11	849,00 €	769,02 €	99
31/08/2016	6	105	6	810,00 €	733,70 €	99
30/09/2016	0	99	0	non établi	non établi	99
31/10/2016	18	121	18	790,00 €	715,58 €	103
30/11/2016	10	110	10	780,00 €	706,52 €	100
30/12/2016	6	109	6	758,00 €	686,59 €	103

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2012	8 044 786,50 €	1 689 300 €	26 385	690	161 628 €	906 €
2013	8 811 610,00 €	2 263 500 €	28 900	799	154 588 €	926 €
2014	8 811 610,00 €	-	28 900	800	-	930 €
2015	8 811 610,00 €	-	28 900	805	-	860 €
2016	8 811 610,00 €	-	28 900	813	-	758 €

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2012	200	0,82 %	49	4,50 % HT
2013	233	0,88 %	0	4,50 % HT
2014	53	0,18 %	36	4,50 % HT
2015	105	0,36 %	278	4,50 % HT
2016	139	0,49 %	103	4,50 % HT

INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, aucun investissement n'a été réalisé.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 3 004 250 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 2,54 %. Au cours de la période, la SCPI IMMAUVERGNE a procédé au remboursement du prêt

de TVA pour l'investissement 93 Avenue Jean Jaurès à Dijon, pour 337 000 €, ainsi qu'au remboursement anticipé de 700 000 € sur le prêt principal.

ARBITRAGES

En 2016, la SCPI IMMAUVERGNE a réalisé deux arbitrages :

- le 24/02/2016 : 456 m² de bureaux à BRUGES – Immeuble le Tasta (agglomération de Bordeaux) au prix de 670 000 €.

- le 28/04/2016 : un ensemble de bâtiments d'une surface totale de 735 m² à CEBAZAT – ZI de LADOUX au prix de 280 000 €.

Ces locaux étaient vacants et auraient nécessité d'importants travaux de remise en état pour une relocation.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN % DES VALEURS VÉNALES AU 31/12/16)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	67,46 %	29,70 %	2,84 %	100 %
TOTAL	67,46 %	29,70 %	2,84 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	11 571	4 035	1 000	16 606
TOTAL	11 571	4 035	1 000	16 606

Au 31 décembre 2016, le patrimoine de la SCPI IMMAUVERGNE comprenait 77 unités locatives.
Certaines sociétés sont locataires sur plusieurs sites.

LES 8 LOCATAIRES LES PLUS IMPORTANTS
(LOYER > 50 000 € HT HC/AN) SONT LES SUIVANTS

Locataires	Nombre d'unités locatives	% des loyers / Total des loyers
POLE EMPLOI BOURGOGNE	1	5,40 %
CABINET CONSTANTIN	2	5,15 %
CETAB	1	4,76 %
CREDIT AGRICOLE D'Auvergne	1	4,52 %
Groupe VETIR	1	4,26 %
AG2R	2	4,01 %
STILL	1	3,90 %
AST GRAND LYON	1	3,54 %
TOTAL	10	35,54 %

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice passant de 86 % au 31/12/2015 à 88,55 % au 31/12/2016. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2016 ressort à 88,03 %.

LOCATIONS / RELOCATIONS

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 6 relocations et 7 résiliations de baux :

- 8 rue du 11 novembre à CLERMONT FERRAND :
122 m² (ex ALAIN MANOUKIAN) ont été reloués à la Société PG OPTIQUE,
- Centre Commercial Croix Neyrat, rue Torpilleur Sirocco à CLERMONT FERRAND :
83 m² (ex HELIOS) ont été reloués à la Société SCM9 (salon de coiffure),
- 1 rue Pierre et Marie Curie à RAMONVILLE ST AGNE :
56 m² (ex AFITEX) ont été reloués à ATELIER INFRA,
- Zone de la Mude à BESSINES :
. 223 m² ont été libérés par LA PARA MUDE (suite liquidation judiciaire) et ont été reloués à OPTIQUE DE LA MUDE qui a libéré 150 m².
. 150 m² ont été libérés par BERTRAND (suite liquidation judiciaire également)
- 87 Cours Lafayette à LYON :
78 m² ont été libérés par PATR'IMMO et reloués à FORUM INTERIM GRAND LYON,
- 6 rue Marcel Dassault à SAINT LUCE SUR LOIRE :
126 m² ont été libérés par la Société KREEMA (résiliation partielle, ce locataire reste locataire sur une autre surface) et Mme BELY a libéré 34 m² au cours de l'exercice.
- 12 avenue Henri Becquerel à MERIGNAC :
70 m² ont été libérés par la Société FC2C et ont été reloués à la Société LECOLE, déjà locataire sur place.
Soit un total de 681 m² libérés sur l'exercice 2016 et 632 m² reloués.

