

Sommaire

Chiffres significatifs	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Évolution du capital et marché des parts	5
Investissements	6
Arbitrages	6
Composition du patrimoine	7
Gestion locative et immobilière	8
Résultats financiers	9
Valeurs de la Société	12
Fiscalité	12
Perspectives	13
État du patrimoine	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	15
Compte de résultat de l'exercice	16
Actif immobilier	18
Annexe aux comptes annuels	29
Rapport du Conseil de Surveillance	33
Rapport sur les comptes annuels des Commissaires aux Comptes	34
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	36
Assemblée Générale du 19 juin 2015	38

COMPTE DE RÉSULTAT 2014

Produits	18 285 056
dont loyers	12 589 165
Charges	8 836 222
Résultat	9 448 834

BILAN AU 31/12/2014

Capital social	59 085 210
Total des capitaux propres	124 162 534
Immobilisations locatives	130 614 499
Total du bilan	142 816 770

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	9 448 834	48,89
Dividende distribué	9 088 860	47,04

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM)¹	5,75 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1^{er} janvier)²	5,74 %
TRI² sur 10 ans	7,55 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	148 161 000	764,81
Valeur comptable	124 162 534	640,93
Valeur de réalisation	144 904 632	748,00
Valeur de reconstitution	167 584 499	865,08

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

² Source : Société de Gestion

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

En 2014, l'économie française aura connu une insuffisante amélioration de sa croissance ; celle-ci se traduit encore par une mise sous pression du marché immobilier d'entreprise et par des mesures d'accompagnement exigées par les locataires lors de la conclusion des baux (franchise de loyer, participation financière aux travaux, montant des loyers). Un palier semble néanmoins atteint en fin d'année et cette tendance pourrait se confirmer en 2015 et avoir des effets plus sensibles sur 2016. Dans le même temps, compte tenu de la frilosité des promoteurs à lancer de nouvelles opérations, l'offre locative de seconde main, pour autant qu'elle soit de qualité, profiterait d'une embellie, amorçant une remontée du taux d'occupation des immeubles. Dans ce contexte, les qualités du produit SCPI se confirment et la collecte atteint en 2014 un nouveau record à près de 3 milliards d'euros et une capitalisation de près de 33 milliards d'euros (nous rappelons la capitalisation de 11,5 milliards en 2004 et de 19 milliards en 2009).

Le taux de distribution moyen sur la valeur marché (DVM) 2014 est resté pratiquement stable à 5,08 % (contre 5,15 % en 2013), alors que votre SCPI IMMO PLACEMENT affiche un DVM très honorable de 5,75 %, traduisant les résultats de la stratégie entamée depuis 3 ans : arbitrages des immeubles trop anciens, achats de nouveaux immeubles, travaux d'amélioration du patrimoine, attention portée aux locataires...

Enfin, nous terminerons ce rapport en évoquant deux événements majeurs intervenus au cours de l'exercice 2014 :

- l'entrée en vigueur de la directive dite AIFM : votre Société de Gestion de SCPI s'est transformée en Société de Gestion de Portefeuille accompagnant ainsi l'intégration des SCPI dans la famille de fonds d'investissement alternatif. Par ailleurs, de nouvelles règles de fonctionnement dans les domaines de l'investissement, de l'arbitrage et des travaux apportent plus de souplesse.
- la fusion-absorption par IMMO PLACEMENT des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM. Ainsi IMMO PLACEMENT représente aujourd'hui près de 150 000 000 € d'actifs, soit environ 113 000 m², et 4 455 associés. La diversification géographique et sectorielle (commerces, bureaux...) se trouve renforcée avec une consolidation des ratios comme le report à nouveau, les plus-values, la provision pour travaux...

Cette situation favorable, fruit d'une stratégie volontariste sur les 3 dernières années, soutenue par votre Conseil de Surveillance, et la fusion-absorption, conduit IMMO PLACEMENT à aborder l'année 2015 avec de nouvelles ambitions, dont nous ferons état au chapitre « Perspectives » à la fin de ce rapport.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2014,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2014,
- les perspectives 2015.

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

Au cours de l'exercice, le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT a augmenté de 27 303 600 € correspondant à la création de 89 520 parts sociales d'une valeur nominale de 305 euros. Cette augmentation de capital a rémunéré les anciens associés des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM en échange des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion-absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM par la SCPI IMMO PLACEMENT.

Au 31 décembre 2014, le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élève à 59 085 210 €. Il est composé de 193 722 parts réparties entre les mains de 4 455 associés.

Marché Secondaire

1 631 parts ont été enregistrées à la vente au cours de l'année 2014, soit 0,84 % du nombre total de parts en circulation au 31.12.2014. Notons que 646 parts proviennent du règlement de 14 successions.

Suite à l'application de l'article 422-205 du règlement général de l'AMF, nous précisons que la durée de validité d'un ordre de vente est désormais de 12 mois.

1 438 parts ont été échangées. Seules 308 parts restaient disponibles à la vente au 31.12.2014.

Évolution du capital (marché primaire)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2010	31 781 610 €	-	104 202	2 387	-	-
2011	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-
2012	31 781 610 €	-	104 202	2 396	-	-
2013	31 781 610 €	-	104 202	2 390	-	-
2014	59 085 210 €	-	193 722*	4 455	-	-

* Fusion absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM

Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2010	1 188	1,14 %	142 *	4 % HT
2011	1 554	1,49 %	389 *	4 % HT
2012	1 434	1,37 %	915 *	4 % HT
2013	1 514	1,45 %	532 *	4 % HT
2014	1 438	1,38 %	308	4 % HT

* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
15/01/2014	239	739	239	820,00 €	746,81 €	500
14/02/2014	294	535	132	823,00 €	749,54 €	403
14/03/2014	126	445	40	828,00 €	754,10 €	405
15/04/2014	225	600	191	825,00 €	751,37 €	409
15/05/2014	100	648	100	818,00 €	744,99 €	548
13/06/2014	57	525	57	814,00 €	741,35 €	468
15/07/2014	154	605	116	814,00 €	741,35 €	489
14/08/2014	130	227	118	818,00 €	744,99 €	109
15/09/2014	38	109	38	818,00 €	744,99 €	71
15/10/2014	48	95	27	826,00 €	752,28 €	68
14/11/2014	262	289	221	820,00 €	746,81 €	68
15/12/2014	159	467	159	800,00 €	728,60 €	308

Investissements

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a acquis une surface de bureaux de 756 m² (+ 3 parkings en sous-sol), 5 Chemin des Presses à CAGNES SUR MER au prix de 2 030 000 €.

Financement des investissements

L'acquisition de CAGNES SUR MER a été financée à hauteur de 1 200 000 € par un crédit à court terme dont l'échéance est au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2014, la dette bancaire s'élève à 7 750 000 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2014 est de 1,69 % et la durée de vie résiduelle des emprunts est de 19 mois.