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 2016 s'élèvent à 36 242 € et les reprises sur provisions à 27 143 €.

Par ailleurs, la SCPI n'a pas constaté de perte sur créance irrécouvrable au cours de la période.

1) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine comme suit :
Montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés,
ainsi que des indemnités compensatrices de loyers
Montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

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 2016, le montant de ces travaux s'élève à 2 205 € et correspondent aux frais de séparation de la climatisation suite à la division des lots avant la vente sur l'immeuble Le Tasta à BRUGES.

La SCPI également procédé à des travaux d'aménagement des locaux en vue de la location à VIVEA, pour l'immeuble INNOPOLIS à LABEGE, à hauteur de 10 900 €. Ces travaux seront amortis sur une durée de 9 ans.

GROSSES RÉPARATIONS

Une provision pour grosses réparations représentant 6 % 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 au cours de l'année sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/15 :	656 187 €
+ Dotation exercice 2016 :	+ 110 581 €
- Reprise exercice 2016 :	- 93 486 €
= Solde de la provision au 31/12/16 :	673 282 €

Les principaux travaux effectués en 2016 ont porté sur les locaux suivants :

- Centre commercial Croix de Neyrat - Rue Sirocco - CLERMONT FERRAND : travaux de protection et détection incendie pour 18 737 €, remplacement du réseau pour 7 200 €.

- Quai Jean Moulin – LYON : ravalement de façade pour 10 740 €.

- Le Becquerel – MERIGNAC : remplacement de fenêtres pour 13 780 €.

- Octopussy – Avenue de l'Europe – RAMONVILLE ST AGNES : réfection de l'étanchéité et mise en conformité de la toiture pour 33 307 €.

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2016, le montant de ces travaux s'élève à 2 400 € contre 1 487 € en 2015.

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT - REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2016 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 320 027 €, soit 45,68 € par part contre 1 291 963 €, soit 44,70 € par part en 2015. Cette amélioration (+ 2.17 %) est due au droit d'entrée perçu sur BESSINES (20 000 €) et à des récupérations plus rapides sur les liquidations judiciaires.

La résistance des revenus est également due à l'optimisation de l'utilisation de la trésorerie disponible depuis 2014 et le recours à un crédit long terme fin 2014 avec différé d'amortissement. Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été fixé à 43,68 € par part et 2 € par part ont été portés au report à nouveau.

*Le taux de rendement
moyen 2016
s'établit ainsi à 5,39 %
pour un prix de part
acquéreur moyen en 2016
de 809,83 €.*

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(EN EURO)

	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	64,20	99,24	62,11	99,17%	65,04	97,95 %	70,29	96,21%	71,62	98,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,07	0,10	0,28	0,45%	0,95	1,43 %	1,75	2,39%	0,41	0,57%
Produits divers	0,43	0,66	0,24	0,38%	0,41	0,62 %	1,02	1,40%	0,32	0,44%
TOTAL PRODUITS	64,70	100,00	62,63	100%	66,40	100%	73,06	100%	72,35	100%
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,10	7,89	4,87	7,77%	5,12	7,71%	5,44	7,45%	5,72	7,90%
Autres frais de gestion	2,29	3,54	2,91	4,65%	3,27	4,93%	1,99	2,72%	2,73	3,77%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,32	5,13	1,69	2,70%	2,71	4,09%	0,76	1,04%	1,33	1,84%
Charges locatives non récupérées	3,24	5,01	3,71	5,93%	3,86	5,81%	4,35	5,96%	4,50	6,21%
Sous total charges externes	13,95	21,56	13,18	21,05%	14,96	22,53%	12,55	17,17%	14,27	19,72%
Charges financières	2,64	4,08	2,07	3,30%	1,19	1,80%	1,47	2,01%	1,46	2,02%
Amortissements nets - patrimoine - autres	1,51	2,34	0,09	0,14%						
Provisions nettes ⁽²⁾ - pour travaux	0,59	0,91	2,02	3,22%	1,37	2,07%	3,43	4,70%	3,19	4,40%
- autres	0,31	0,49	0,57	0,91%	-0,38	-0,57%	1,15	1,58%	0,16	0,22%
Autres	0,01	0,01								
Sous total charges internes	5,06	7,82	4,74	7,57%	2,19	3,30%	6,05	8,28%	4,81	6,65%
TOTAL CHARGES	19,02	29,40	17,92	28,62%	17,15	25,83%	18,60	25,45%	19,08	26,37%
RESULTAT COURANT	45,68	70,60	44,70	71,38%	49,25	74,17%	54,47	74,55%	53,27	73,63%
Variation report à nouveau et autres réserves	-2,00	3,08	-3,30	-5,26%	-1,25	-1,89%	1,97	2,69%	0,77	1,07%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	43,68	67,52	48,00	76,64%	50,50	76,05%	52,50	71,85%	52,50	72,56%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	43,65	67,47	47,90	76,48%	50,16	75,54%	51,89	71,02%	52,38	72,40%