Arbitrages

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2014 sa politique de désengagement sur les locaux devenus obsolètes ou qui ne correspondent plus aux objectifs patrimoniaux, à savoir :

à DIJON :

- 93 avenue Jean Jaurès/10 rue de Marsannay – bureaux de 1 500 m² et locaux d'activité de 400 m² + réserves de 300 m²
Prix de vente : 802 000 €
- Passage Clemenceau – un local commercial de 50 m²
Prix de vente : 85 000 €
- 67 rue du Transvaal – un local commercial de 178 m²
Prix de vente : 150 000 €

à LYON :

- 77/79 rue de Sèze – bureaux de 505 m²
Prix de vente : 1 150 000 €
- 35 Cours Vitton – 1 garage – Prix de vente : 26 000 €
- 51 avenue Jean Jaurès – bureaux de 318 m²
Prix de vente : 840 000 €
- 24 rue des Girondins – un local commercial de 62 m²
Prix de vente : 120 000 €

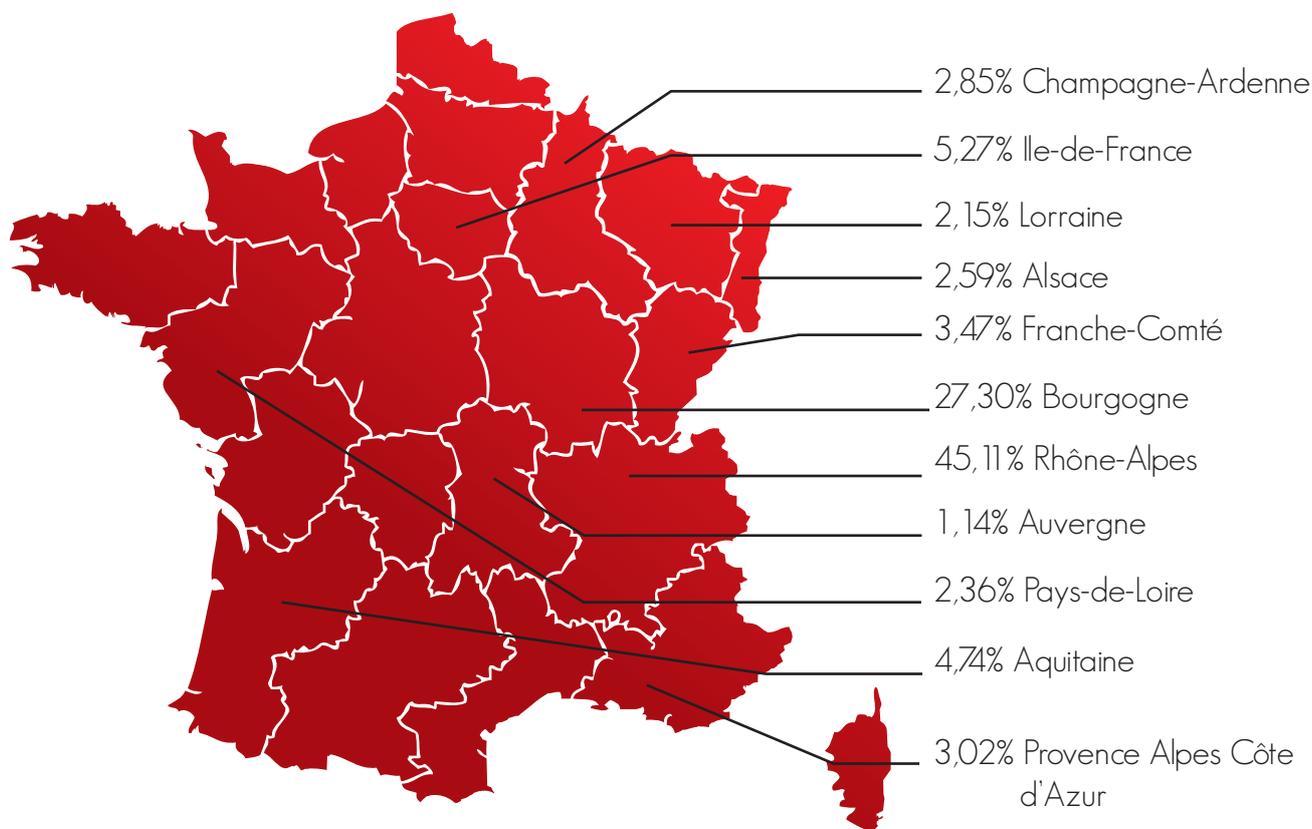
pour une surface totale de 3 313 m² et un total de vente de 3 173 000 €. Ces cessions ont dégagé une plus-value de 1 280 416 €.

Au 31 Décembre 2014, IMMO PLACEMENT avait conclu six compromis de vente portant sur les locaux sis 29 Avenue des Sources à LYON, 26 Boulevard de Yougoslavie et 13 Avenue Albert 1er à DIJON, Rue Jacques Louis

Thénard à CHAMPFORGEUIL, Rue Thomas Edison à METZ et 9 Rue Roger Salengro à VILLEURBANNE. Le compromis relatif au local sis 9 Rue Roger Salengro n'a pas abouti.

Composition du patrimoine

Implantation géographique (en % des valeurs vénale au 31/12/14)



Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/14)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	0,64 %	1,14 %	-	1,78 %
Région parisienne	1,62 %	1,86 %		3,48 %
Province	65,00 %	25,33 %	4,41 %	94,74 %
Total	67,26 %	28,33 %	4,41 %	100 %

Composition du patrimoine (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris	144	393	-	537
Région parisienne	511	1 579	-	2 090
Dijon et agglomération	22 290	3 858	9 947	36 095
Lyon et agglomération	16 515	8 547	1 718	26 780
Grenoble et agglomération	9 870	1 671	3 653	15 194
Besançon	4 577	715	-	5 292
Strasbourg	4 196			4 196
Bordeaux	3 494	-	-	3 494
Nantes	2 408	-	-	2 408
Autres villes	9 818	2 772	4 544	17 134
Total	73 823	19 535	19 862	113 220

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier³ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Celui-ci a évolué au cours de l'exercice pour passer de 85,40 % au 1er trimestre à 90,23 % à la fin du 4ème trimestre 2014. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 87,75 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 45 relocations et 39 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 48 Avenue Clemenceau à BESANCON : 1 134 m² ont été reloués aux SERVICES PENITENTIAIRES.
- 20 Avenue d'Arsonval à BOURG EN BRESSE : 1 200 m² ont été reloués à PRECIMADE.
- VAL PARC à BESANCON : 549 m² ont été reloués à KOJO.
- 16 Boulevard Winston Churchill à DIJON : 168 m² ont été reloués à la SCP MERECICA MONNET.
- 3/5 Rue de la Breuchillière à DIJON : 1 165 m² ont été libérés par C2 PACK.
- 8 F Rue Jeanne Barret à DIJON : 319 m² ont été reloués à NEO SDI.
- 9 Rue Icare à ENTZHEIM : 272 m² ont été reloués à STORDATA.
- Place Firmin Gauthier à GRENOBLE : 371 m² : nouveau bail à VERSALYS.
- 1 Rue du Docteur Papillon à VILLEURBANNE : 190 m² ont été loués à LINEA.
- Rue de la Closerie aux LISSES : 213 m² ont été reloués à CUISINELLA.

• 77/79 Rue de Sèze à LYON : 505 m² ont été libérés par ADELPHIA. Les locaux ont été vendus en 2014.

• 51 Avenue Jean Jaurès à LYON : 318 m² ont été libérés par l'Agence du Grand Lyon. Les locaux ont été vendus en 2014.

• 445 Rue Lavoisier à MONTBONNOT : 144 m² ont été reloués à PANDA SERVICES.

• 6 Rue du Nord à VILLEURBANNE : 277 m² ont été libérés par la Croix Rouge.

Au total, près de 9 929 m² ont été reloués représentant environ 8,77 % de la surface totale du patrimoine.

- Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2014 s'élèvent à 372 597 € et les reprises sur provisions à 286 740 €.

Sur la somme de 286 740 €, 102 677 € portent sur des créances qui ont été passées en pertes sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement des sociétés DIREKT IM TELLER pour 23 492 €, GLS pour 18 984 €, INAO pour 16 023 €, S VOYAGE pour 13 061 €, SUCCESCHOOL pour 12 154 €.

Dans le cadre d'une fixation judiciaire de loyer avec effet rétroactif, le tribunal a retenu comme nouveau loyer le montant de 311 696 € contre 135 042 €. En intégrant l'effet rétroactif, IMMO PLACEMENT a perçu la somme de 774 177 €. Néanmoins, une procédure d'appel est en cours et il a été provisionné une somme de 221 088 € afin de faire face à une éventuelle fixation à la baisse dudit loyer.

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

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 2014, le montant de ces travaux s'élève à 526 065 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- 31 Rue du Vieux Chêne – MEYLAN pour 140 625 €
- Rue Clément Ader – REIMS pour 138 483 €
- VAL PARC – ECOLE VALENTIN pour 52 727 €
- 48 Avenue Clémenceau – BESANCON pour 33 482 €
- Place Saint Bruno – GRENOBLE pour 24 777 €
- 12 Boulevard Clémenceau – DIJON pour 20 870 €

- Grosses réparations

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

Solde de la provision au 31/12/13 :	1 327 051 €
+ Reprise solde Provision ex SCPI DAUPHI PIERRE :	+ 1 237 581 €
+ Reprise solde Provision ex SCPI EIRAM :	+ 638 580 €
+ Dotation exercice 2014 :	+ 461 985 €
- Reprise exercice 2014 :	- 397 387 €
= Solde de la provision au 31/12/14 :	3 267 811 €

Les principaux travaux effectués en 2014 ont concerné :

- 89/91, Rue Garibaldi – LYON : réfection de l'étanchéité de la toiture pour 50 060 €
- 37, Rue de la République – LYON : ravalement de façades pour 44 653 €
- 55, Avenue Carraz – CHENOVE : réfection du mur de soutènement et du parking pour 26 400 €
- Rue Joliot Curie – EYBENS : remplacement des fenêtres et réfection de la toiture pour 21 823 €
- 72, Rue de la Hache – NANCY : réfection de l'étanchéité de la toiture pour 20 398 €
- 14, Rue Pierre de Coubertin – DIJON : réfection de l'étanchéité de la toiture pour 15 157 €
- 9, Rue Icare – ENTZHEIM : rénovation des locaux pour 12 540 €
- 235, Cours Lafayette – LYON : ravalement de façades pour 8 959 €

- Travaux d'entretien et de réparation

En 2014, le montant de ces travaux s'élève à 77 916 € contre 45 446 € en 2013.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2014 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 9 448 834 €, soit 48,89 € par part contre 4 763 618 €, soit 45,72 € par part en 2013.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 47,04 €. Il vous sera donc proposé lors de l'assemblée générale d'affecter 1,85 €/part au report à nouveau. Ce dernier s'élèvera alors à 15,62 €/part.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2014 (DVM) s'établit à 5,75 %.

Le taux de rendement moyen 2014 s'établit ainsi à :

- 5,75 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ en 2014 de 817,99 €
- 5,74 % pour une part acquise fin 2013 à 820 €

⁴ PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices (en euro)

	2014	% du TOTAL des REVENUS	2013	% du TOTAL des REVENUS	2012	% du TOTAL des REVENUS	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	65,75	98,77	63,46	97,26	63,17	98,36	61,59	96,92	67,43	97,74
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,42	0,63	0,57	0,87	0,66	1,03	0,33	0,52	0,06	0,09
Produits divers	0,40	0,60	1,22	1,87	0,39	0,61	1,63	2,56	1,50	2,17
TOTAL PRODUITS	66,57	100,00	65,25	100,00	64,22	100,00	63,55	100,00	68,99	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,27	7,92	4,97	7,62	4,92	7,66	4,78	7,52	5,19	7,52
Autres frais de gestion	5,27	7,92	5,48	8,40	5,20	8,10	5,48	8,62	5,44	7,89
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,40	0,60	0,44	0,67	0,43	0,67	0,68	1,07	0,58	0,84
Charges locatives non récupérées	1,88	2,82	3,19	4,89	1,95	3,04	1,98	3,12	1,74	2,52
Sous total										
Charges externes	12,82	19,26	14,08	21,58	12,50	19,47	12,92	20,33	12,95	18,77
Charges financières	0,68	1,02	1,02	1,56	0,85	1,32	0,42	0,66	0,00	0,00
Amortissements nets										
- patrimoine	0,16	0,24	0,30	0,46	0,55	0,86	0,63	0,99	0,60	0,87
- autres	1,14	1,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,39	3,59	4,00	6,13	3,88	6,04	3,77	5,93	3,97	5,75
- autres	0,48	0,72	0,13	0,20	0,13	0,20	-0,84	-1,32	0,49	0,71
Sous total										
Charges internes	4,85	7,28	5,45	8,35	5,41	8,42	3,98	6,26	5,06	7,33
TOTAL CHARGES	17,68	26,54	19,53	29,93	17,91	27,89	16,90	26,59	18,01	26,10
RESULTAT BRUT	48,89	73,46	45,72	70,07	46,30	72,11	46,65	73,41	50,98	73,90
Variations report à nouveau	1,85	2,78	-3,72	5,70	-0,74	-1,14	-0,39	-0,61	0,19	0,28
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	47,04	70,66	47,04⁽³⁾	72,09	47,04	73,25	47,04	74,02	50,79	73,62
Revenus distribués après prélèvement										

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

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

Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentages
2010	7 026 337	1 876 617 (540 629)	26,71 %
2011	6 417 863	1 760 371 (497 693)	27,43 %
2012	6 582 323	1 866 125 (512 944)	28,34 %
2013	6 612 836	2 034 769 (518 072)	30,77 %
2014	12 589 165	3 416 309 (1 018 908)	27,14 %

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

Évolution de la rentabilité des parts

	2014	2013	2012	2011	2010
Dividende distribué	47,04 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €	50,79 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	0,74 €	0,39 €	0 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	5,04 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	820,00 €	805,00 €	901,50 €	878,25 €	850,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	817,99 €	824,36 €	856,85 €	893,55 €	880,76 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 0,77 %	- 3,79 %	- 4,10 %	+ 1,45 %	+ 3,35 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,75 %	5,70 %	5,49 %	5,26 %	5,77 %

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 : 124 162 534 €, soit 640,93 €/part
- valeur de réalisation : 144 904 632 €, soit 748,00 €/part
- valeur de reconstitution : 167 584 499 €, soit 865,08 €/part

Fiscalité

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

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

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

1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

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

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

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

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

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

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

Assemblée Générale

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

Perspectives

Ce rapport a permis d'apprécier les résultats de la SCPI IMMO PLACEMENT.

VOISIN S.A.S. ne perd pas de vue qu'IMMO PLACEMENT est d'abord une SCPI de revenus, nécessaires et attendus par ses associés, et continuera à mettre tout en œuvre pour satisfaire cette attente par une gestion rigoureuse au quotidien.

Le nouveau périmètre d'IMMO PLACEMENT autorise de nouvelles ambitions de développement en observant toujours les règles prudentielles garantissant la consolidation d'un revenu régulier et satisfaisant.

Après un développement spectaculaire (fusion-absorption), la croissance d'IMMO PLACEMENT peut s'envisager sereinement par augmentation de capital, en gommant l'effet dilutif de la création de nouvelles parts par des achats anticipés sur une ligne de crédit.