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

2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

(EN EURO)

	2016	2015	2014	2013	2012
Dividende distribué	43,68	48,00	50,50	52,50	52,50
dont dividende pris sur le report à nouveau	0	3,30	1,25	0	0
dont dividende pris sur les plus values réalisées	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	990	990
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	860	930	926	906	931
Prix acquéreur moyen (PMA)	809,83	913,91	915,55	900,84	899,90
Variation du prix acquéreur moyen	-11,39 %	- 0,18 %	+ 1,63 %	+ 0,10 %	+ 0,71 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	5,83 %	5,83 %
- sur prix acquéreur moyen	5,39 %	5,25 %	5,52 %	5,83 %	5,83 %

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

(EN EURO)

Année	Recettes locative brutes	Charges (1) (dont commission de gestion)	Pourcentage
2012	1 755 223	467 591 (140 096)	26,64 %
2013	1 919 467	513 160 (150 235)	26,73 %
2014	1 864 463	495 749 (147 870)	26,59 %
2015	1 782 711	517 995 (140 675)	29,06 %
2016	1 833 715	549 691 (147 442)	29,98 %

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

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

(EN EURO)

	Total au 31 décembre 2015*	Durant l'année 2016	Total au 31 décembre 2016*
Fonds collectés	18 065 371	-	18 065 371
+ cession d'immeubles	4 015 183	950 000	4 965 183
+ emprunts	4 057 000	- 1 052 750	3 004 250
+ divers	-	-	-
- commission de souscription	- 1 339 201	-	-1 339 201
- achat d'immeubles	- 22 936 059	-	-22 936 059
- frais d'acquisition	- 1 132 961	-	-1 132 961
- divers (aménagement)	- 1 212 474	- 13 105	-1 225 579
- divers (fonds de remboursement)	- 76 131	-	-76 131
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 49 928	-	-49 928
= SOMME RESTANT À INVESTIR	- 609 200	- 115 855	- 725 055

*depuis l'origine de la société.

**somme prélevée sur la trésorerie.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

VALEUR COMPTABLE : 16 584 964 €,
SOIT 573,87 €/PART

VALEUR DE RÉALISATION : 20 229 749 €,
SOIT 699,99 €/PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 23 902 460 €,
SOIT 827,07 €/PART

FISCALITÉ

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

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

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

1) LES PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX AU TAUX DE 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

2) LE PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE (PONL) AU TAUX DE 24 %

Depuis le 01.01.2013, le prélèvement libératoire forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis cette date, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale revêt la forme ordinaire ; les résolutions présentées sont habituelles.

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.

PERSPECTIVES

UNE TIMIDE REPRISE ENTOURÉE D'INCERTITUDES

La croissance française a atteint 1,1% en 2016 et devrait rester stable en 2017. Ce chiffre accompagné d'une baisse des demandeurs d'emplois mais plus encore de la reprise de l'emploi salarié marchand (30 000 emplois gagnés par trimestre) sont des éléments encourageants pour l'économie mais également pour l'immobilier d'entreprise à travers la « consommation » de bureaux, locaux d'activités ou commerces en France.

Pourtant, ne faudrait-il pas nourrir certains regrets de ne pas faire mieux ? En effet, jamais les conditions n'ont été aussi favorables : taux d'intérêt historiquement bas, baisse de l'euro et du prix des matières premières. Ces conditions favorables ne vont pas perdurer car si les taux devraient encore se maintenir à des niveaux faibles, le cycle baissier du prix des matières premières semble achevé et s'accompagnera d'une reprise de l'inflation souhaitable pour les économies avancées.

Ces prévisions sont bien fragiles car jamais l'incertitude politique n'a été aussi forte : le Brexit, l'élection de Donald Trump et les prochaines élections en France et en Allemagne. Une même frustration générale semble gagner de nombreux pays devant l'incapacité des gouvernants à améliorer la situation économique. Le danger du protectionnisme et du repli sur soi sont des risques lorsque l'on considère que la croissance des échanges internationaux a favorisé le dynamisme économique.

Dans cet environnement incertain, les acteurs des marchés financiers resteront attentistes face aux valeurs mobilières dont la volatilité demeurera élevée. En 2017 l'allocation d'actifs ne s'annoncera pas plus simple qu'en 2016 mais l'immobilier et notamment les SCPI resteront

dynamiques car leur rémunération demeurera élevée. Si une augmentation des taux d'intérêt peut avoir un impact négatif sur l'immobilier, la reprise de l'inflation pourrait être positive pour celui-ci. En effet qui dit reprise de l'inflation, dit croissance plus soutenue, création d'emplois, augmentation des taux d'occupation, tension sur les loyers, meilleure indexation des loyers sur le patrimoine existant...

Dans ce contexte de liquidités abondantes, les investissements en immobilier d'entreprise atteignent des volumes record avec pour conséquence une concurrence aiguë et des taux de rendement qui se compriment.

Les incertitudes politiques et économiques et l'euphorie du marché de l'investissement nous conduiront à poursuivre notre politique de prudence et de vigilance pour 2017.

Vigilance quant à l'optimisation du taux d'occupation, la modernisation nécessaire du patrimoine par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI et la réalisation ciblée de travaux sur des immeubles permettant d'assurer la pérennité ou la hausse de loyers ainsi que la valorisation.

Ainsi certains actifs qui participent de manière négative à la performance, comme l'immeuble situé à Chamalières, seront vendus et permettront le remboursement du prêt court terme d'un montant de 920 000 € et arrivant à échéance fin 2017.

La Société de Gestion
VOISIN S.A.S.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EURO)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
- Terrains et constructions locatives	+19 703 781	+22 885 000	+ 20 657 235	+ 24 020 000
- Immobilisations en cours				
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	-673 282		- 656 187	
- Entretien et réparations				
- Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 19 030 499	+ 22 885 000	+ 20 001 049	+ 24 020 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 209 716		+ 242 516	
- Immobilisations financières	+ 571	+ 571	+ 571	+ 571
CRÉANCES				
- Locataires et comptes rattachés	+ 76 444	+ 76 444	+ 87 001	+ 87 001
- Autres créances	+ 335 441	+ 335 441	+ 635 309	+ 635 309
- Provisions pour dépréciation des créances	- 57 686	- 57 686	- 48 587	- 48 587
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
- Valeurs mobilières de placement				
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+ 980 246		+678 863	+ 678 863
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
- Dettes financières	- 3 326 894	- 3 326 894	-- 4 384 199	- 4 384 199
- Dettes d'exploitation	- 241 294	- 241 294	- 172 928	- 172 928
- Dettes diverses	- 422 077	- 422 077	- 457 767	- 457 767
TOTAL 2	- 2 445 535	- 2 655 251	- 3 419 221	- 3 661 737
Comptes de régularisation actif et passif				
- Charges constatées d'avance			+ 2 775	+ 2 775
- Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	0	0	+ 2 775	+ 2 775
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 16 584 964		+ 16 584 603	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 20 229 749		+ 20 361 038

* 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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation 2015	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+ 8 811 610		0	8 811 610
Capital en cours de souscription			0	
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 8 242 447		0	8 242 447
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 097 559		- 8 544	- 1 106 102
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	+ 76 131			76 131
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	+ 285 867		-48 771	237 096
Réserves				
Report à nouveau	+ 361 344	- 95 237		266 107
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 1 291 963	- 1 291 963	1 320 027	1 320 027
Acomptes sur distribution	- 1 387 200	1 387 200	- 1 262 352	- 1 262 352
TOTAL GÉNÉRAL	+ 16 584 603	0	361	16 584 964

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - CHARGES

(EN EURO)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	798 853		704 063	
Charges ayant leur contrepartie en produits		609 300		545 591
Charges d'entretien du patrimoine locatif		2 400		1 487
Grosses réparations		93 486		47 343
Autres charges immobilières		93 667		109 642
Charges d'exploitation de la société	404 236		440 106	
Diverses charges d'exploitation		213 713		218 404
Commission de souscription		0		0
Dotation aux amortissements sur immobilisations locatives*		0		56 128
Dotation aux amortissements sur agencements		43 700		2 484
Dotation aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		36 242		53 283
- Provisions pour grosses réparations		110 581		105 681
Autres charges		0		4 127
Charges financières	76 348		59 731	
Charges financières		76 348		59 731
Dotations aux amortissement et aux provisions sur charges financières				
Charges exceptionnelles	184		9	
Charges exceptionnelles		184		9
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 279 620		1 203 909	
Solde créditeur = bénéfice	1 320 027		1 291 963	
TOTAL GÉNÉRAL	2 599 647		2 495 871	

* Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PRODUITS

(EN EURO)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	2 464 765		2 340 536	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		1 833 715		1 782 711
- Charges facturées		609 300		545 591
Produits annexes		21 751		12 235
Autres produits d'exploitation	129 551		141 223	
Amortissements prélevés sur prime d'émission		0		56 128
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		27 143		36 852
- pour grosses réparations		93 486		47 343
- Transfert de charges d'exploitation		0		0
Autres produits		8 923		900
Produits financiers	1 891		8 057	
Produits financiers		1 891		8 057
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels	3 440		6 056	
- Produits exceptionnels		3 440		6 056
- Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 599 647		2 495 871	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 599 647		2 495 871	