Nous proposons ainsi de profiter des taux, qualifiés d'historiquement bas, avec un recours à l'emprunt amortissable (15 ans) et profiter ainsi du différentiel très favorable entre le taux de rendement locatif et le coût de l'argent.

Nos choix d'investissement se porteront sur des bureaux et des commerces, jouant ainsi sur deux « pistons » de l'économie, la croissance des services et la consommation. Les capitales et métropoles régionales sont à privilégier pour les bureaux et l'ensemble des territoires économiquement dynamiques pour le commerce.

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

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

État du patrimoine (en euro)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 130 614 499	+ 148 161 000	+ 67 378 855	+ 81 428 000
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	- 3 267 811		- 1 327 051	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 127 346 688	+ 148 161 000	+ 66 051 804	+ 81 428 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 72 214		+ 56 304	
Immobilisations financières	+ 3 131	+ 3 131		
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 824 538	+ 1 824 538	+ 298 826	+ 298 826
Autres créances	+ 1 515 779	+ 1 515 779	+ 1 034 881	+ 1 034 881
Provisions pour dépréciation des créances	- 426 919	- 426 919	- 137 336	- 137 336
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+ 2 166 170	+ 2 166 170	+ 1 498 813	+ 1 498 813
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 7 005 283	+ 7 005 283	+ 1 376 618	+ 1 376 618
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	- 281 088	- 281 088		
DETTES				
Dettes financières	- 9 857 628	- 9 857 628	- 5 332 621	- 5 332 621
Dettes d'exploitation	- 1 098 259	- 1 098 259	- 493 626	- 493 626
Dettes diverses	- 4 143 703	- 4 143 703	- 1 439 378	- 1 439 378
TOTAL 2	- 3 220 482	- 3 292 696	- 3 137 519	- 3 193 823
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 42 075	+ 42 075	+ 24 370	+ 24 370
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	- 5 747	- 5 747		
TOTAL 3	+ 36 328	+ 36 328	+ 24 370	+ 24 370
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 124 162 534		+ 62 938 655	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 144 904 632		+ 78 258 547

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euro)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+ 31 781 610		+ 27 303 600	+ 59 085 210
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 078 138		- 46 475	- 7 124 613
PRIME DE FUSION				
Primes de fusion	0		+ 35 083 443	+ 35 083 443
Prélèvement sur prime de fusion	0		- 7 046 690	- 7 046 690
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+ 2 382 699		+ 3 572 392	+ 5 955 091
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+280 535	+ 387 134	+ 1 997 635	+ 2 665 304
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 4 763 618	- 4 763 618	+ 9 448 834	+ 9 448 834
Acomptes sur distribution	- 4 376 484	+ 4 376 484	- 9 088 860	- 9 088 860
TOTAL GÉNÉRAL	+ 62 938 655	-	+ 61 223 879	+ 124 162 534

Compte de résultat de l'exercice - Charges (en euro)

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	5 762 357		3 637 588	
Charges ayant leur contrepartie en produits		4 010 978		2 435 613
Charges d'entretien du patrimoine locatif		77 916		45 446
Grosses réparations		397 387		428 787
Autres charges immobilières		1 276 076		727 742
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	2 936 302		1 233 986	
Diverses charges d'exploitation		1 645 308		685 029
Dotations aux amortissements d'exploitation		88 400		31 930
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		372 597		91 520
Provisions pour grosses réparations		461 985		417 092
Provisions pour risques et charges		221 088		
Autres charges		146 924		8 415
CHARGES FINANCIÈRES	131 208		105 906	
Charges financières diverses		131 208		105 906
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	6 355		198	
Charges exceptionnelles		6 355		198
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	8 836 222		4 977 678	
Solde créditeur = bénéfice	9 448 834		4 763 618	
TOTAL GÉNÉRAL	18 285 056		9 741 296	

Compte de résultat de l'exercice - Produits (en euro)

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	16 717 878		9 048 449	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		12 589 165		6 612 836
Charges facturées		4 010 978		2 435 613
Produits annexes		117 735		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 438 546		586 100	
Reprises d'amortissements d'exploitation		57 330		
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		286 740		78 509
Provisions pour grosses réparations		397 387		428 787
Transfert de charges d'exploitation		667 478		
Autres produits		29 611		78 804
PRODUITS FINANCIERS	80 723		59 273	
Produits financiers		80 723		59 273
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	47 909		47 474	
Produits exceptionnels		47 909		47 474
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	18 285 056		9 741 296	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	18 285 056		9 741 296	

DIJON

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	75 rue Devosge	1972	Bureaux + 1 cave, 1 parking	60 m ²	11 930	M. LEROUX
DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Locaux commerciaux		312 315	SEMS 121 - SONITEX - JPN - VICTORIA - CREATION NATURE ET PERLES - CARPE DIEM
DIJON	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureaux + parkings	480 m ²	441 219	VOISIN S.A. - EGIS RAIL
DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	7 parkings en sous-sol (archives)		12 552	VOISIN S.A.
DIJON	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerces + 2 garages, 4 parkings	165 m ² 61 m ²	100 200	GMF M. VACHTA
DIJON	LE VENDOME 15 avenue Albert 1 ^{er}	1978	Bureaux	118 m ²	36 949	CABINET ROUX
DIJON	26 boulevard de Yougoslavie	1978	Bureaux	944 m ²	475 712	LOCAL VACANT
DIJON	LE MERCURE 13 avenue Albert 1 ^{er}	1978/79	Bureaux	345 m ²	163 704	SFR / LOCAL VACANT
DIJON	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureaux	309 m ²	132 227	AIST 21
DIJON	LE KALINKA 5 rue des Roses	1981	Bureaux	65 m ²	41 161	F.A.C.O.
DIJON	CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	1981	Bureaux + 19 parkings	703 m ²	518 049	SEDAP- BABY'GOLD- HLM DE BOURGOGNE-LOCAUX VACANTS
DIJON	81 avenue Maréchal Lyautey	1981	Local commercial	81 m ²	42 686	LES JARDINS SUSPENDUS
DIJON	20 rue du Château	1982	Local commercial	180 m ²	119 368	PLANÈTE LAINE
DIJON	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Local commercial Sous-Sol + 2 parkings	155 m ² 100 m ²	178 365	GMF
DIJON	7 rue de la Liberté	1982	Locaux Commerciaux dépendances	125 m ² 100 m ²	126 670	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTÉ
DIJON	JEAN DE CIREY 12 Bd Clémenceau	1983	Bureaux + 8 parkings en S/sol	481 m ²	508 480	TELETECH-LOCAUX VACANTS
DIJON	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Surfaces commerciales + 3 parkings + 2 réserves en S/sol	168 m ²	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureaux + 1 cave + 1 parking	122 m ²	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
DIJON	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Local commercial Réserves	57 m ² 24 m ²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON	16 rue de Gray	1985	Bureaux	100 m ²	65 553	AUXOIS NORD SERVICE

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureaux	436 m ² 157 m ²	791 133	LBA - CPRP SNCF
DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	10 boutiques	539 m ²	618 558	7 COMMERCES - 3 LOCAUX VACANTS
DIJON	53 rue de Mulhouse 1 Bd de Verdun	1986	Bureaux	1454 m ²	1 916 843	DDPP - CRACRAM - CACB IMMOBILIER -Me KOUMA- LOCAUX VACANTS
DIJON	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux	54 m ²	62 504	SYSTRA
DIJON	PARC DE MIRANDE - P 114 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux	633 m ²	551 535	ELIOR SERVICES PROPRETE - OPEN DEV - SYNAPSE
DIJON	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux + 7 parking S/sol + 16 parkings ext.	786 m ²	784 693	TRIBUNAL DU CONTENTIEUX - FAFIH - AGE MUTUELLE GENERALE - ARMACELL - LOCAUX VACANTS
DIJON	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux + 20 parkings ext.	641 m ²	758 095	DOUANES - FORCO - GE MEDICAL SYSTEMS
DIJON	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux + 25 parkings	835 m ²	1 030 093	ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - OFII- LOCAUX VACANTS
DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureaux + 22 parkings	264 m ²	1 002 329	NC NUMERICABLE - GIPE 21 ESTHETIQUE 21 - SOFINCO
DIJON	PARC DE MIRANDE - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1988	Bureaux + 22 parkings	633 m ²	521 736	ARMEN – APC BOURGOGNE DYNAMIC PROCESS AUTOMATION - LOCAUX VACANTS
DIJON	3/5 rue de la Breuchillière	1988	Locaux industriels	2850 m ²	693 534	LOCAUX VACANTS
DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux + 52 parkings	1017 m ²	1 628 601	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM – LIAISONS ARTS BOURGOGNE -LOCAUX VACANTS
DIJON	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureaux	322 m ²	295 806	SECURITAS – BBA EMBALLAGES – GLOBAL SENSING TECHNOLOGIES
DIJON	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureaux	520 m ²	612 845	EVEN DU FOU
DIJON	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992	Bureaux	295 m ²	251 541	NEXITY LAMY
		1999	Bureaux	714 m ²	525 949	
DIJON	3/5 Place de la Libération	1995	Murs de Boutique	190 m ²	271 102	LA POSTE – ESPACE FORMATION BOURGOGNE

DIJON (suite)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	L'ARSENAL 91/93 av. J. Jaurès	2002	Bureaux	260 m ²	239 613	CRAM
DIJON	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureaux Bureaux	524 m ² 293 m ²	973 560	VERITAS - MERCECA MONNET
DIJON	LE MILLENIUM Rue Louis de Broglie	2002	Bureaux	341 m ²	375 305	LOCAL VACANT
DIJON	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux	1319 m ²	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON	11 bd Rembrandt	2007	Bureaux	650 m ²	795 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER
DIJON	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureaux	1518 m ²	3 073 565	ALPHA PUBLICITE - CA CONSUMER - ALTEDIA - LOCAUX VACANTS
DIJON	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureaux	319 m ²	560 000	NEOS SOFTWARE DEVELOPMENT INTEGRATION

Agglomération dijonnaise

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
CHENÔVE	55 avenue Roland Carraz	1982	Commerce, entrepôt	1800 m ²	640 074	PBY SAS - PRODAG
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât C	1989	Bureaux RDC + 1 ^{er} ét +23 parkings	744 m ²	638 917	MUTUELLE FRANCAISE BOURGUIGNONNE - LOCAUX VACANTS
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureaux	341 m ²	294 361	CROSSJECT
FONTAINE-LÈS-DIJON	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureaux	915 m ²	313 506	CERCLE DE BRIDGE - FEDERATION DU BRIDGE - MIN'ATHENA - COLLIA - LOCAUX VACANTS
LONGVIC (Z.I.)	Rue Romelet	1983	Entrepôts et bureaux	2200 m ²	357 097	LA BANQUE POSTALE
MARSANNAY-LA-CÔTE	18 B rue de la Rente Logerot	1989	Locaux industriels et bureaux	1213 m ²	497 221	BM – CREATIS – LAGORA FORMATION
MARSANNAY-LA-CÔTE	265 rue des Vignes Dardelain	1990	Locaux industriels	700 m ²	255 682	LOCAL VACANT
QUETIGNY	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Locaux commerciaux et artisanaux	1000 m ²	300 086	CHAMBRE DES COMPTES
QUETIGNY	6 bd du Grand-Marché	1984	Locaux commerciaux + Stockage (180 m ²) + bureaux (69 m ²)	1746 m ²	817 453	MONDIAL TISSU - CHAUSSEA
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 20 rue du Cap Vert	1989	Bureaux	545 m ²	476 687	CHS - JURIFIDUS EXPERT PARTENAIRE PLUS-AVENIR REUSSITE-LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 16 rue du Cap Vert	1990	Bureaux + 25 parkings	735 m ²	638 004	FINANCO – CASSYS- COMPASS – APPLI LANGUE – SILOG – AVENIR ET REUSSITE - LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureaux	1025 m ²	1 553 289	LINDE HOMECARE - DELTA NEU - CRAM – FAFSEA - GRAND MOULINS DE PARIS

BESANÇON / CHALON-SUR-SAÔNE

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
BESANÇON	48 avenue Clemenceau	1984	Bureaux + 14 parkings	1000 m ²	942 891	SERVICES PENITENTIAIRES
BESANÇON	VAL PARC	1989/90	Bureaux + 36 parkings	1403 m ²	1 268 104	CONSTRUCTY OPCA - GEOXIA – BET GALLET – QUALIBAT GESTION - KOJO – JET1OEIL - GRANULATS FRANCHE COMTE-COVERCOM ENTREPRISES- LOCAUX VACANTS
			Bureaux + 9 parkings	358 m ²	259 384	
BESANÇON	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureaux + 25 parkings	1150 m ²	1 248 612	ADEQUAT – SNCF - EFFIA SYNERGIES - LOCAUX VACANTS
BESANÇON	Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureaux + 6 parkings	525 m ²	361 266	IFPA
BESANÇON	Espace Xavier Marmier	1993	Locaux commerciaux	878 m ²	416 442	LIDL
BESANÇON	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureaux	226 m ²	157 785	OTRE FRANCHE COMTE-MEDIA PC - LOCAL VACANT
CHALON SUR SAÔNE	Rue J.L. Thénard	1974	Bureaux et entrepôts	2790 m ²	293 747	LOCAUX VACANTS
CHALON SUR SAÔNE	37 Place de Beaune	1982	Bureaux Rez-de-chaussée - Hôtel particulier	270 m ²	114 337	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN DAILLANT - GALLAND - GALMICHE
CHALON SUR SAÔNE	32/38 rue de la Motte	1978 - 1980	Locaux commerciaux	366 m ²	207 713	OGULINAC
				266 m ²		

LYON

VILLE - arrond.	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (1 ^{er})	5 Rue Chavannes	2014*	Local commercial	50 m ²	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (2 ^{ème})	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Locaux commerciaux	1800 m ²	519 972	LYON SNOOKER POOL LIDL
			S/sol	900 m ²		
LYON (2 ^{ème})	37 rue de la République	1984	Bureaux	345 m ²	257 974	Sté ROBERT COMBE - GEORGES COMBE
			Réserve	268 m ²		
LYON (2 ^{ème})	37 rue de la République	1985	Commerces et bureaux	860 m ²	511 416	NOCIBE-MONOPRIX-CYBERPRET
			Réserve S/sol	260 m ²		
LYON (2 ^{ème})	6 Quai Saint Antoine	2014*	Bureau + 1 parking	75 m ²	156 000	LOCAL VACANT
LYON (2 ^{ème})	48 Rue Quivogne	2014*	Bureaux + 3 parkings	185 m ²	105 000	INFA RHONE ALPES
LYON (2 ^{ème})	2 Place de la Bourse	2014*	Local commercial + Réserve	172 m ²	379 000	HSBC
LYON (2 ^{ème})	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Local commercial	85 m ²	280 000	SARL SAINT ANTOINE
LYON (2 ^{ème})	8 Rue Gasparin	2014*	Local commercial	110 m ²	489 000	PAJAZ
LYON (2 ^{ème})	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Local commercial	45 m ²	153 000	DÉCO GONES
LYON (2 ^{ème})	14 Rue Vaubecour	2014*	Local commercial	38 m ²	57 000	M. Damien ARTHAUD