ACTIF IMMOBILIER

(EN EURO)

CLERMONT FERRAND ET AGGLOMÉRATION

Date d'achat	Situation	Composition	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	Locataires
1976	Centre Commercial Plein Sud Aubière	Local commercial : 64 m ²	60 526,46	10 050,05	70 576,51	MINIT FRANCE
1977	Centre de Croix Neyrat Clermont Ferrand	Local commercial : 165 m ²	107 963,57	1 895,81	109 859,38	Caisse d'Épargne Auvergne
1977	Centre de Croix Neyrat Clermont Ferrand	Locaux commerciaux : 120 m ²	80 632,24	1 970,43	82 602,67	SARL TOMLEA (bijoutier) Locaux vacants
1977	Centre Commercial Carrefour Chamalières	Local commercial : 181 m ²	97 528,19	2 515,41	100 043,60	Mairie de Chamalières
1983	8, Rue du 11 Novembre Clermont Ferrand	Local commercial : 122 m ²	68 602,06	13 663,24	82 265,30	PG OPTIQUE
1984	Beaulieu 1 19, Bd Berthelot Chamalières	Bureaux 438 m ²	429 192,03	8 423,79	437 615,82	Locaux vacants
1984	Beaulieu 1 19, Bd Berthelot Chamalières	Bureaux 828 m ²	918 990,31	14 163,62	933 153,93	Locaux vacants
1990	Beaulieu 3 29/31 Bd Berthelot Chamalières	Bureaux 240 m ²	224 878,17	4 656,75	229 534,92	PERFECT MEMORY
1997	Le Brezet 48 Rue Georges Besse Clermont Ferrand	Local d'activités : 1 000 m ²	513 463,91	10 233,66	523 697,57	STILL
1997	43, Avenue de l'Union Soviétique Clermont Ferrand	Local commercial : 52 m ²	68 602,06	19 356,43	87 958,49	Caisse d'Épargne Auvergne
2002	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier Clermont Ferrand	Bureaux : 817 m ²	667 404,07	36 332,73	703 736,80	AYDAL FACILITIES IP SANTE EIS FRANCE AIR SITTI LOCAUX VACANTS
2002	Cyberpark ZAC des Sauzes Aubière	Bureaux : 570 m ²	585 000,00	11 500,00	596 500,00	CREDIT AGRICOLE

LYON ET AGGLOMÉRATION

Date d'achat	Situation	Composition	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	Locataires
1987	Le Mercure 94, Rue Servient Lyon	Bureaux 301 m ²	333 496,27	60 597,54	394 093,81	ROMY GONIN MCG Manager
1988	16, Quai Jean Moulin Lyon	Local commercial : 319 m ²	161 489,24	32 776,54	194 265,78	Alsace Croisières
1989	87, Cours Lafayette Lyon	Local commercial : 79 m ²	159 167,66	2 670,30	161 837,96	FORUM INTERIM GRAND LYON
1989	86-90 Rue Paul Bert Lyon	Bureaux 471 m ²	640 048,43	13 324,71	653 373,14	UL INTERNATIONAL HERE EUROPE BV
1990	Parc du Garet Villefranche	Local commercial : 600 m ²	396 367,44		396 367,44	GEMO (Groupe VETIR)
1991	69 Bd des Canuts Lyon	Bureaux 119 m ²	181 751,65	4 608,42	186 360,07	J. RANCON
2013	Avenue du Maréchal de Saxe Lyon	Local commercial : 79 m ² Bureaux : 477 m ²	1 475 000,00	136 500,00	1 611 500	Crédit Coopératif de France EIL EOLE AVOCATS
2014	Avenue Marcel Cachin Vénissieux	Bureaux 393 m ²	845 000,00	60 493,07	905 493,07	A.S.T GRAND LYON

SAINT ETIENNE

1990	55, Cours Fauriel	Local commercial : 145 m ²	160 506,27		160 506,27	SELECT TT (agence travail temporaire)
1992	46, Rue de la Télématique	Bureaux 160 m ²	206 448,86	3 179,44	209 628,30	ITGA
2013	Esplanade de France	Commerce : 147 m ²	369 298,00	7 855,26	377 153,26	AG2R
2013	Esplanade de France	Bureaux 222 m ²	601 290,00	12 794,64	614 084,64	AG2R

AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

1990	Innopolis ZAC de la Grande Borde Labège	Bureaux 593 m ²	664 347,76	11 004,20	675 351,96	ORBITICS VIVEA Locaux vacants
1991	Octopussy 16, av. de l'Europe Ramonville Saint Agne	Bureaux 715 m ²	606 928,97		606 928,97	FAFSEA SDIS 31 Locaux vacants
2001	Europarc M26 Parc du Canal Ramonville Saint Agne	Commerce : 741 m ²	606 167,18	38 909,43	645 076,61	Microsoft France CAPIFORMA ATELIER INFRA

AGGLOMÉRATION BORDELAISE

Date d'achat	Situation	Composition	Prix d'achat et Agencement HT	Frais d'acquisition HT	Prix de revient HT	Locataires
2004	Le Becquerel 12, avenue Henri Becquerel Mérignac	Bureaux 853 m ²	999 238,00	70 711,55	1 069 949,55	ARBONIS GRH SERVICES ECAM TONNELLERIE VICARD LECOLE
2004	Le Tasta Bd des expositions Bruges	Bureaux 282 m ²	448 220,25	12 965,75	461 186	ALYOTECH TECHNOLOGIES
2004	Heliopolis Avenue de Magudas Mérignac	Bureaux 1 134 m ²	943 602,00	56 600,00	1 000 202,00	AIRELEC Mr CONSTANTIN Bureau Véritas ALTITEC
2011	ZAC Ravésies Bordeaux	Bureaux 572 m ²	1 336 465,00	38 730,42	1 375 195,42	CETAB

DIJON ET AGGLOMÉRATION

1982	Centre Commercial Bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 275 m ²	77 554,44	1 577,09	79 131,53	CREUSOT PNEUS
1982	Centre Commercial Bd du Champ aux Métiers – Quetigny	Local commercial : 225 m ²	67 077,57	8 947,41	76 024,98	SPOT CONSEIL
2015	93 Avenue Jean Jaurès Dijon	Bureaux 861 m ²	1 440 833,34	56 128,00	1 496 961,34	POLE EMPLOI

AGGLOMÉRATION NANTAISE

1992	Parc d'activité de Maison Neuve Sainte Luce sur Loire	Bureaux 773 m ²	893 699,99	13 022,23	906 722,22	NETMAKERS IFPI KREEMA PRIME GPS Locaux vacants
------	---	-------------------------------	------------	-----------	------------	--

AUTRES AGGLOMÉRATIONS

2012	Avenue de Ventadour Tulle	Locaux commerciaux : 484 m ²	577 000,00	32 938,50	609 938,50	MACIF LA PATATERIE
2012	FORUM SUD Avenue de la Rochelle Bessines	Locaux commerciaux : 970 m ²	1 690 000,00	101 013,71	1 791 013,71	3 locataires Locaux vacants

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER	19 703 781,39	912 110,13	20 615 891,51
------------------------------------	----------------------	-------------------	----------------------

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EURO)

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 renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	15 048 002	15 421 600	16 001 456	16 449 594
Commerces	4 142 315	6 813 400	4 142 315	6 970 406
Locaux d'activités	513 464	650 000	513 464	600 000
TOTAUX	19 703 781	22 885 000	20 657 235	24 020 000

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.

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'amortissement. 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.

ETAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives : 19 703 781 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (18 795 522 €) et les aménagements / agencements (908 259 €).

Actifs immobilisés : 209 716 €

Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.

Immobilisations financières : 571 €

Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndicats.

Charges constatées d'avance : - €

Créances locataires : 76 444 €

Les locataires inscrits en douteux sont provisionnés à hauteur de 57 686 €, soit une créance nette de 18 757 €.

Autres créances : 335 441 €

- Créances fiscales : 21 721 €
- Provisions sur charges de copropriété : 304 673 €
- Autres débiteurs : 9 048 €
- Avoir fournisseurs : - €

Valeurs de placement et disponibilités : 980 246 €

-Disponibilités : 980 246 €

Dettes financières : 3 326 894 €

- Dettes bancaires : 3 004 250 €
- Dépôts de garantie : 322 644 €

Dettes d'exploitation : 241 294 €

- Fournisseurs : 14 426 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 226 869 €

Dettes diverses : 422 077 €

- Dettes fiscales (TVA) : 32 447 €
- Dividendes à payer : 352 002 €
- Autres dettes et charges à payer : 37 628 €

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(EN EURO)

	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 709 769		914 247	18 795 522
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	947 466	2 205	41 411	908 260
Agencements	245 000	10 899		255 899
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	571			571
	20 902 806	13 104	955 658	19 960 252

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(EN EURO)

	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
Immobilisations corporelles				
Agencements	2 484	43 700		46 184
Créances				
Créances douteuses	48 587	36 242	27 143	57 686
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	656 187	110 581	93 486	673 282
Pour entretien et réparations				
	707 257	190 523	120 629	777 152

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital :

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de cet exercice.