LYON (suite)

VILLE - arrond.	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (3 ^{ème})	59 rue de l'Abondance	2002	Bureaux	506 m ²	633 858	IOSIS – CABINET VERNIAU
LYON (3 ^{ème})	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureaux	359 m ²	620 000	GPE PITANCE – ODELIA – CF INVEST ASSURANCES
LYON (3 ^{ème})	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Local commercial	496 m ²	810 000	TOMADIS
LYON (3 ^{ème})	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Locaux commerciaux + 3 parkings	187 m ²	324 000	M. SOUYRIS - TRANSACTION RIVE GAUCHE - LOCAUX VACANTS
LYON (3 ^{ème})	204 Rue Vendôme	2014*	Local commercial + 2 parkings	103 m ²	122 000	VENDOME PREFECTURE
LYON (3 ^{ème})	7 Cours de la Liberté	2014*	Local commercial	442 m ²	740 000	Raoul BRUYERE - « ROCHE BOBOIS »
LYON (3 ^{ème})	Rue Créqui / Avenue Faure	2014*	Locaux commerciaux + 3 garages	171 m ²	263 000	R.E.P - TORNABAD - A.I.L.S - ICARE
LYON (3 ^{ème})	99 Avenue Félix Faure	2014*	Local commercial + 1 parking	65 m ²	77 000	LOCAL VACANT
LYON (3 ^{ème})	Le Galaxie, Rue Flandin	2014*	4 parkings		38 000	GROUP. FONCIER - CREDIPAR
LYON (3 ^{ème})	41 Cours Gambetta	2014*	Locaux commerciaux	247 m ²	433 000	MARIONNAUD - GRENIER IMMOBILIER
LYON (3 ^{ème})	40 Avenue Félix Faure	2014*	Locaux commerciaux	82 m ²	116 000	CURLY COIFFURE - Mme BOX
LYON (3 ^{ème})	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureaux + 11 parkings	582 m ²	1 030 000	GDF SUEZ
LYON (3 ^{ème})	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureaux + 2 parkings	56 m ²	115 000	LOMACO
LYON (3 ^{ème})	71 Cours Albert Thomas	2014*	Archives + 2 parkings	27 m ²	17 100	BIODERMA
LYON (3 ^{ème})	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Bureaux	72 m ²	282 000	BANQUE POPULAIRE
LYON (4 ^{ème})	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Local commercial	172 m ²	264 000	CONDUITE EUROPEENNE - SAINT GOBAIN PERFORMANCE PLASTICS FRANCE
			Bureaux	60 m ²		
LYON (5 ^{ème})	4 Rue des Aqueducs	2014*	Local commercial	92 m ²	182 000	ROBIN COIFFURE
LYON (6 ^{ème})	235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureaux + 12 parkings	548 m ²	1 712 113	COGEDIM
LYON (6 ^{ème})	235 cours Lafayette	2014*	Bureaux	436 m ²	1 170 000	STUDIA DEVELOPPEMENT - DAWAN
LYON (6 ^{ème})	35 Cours VITTON	2014*	1 garage		21 000	VACANT
LYON (6 ^{ème})	87 Rue Garibaldi	2014*	Bureaux, archives + 3 parkings	606 m ²	602 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^{ème})	61 Rue Duquesne	2014*	Bureaux	54 m ²	112 000	I NOVATIV
LYON (6 ^{ème})	93 Rue Bugeaud	2014*	Bureaux + 5 garages	238 m ²	261 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^{ème})	89-91 Rue Bugeaud	2014*	Bureaux + 3 parkings	306 m ²	339 000	ATHOME - NEXITY LAMY
LYON (6 ^{ème})	8 Rue Germain	2014*	Bureaux	63 m ²	75 000	LOCAL VACANT
LYON (6 ^{ème})	116 Rue Cuvier	2014*	Bureaux + 2 parkings	201 m ²	250 000	CAUPENNE & Co - ATHOME - AMIGOLOG
LYON (6 ^{ème})	116 Rue Cuvier	2014*	Bureaux	55 m ²	60 000	OGEM
LYON (6 ^{ème})	75 Rue Cuvier	2014*	Bureaux + 4 garages	182 m ²	334 000	TOKIO MARINE
LYON (6 ^{ème})	36 Rue Tronchet	2014*	Bureaux + 3 parkings	185 m ²	321 000	DENONFOUX

VILLE - arrond.	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (6 ^{ème})	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Local commercial	274 m ²	339 000	LA CLEF LYONNAISE
LYON (6 ^{ème})	89 Rue Garibaldi	2014*	Bureaux	32 m ²	61 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^{ème})	54 Rue Cuvier	2014*	Bureaux	100 m ²	210 000	Mme NACHURY
LYON (6 ^{ème})	127 Rue Vendôme	2014*	Bureaux	71 m ²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (6 ^{ème})	116 Rue Cuvier	2014*	Bureaux	102 m ²	158 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^{ème})	8 rue des Emeraudes	2014*	3 locaux commerciaux + 2 parkings + 1 box double	266 m ²	625 000	JRS IMPLANTATION - SB FINANCES - BODY MINUTE
LYON (6 ^{ème})	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Local commercial + 12 parkings Bureaux	79 m ² 477 m ²	1 485 000	CRÉDIT COOPÉRATIF - ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS - YRAMIS
LYON (7 ^{ème})	13 rue Raoul Servant	1981	Bureaux + parkings en S/sol	768 m ²	520 599	FNARS - A3 CONSEIL - CFA
LYON (7 ^{ème})	51 avenue Jean Jaurès	1988	Bureaux + 5 parkings S/sol	414 m ²	529 062	CONTINENTALE DE CROISIERES – ASLIM
LYON (7 ^{ème})	213 rue de Gerland	2014*	Bureaux	1132 m ²	1 510 000	CLE - RESTALLIANCE - COQUELLE GOURDIN - ALTERGIS INGENIERIE - LOCAUX VACANTS
LYON (7 ^{ème})	361 Bis – 363 Rue Garibaldi	2014*	Bureaux	230 m ²	242 000	SAFI MERIC
LYON (7 ^{ème})	38-40 Rue Delandine	2014*	Bureaux	80 m ²	74 000	BDR
LYON (7 ^{ème})	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Locaux commerciaux + 1 garage	89 m ²	129 000	ICARE - TORNABAD (garage)
LYON (7 ^{ème})	84 Rue de Marseille	2014*	Locaux commerciaux	97 m ²	176 000	THEAU
LYON (7 ^{ème})	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Local commercial	216,50 m ²	385 000	A.I.S 2
LYON (7 ^{ème})	91 Rue Garibaldi	2014*	Local commercial + 2 garages + 4 parkings	270 m ²	412 000	NEXITY LAMY
LYON (8 ^{ème})	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureaux + 1 garage	90 m ²	97 000	SUD EST EXPERTS LYON
LYON (8 ^{ème})	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureaux + 1 garage + 3 parkings	230 m ²	277 000	APLON REGIONS - Me NEPLE - SUD EST EXPERTS LYON (2 parkings)
LYON (8 ^{ème})	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Local commercial + 2 garages	116 m ²	236 000	LYON COPIE
LYON (8 ^{ème})	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Local commercial + 1 parking	139,50 m ²	248 000	PRESENCE MEDICALE
LYON (9 ^{ème})	LE TRAIT D'UNION 29 avenue des Sources	2003	Bureaux + 7 parkings	147 m ²	132 485	Local Vacant
LYON (9 ^{ème})	LE TRAIT D'UNION 29 avenue des Sources	2014*	Bureaux	154 m ²	170 000	NEGRONI
LYON (9 ^{ème})	26 Rue de la Gare	2014*	Bureaux + 11 parkings	529 m ²	769 000	SAFEGE ENVIRONNEMENT