Prime d'émission :

Prélèvement sur la prime d'émission : - 8 544 €

Fonds de remboursement :

Aucun mouvement n'a été opéré au cours de l'exercice.

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

La variation à la baisse de ce poste correspond aux moins-values réalisées sur les ventes de la période.

Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 95 237 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2015.

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2016 : 1 320 027 €
Distribution des 3 premiers acomptes : 910 350 €
4^{ème} et dernier acompte versé en 2016 : 352 002 €
= Solde du report à nouveau : + 57 675 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2017.

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 1 833 715 €
- Charges et taxes refacturées : 609 300 €
- Produits des activités annexes : 21 751 €

Autres produits d'exploitation :

- Amortissements prélevés sur prime d'émission : - €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 8 923 €

Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 1 891 €

Produits exceptionnels : 3 440 €

CHARGES

Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 609 300 €
- dont charges locatives récupérables : 376 254 €
- dont impôts et taxes récupérables : 233 046 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 2 400 €
- Gros travaux et réparations : 93 486 €
- Autres charges immobilières : 93 667 €
- dont charges locatives non récupérables : 31 677 €
- dont impôts et taxes non récupérables : 61 990 €
- dont assurances : - €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 147 442 €
- Honoraires du Commissaire aux Comptes : 11 652 €
- Honoraires d'expertise annuelle : 5 500 €
- Honoraires dépositaires : 12 100 €
- Honoraires de relocation : 15 850 €
- Honoraires divers : 9 857 €
- Frais d'actes et de contentieux : 3 780 €
- Frais de déplacement : 406 €
- Frais divers : 7 127 €
- Pertes sur créances irrécouvrables : - €
- Dotation aux amortissements d'exploitation (amortissement des frais d'acquisition) : - €
- Dotation aux amortissements sur aménagements : 43 700 €
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 36 242 € à comparer aux reprises pour 27 143 €.
- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 110 581 € à comparer aux reprises pour 93 486 €.

Charges financières :

- Intérêts d'emprunt : 76 348 €

Charges exceptionnelles : 184 €

AUTRES INFORMATIONS

Selon les termes des contrats de prêts conclus avec le LCL, il a été consenti une garantie hypothécaire sur les actifs de BESSINES, VENISSIEU, AUBIERE et VILLE-FRANCHE.

En garantie de l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel total de 2 100 000 €.

Les contrats de prêts font état de ratios portant sur l'endettement à respecter. Ces ratios ont été respectés en 2016.

RAPPORT

du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Dans le cadre de sa mission, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport pour l'exercice social de la SCPI IMMAUVERGNE qui s'est clôturé le 31 décembre 2016.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises, les 9 mars, 9 juin et 17 novembre 2016. La réunion du 9 mars 2017 a eu lieu en présence de Mme LEPRINCE, Commissaire aux Comptes, afin d'examiner la situation, la gestion, et les comptes de l'exercice 2016.

Le rapport détaillé présenté aujourd'hui par la Société de Gestion, VOISIN S.A.S., vous donne tous les renseignements utiles sur le marché des parts, le patrimoine déjà constitué, la situation locative et la gestion des immeubles, ainsi que les comptes 2016 et les perspectives 2017.

COMPTES 2016

Les comptes de la SCPI IMMAUVERGNE qui vous sont présentés pour cet exercice 2016 ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

Bien que le résultat net de l'exercice soit en augmentation (45,68 €/part, contre 44,70 € en 2015), comme nous l'avons indiqué l'an dernier, les résultats sont impactés par le départ d'un des plus gros locataires, le Conseil Régional qui a libéré 1 200 m² de bureaux à CHAMALIERES.

2017 devrait voir une issue favorable pour ces locaux, dont une partie (800 m² environ) est sous compromis de vente et l'autre partie faisant l'objet d'une négociation en cours.

Le conseil de surveillance se félicite de cette issue favorable qui cependant illustre une mutualisation insuffisante de par la petite taille de notre SCPI pouvant entraîner une plus grande volatilité des revenus.

DIVIDENDE

Le revenu distribué en 2016 a été fixé à 43,68 € par rapport à un résultat de 45,68 € permettant ainsi d'abonder le report à nouveau.

Toutefois, la vente des locaux de CHAMALIERES permettra le remboursement partiel du crédit court terme arrivant à échéance fin 2017 et ne générera pas de revenus, le départ prévu de certains locataires et les charges d'amortissement du prêt long terme en augmentation suite à un différé d'amortissement amènent les prévisions de distribution pour 2017 dans une fourchette de l'ordre de 41/42 € par part.

Votre Conseil de Surveillance et la Société de Gestion mènent une réflexion afin de remédier à ces constats de faible mutualisation et répondre au mieux des intérêts des associés.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous encourageons à approuver toutes les résolutions telles qu'elles vous sont présentées par la Société de Gestion.

CLAUDE DUTOUR

Président du Conseil de Surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI IMMAUVERGNE, 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 Voisin SAS. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 22 mai 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - 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 à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. 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.

2 - Justification des appréciations

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 :

La première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Evaluation du patrimoine

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 du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale. La SCPI procède actuellement à des arbitrages et ne communique pas en annexe les évaluations individuelles données par l'expert pour des raisons de confidentialité.

- Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées. 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.

3 - Vérifications et informations spécifiques

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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Clermont-Ferrand, le 24 avril 2017

KPMG AUDIT RHÔNE ALPES AUVERGNE
ISABELLE LEPRINCE

Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Mesdames, Messieurs,

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

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.

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération de la Société de Gestion a été fixée de la manière suivante par l'article 19 des statuts :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8% hors taxes du montant des augmentations de capital, primes d'émissions incluses.
- Pour les transferts de parts effectués à titre gratuit, il est perçu une somme forfaitaire de 30 € toutes taxes comprises par dossier.
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de 4.5% hors taxes est perçue sur la somme revenant au cédant.
- Pour l'administration de la Société, la Société de Gestion perçoit une rémunération égale à 8%, hors taxes, sur les produits locatifs hors taxes encaissés.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges s'élèvent à 147 442 € au titre de l'administration de la société.

Clermont-Ferrand, le 24 avril 2017

KPMG AUDIT RHÔNE ALPES AUVERGNE
ISABELLE LEPRINCE

Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

du 21 juin 2017

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 2016, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traitées 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 2016.

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 2016 qui s'élève

à 1 320 027 €
+ report à nouveau de l'exercice
précédent 266 107 €
TOTAL 1 586 134 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés 1 262 352 €
. report à nouveau 323 782 €
TOTAL 1 586 134 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance, à savoir : Mme Nicole BAVEREL, M. Jean CHARMET, M. Gilles DEVALS, M. Claude DUTOUR et la SC LECLERC DANGE représentée par M. Patrice LECLERC, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les associés qui auront recueilli le plus grand nombre de voix parmi les suivants :

Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

- Mme Nicole BAVEREL
- M. Gilles DEVALS
- M. Claude DUTOUR
- SC LECLERC DANGE représentée par M. Patrice LECLERC

Associés faisant acte de candidature

- M. Serge ARGENSON
- M. Christian DESMAREST

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019.

SIXIÈME RÉOLUTION : ARBITRAGE DU PATRIMOINE

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2016. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2017, dans les limites fixées par la loi.

SEPTIÈME RÉOLUTION : 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 GALTIER VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

valeur comptable	16 584 964 €, soit 573,87 €/part
valeur de réalisation	20 229 749 €, soit 699,99 €/part
valeur de reconstitution	23 902 460 €, soit 827,07 €/part

HUITIÈME RÉOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

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

GOUVERNANCE DE VOISIN

VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCO dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCO ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la **CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE**. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

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

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

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

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

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par VOISIN.

La fonction de **GESTION DU RISQUE** veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la **LIQUIDITE** de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1. Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI. Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devra être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

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

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

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2016, enregistré 0 € au titre des commissions nettes de souscription et 147 442 € au titre des commissions de gestion.

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

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

Ce fonctionnement est **CONTROLE**, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie **EXTERNE** : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par voisin

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

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

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

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

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

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

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI

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

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2016 a représenté 1 063 943 € pour un effectif temps plein de 18,4 personnes à fin 2016.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 52,6 % (27,7 % en rémunération fixe et 24,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31/12/2016 : 8 811 610 €
RCS 319 597 803 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact@scpi-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A.S. au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RCS B 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014
par l’Autorité des Marchés Financiers
www.scpi-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Patrick LAFORET
Rachèle KRUMM

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS
51 rue de Saint Cyr – 69009 LYON
Suppléant : Société KPMG Audit Sud Est SAS
480 avenue du Prado - 13269 MARSEILLE CEDEX 08

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Claude DUTOUR
Membres :
Madame Nicole BAVEREL
Monsieur Denys ARBOUCALOT
Monsieur Jean Paul BELIN
Monsieur Olivier BLICQ
Monsieur Jean CHARMET
Monsieur Gilles DEVALS
Monsieur Alain ROCHARD
Monsieur Louis ROCHE
SC LECLERC DANGE, représentée par Monsieur Patrice LECLERC

S | C | P | I  AUVERGNE
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2016 : 8 811 610 €
RCS 319 597 803 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
E-Mail : contact@scpi-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com
Crédit photos : Fotolia

VOISIN

GROUPE
ATLAND