Agglomération lyonnaise

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
BRON	9 rue Col. Chambonnet	2014*	Bureaux	636 m ²	784 300	POLE EMPLOI
BRON	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Local commercial + 2 garages	96 m ²	149 000	AXELIS INTERIM
CALUIRE	3 Rue de Margnolles	2014*	Local commercial + 1 garage	67 m ²	152 000	YNOA
DARDILLY	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Local commercial	615 m ²	684 000	HONDA MOTO LYON
ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	1987	Bureaux + 13 parkings	285 m ²	300 762	A.T.E.M.I. – RUCON – PREMIUM MEDIA REGIE
		2014*	Bureaux	248 m ²	310 000	TECH DATA
ECULLY	136 chemin du Moulin Carron		Bureaux	90 m ²		BEST WARE France – E+E FRANCE – MHAC TECHNOLOGIES –
LISSIEU	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureaux + 5 parkings	183 m ²	308 000	SEKISUI ALVEO
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureaux + 10 parkings	315 m ²	610 000	MANPOWER
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureaux + 8 parkings	208 m ²	370 000	BIO MERIEUX
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureaux + 6 parkings	162 m ²	300 000	BIOMÉRIEUX
SAINT GENIS LAVAL	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureaux + 5 parkings	146 m ²	256 000	GVGM
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR	53 Chemin de Mainteneu	2014*	Local commercial	77 m ²	41 600	CER MONTS D'OR
TASSIN LA DEMI LUNE	221 rue Joliot Curie	1990	Bureaux + 32 parkings	760 m ²	848 762	EUROPEENNE DE CHAUSSURE –GIRAUDY
VAULX-EN-VELIN	12 rue des frères Lumière	2014*	Locaux Commerciaux	669 m ²	1 090 000	CHANTEMUR – REGAL ROOSEVELT
VENISSIEUX	158 Avenue Pressensé	2014*	Local d'activités	214 m ²	127 000	ELIA RHONE ALPES
VILLEURBANNE	CENTRAL PARC 119 bd de Stalingrad	2003	Bureaux + 11 parkings	607 m ²	764 000	ATR INGENIERIE
VILLEURBANNE	BALY BUILDING Rue du 4 Août	2008	Bureaux	388 m ²	865 161	LOCAL VACANT
VILLEURBANNE	1 rue Docteur Papillon	2014*	Bureaux	672 m ²	1 850 000	Trésorerie Générale de Rhône Alpes – Mairie de Villeurbanne - LINEA
VILLEURBANNE	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureaux	239 m ²	150 000	NOVALI
VILLEURBANNE	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureaux	132 m ²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE	67 Cours Emile Zola	2014*	Local commercial + 2 garages + 1 parking	239 m ²	374 000	GENERAL TRANMISSION
VILLEURBANNE	75 Cours Emile Zola	2014*	Local commercial + 2 parkings	113 m ²	210 000	ANFH
VILLEURBANNE	75 Cours Emile Zola	2014*	Bureaux + 4 parkings	203 m ²	310 000	LOCAL VACANT
VILLEURBANNE	6 Rue du Nord	2014*	Bureaux	277 m ²	252 000	LOCAL VACANT
VILLEURBANNE	17 Avenue Condorcet	2014*	Bureaux + réserves + 10 parkings	419,50 m ²	476 000	MEDECINS RADIOLOGUES - CABINET MEDICAL CONDORCET
VILLEURBANNE	9 Rue Roger Salengro	2014*	Local commercial	300 m ²	389 000	T.A.M

GRENOBLE et agglomération

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ECHIROLLES	19 rue de Comboire	2014*	Locaux d'activités	2705 m ²	1 400 000	GARAGE JBM - GALERIE DU PARQUET FLOTTANT – ATELIERS PUBLICITAIRES - SOLISOL GRENOBLE - AUTO PERFECT COLOR - LOCAUX VACANTS
ECHIROLLES	3 av. Col. Manhès	2014*	Local commercial	78 m ²	60 000	OZ MODA
EYBENS	1 rue Roland Garros	2014*	Bureaux	796 m ²	870 000	HARDING - AXEL IT – PARALYSES DE FRANCE - LOCAUX VACANTS
EYBENS	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureaux	828 m ²	940 000	ADA PL – BETV & Co – THEMIS COMPUTER – SECURITY'S - LOCAUX VACANTS
EYBENS	13 Rue Roland Garros	2007	Bureaux	1064 m ²	1 382 270	OSIATIS
FONTAINE	41 Bd Paul Langevin	2014*	Locaux Commerciaux	807 m ²	650 000	FAF BY MY CAR - MIDAS France
GIERES-GRENOBLE	2 rue de Vignate	1991	Bureaux	708 m ²	826 514	PMU – EVERWIN – MISSLER SOFTWARE- LOCAUX VACANTS
GRENOBLE	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR	2005	Bureaux	1802,50 m ²	2 851 343	BETREG IG-SMILE - LOCAUX VACANTS
GRENOBLE	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureaux	603 m ²	810 943	VERSALIS - DIAM'S ENTRETIEN – B2F
GRENOBLE	3 Place St-Bruno	2014*	Local Commercial	532 m ²	664 776	ZEEMAN
GRENOBLE	7 bd Gambetta	2014*	Local Commercial	182 m ²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE	2 bd A. Sembat	2014*	Local Commercial	72 m ²	157 000	LUMBROSO
GRENOBLE	2, square Roger Genin	2014*	Bureaux	500 m ²	660 000	CONSEIL GENERAL ISERE - KOBALTT - LOCAUX VACANTS
MEYLAN	9 chemin du Vieux Chêne	2014*	Bureaux	176 m ²	120 000	COPY MEYLAN
MEYLAN	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureaux	845 m ²	880 000	TOKYO ELECTRON
MEYLAN	31 rue du Vieux Chêne	2014*	Bureaux	934 m ²	960 625	E SERV GLOBAL - LOCAUX VACANTS
MONTBONNOT	445 rue Lavoisier NOVESPARC	2006	Bureaux	232 m ²	379 044	ADVICIENNE PHARMA - PANDA SERVICES INDUSTRIES
MONTBONNOT	100 allée St Exupéry	2014*	Bureaux	800 m ²	1 080 000	POSTE IMMO - ComArch R&D
MONTBONNOT	Novesparc Lavoisier	2014*	Bureaux	738 m ²	1 000 000	ASYGN – GRENKE LOCATIONS – SFD - LOCAUX VACANTS
ST MARTIN D'HÈRES	2 rue de Mayencin	2014*	Bureaux	120 m ²	678 500	MESSIDOR - MGLEC – MAINTRONIC
			Locaux Polyvalents	718 m ²		

Autres villes / Rhône Alpes

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ANNECY-LE-VIEUX	1 place de l'église	2014*	Bureaux	433 m ²	550 000	AXALP – AGIK'A
ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Local commercial + réserves	287 m ²	240 000	France PIECES MENAGER
ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Locaux commerciaux + 1 garage	124 m ²	106 000	COCATRIX IMMOBILIER - ID CO
ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Locaux commerciaux + 2 garages	98 m ²	133 000	MARCON POUTRE - M. PECORARO
ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Local d'exposition et de stockage	1263 m ²	890 000	POINT P
BOURG EN BRESSE	Centre Commercial <i>La Croix Blanche</i>	2014*	Locaux commerciaux	45 m ²	102 000	PHOTOMATON - LOCAL VACANT
BOURG EN BRESSE	Centre Commercial <i>Rond Point</i>	2014*	Local commercial	155 m ²	360 000	LOCAL VACANT
BOURG EN BRESSE	16 Rue de la Grenouillère	2014*	Bureaux	50 m ²	50 000	MCM FORM
BOURG EN BRESSE	43 Avenue Maginot	2014*	Bureaux + 6 parkings	284 m ²	207 000	LOCAL VACANT
BOURG EN BRESSE	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureaux + 2 parkings	208 m ²	155 000	Direction des Affaires Sanitaires et Sociales
BOURG EN BRESSE	20 Avenue d'Arsonval	2014*	Local d'activité	1200 m ²	380 000	PRECIMADE
GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Local commercial + 3 parkings	150,50 m ²	215 000	FHDS
GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Local commercial + réserves + 1 garage et 11 parkings	233 m ²	297 000	STORFERM
SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2014*	1 local commercial	147 m ²	370 000	AG2R
		2014*	Bureaux + 9 parkings	222 m ²	595 000	

STRASBOURG et agglomération

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ENTZHEIM	LE MILLENIUM 9 rue Icare	2008	Bureaux + 72 parkings	1748 m ²	2 385 750	LEASECOM – AXEMBLE SOLUTIONS – France SECURITE JDC – SFS France -DACTYL BURO-MEED SYSTEMS - JDC - STORDATA - KWP France - LOCAUX VACANTS
GEISPOLSHHEIM	Rue de l'Ill	1988	Bureaux + 64 parkings	1272 m ²	1 295 015	SA PARCOURS - LOCAUX VACANTS
STRASBOURG	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureaux	1254 m ²	1 586 126	CARGONET SOFTWARE - APRIL ENTREPRISE – M. MOERKEL - LOCAUX VACANTS

NANCY / METZ / REIMS et agglomération

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureaux	2072 m ²	3 240 000	FIDAL – MEDIAPOST – MINI POUSES
METZ	Technopôle 2000	1990	Bureaux (M20)	537 m ²	604 184	PMU - LOCAUX VACANTS
METZ	Technopôle 2000	1990	Bureaux (M25)	537 m ²	554 329	PRICEWATERHOUSE - EIFFAGE ENERGIE - QUALIBAT GESTION – SYSTEMATIC
NANCY	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Local commercial	108 m ²	717 368	SUNBOX – CREDIT LYONNAIS
NANCY	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureaux + 6 parkings	477 m ²		
REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureaux	788 m ²	1 131 748	ALTEDIA – EURO INFORMATION SERVICE - POSTE IMMO -3 LI BUSINESS SOLUTIONS - PROTECT FEU UXELLO - M. MAYER
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureaux : 794 m ² 25 parkings	794 m ²	780 600	SFS France – INFOMIL – LOCAL VACANT – GUNNEBO France
VILLERS-LÈS-NANCY	9 rue de l'Aviation	2002	Bureaux : 523 m ²	523 m ²	620 000	TELEASSURANCES

Ile de France

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
JOINVILLE LE PONT (94)	37 Avenue Galiéni	2014*	Local commercial	403 m ²	656 000	ED
LISSES (91)	Rue de la Closerie	2014*	Locaux commerciaux 85 parkings	1176 m ²	2 140 000	CUISINELLA - LAURIE LUMIERES – MONDIAL MOQUETTE - ATHLETIC FASHION CONCEPT
PARIS (16 ^{ème})	18 Rue Bassano	2014*	Bureaux	56,50 m ²	343 000	Act and Fi Groupe
PARIS (16 ^{ème})	18 Rue Bassano	2014*	Bureaux	88 m ²	457 000	SIRE
PARIS (19 ^{ème})	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Local commercial	393 m ²	1 634 000	ED
PUTEAUX (92)	Rue Bellini	2014*	Bureaux + 2 parkings	511 m ²	2 550 000	LOCAUX VACANTS

Autres villes

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	COMPOSITION	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes	2014*	Locaux commerciaux + 7 parkings	469 m ²	1 609 000	WELLA - CITYA
CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureaux + 18 parkings	346 m ²	3 065 000	FREESCALE
CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureaux	756 m ²		TEXAS INSTRUMENT
CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	3 parkings			FREESCALE
CLERMONT-FERRAND	Place Galliéni	1989	Bureaux + 6 parkings	307 m ²	327 765	COURS GALLIEN
CLERMONT-FERRAND	23 rue Jean Claret	2007	Bureaux	930 m ²	1 350 000	SOMIVAL
ISSOIRE	22 rue du Ponteil	2010	Local commercial	199 m ²	240 000	NEXITY LAMY
REZE	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureaux	2408 m ²	3 582 498	CEVA – S3A – CNPP ENTREPRISE – A3S – GAIALYS – RETIS COMMUNICATION – HERPORT SAS – CREDIT MUTUEL –BCA EXPERTISE - SENSIPODE - LOCAUX VACANTS
VILLENAVE D'ORNON	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureaux	3494 m ²	6 903 675	AHI33 – DAIKIN – PRINTEKNOLOGIES – REDEIM SO – COMPTOIR DU SUD OUEST – UFIFRANCE PATRIMOINE – GENERALI VIE
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER					130 614 499	

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

Récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

L'information détaillée des valeurs 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 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	98 056 055	99 646 978	58 364 255	60 560 000
Commerces	26 838 452	41 980 022	5 967 009	17 125 000
Locaux d'activités	5 719 992	6 534 000	3 047 591	3 743 000
TOTAL	130 614 499	148 161 000	67 378 855	81 428 000

Annexe aux comptes annuels

Faits caractéristiques de l'exercice

Au cours de l'exercice 2014, la SCPI IMMO PLACEMENT a absorbé les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2014 (Décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 24 octobre 2014).

L'actif net apporté par les sociétés absorbées a été évalué en se fondant sur les valeurs de réalisation desdites sociétés déterminées sur la base de leurs comptes annuels relatifs à leur dernier exercice clos, soit le 31 décembre 2013.

Les immeubles et droits immobiliers ont été apportés pour leur valeur vénale estimée, hors droits d'acquisition au 31 décembre 2013. Les autres éléments d'actifs et de passifs ont été apportés pour leur valeur nette comptable à la même date.

L'actif net apporté par chacune des sociétés absorbées s'est élevé respectivement à :

- SCPI EIRAM : 35 521 401 €
- SCPI DAUPHI PIERRE : 26 366 114 €

Les principales incidences de cette opération de fusion-absorption sur les différents postes de l'état du patrimoine et sur les capitaux propres sont décrites dans les notes annexes présentées ci-après.

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, à l'exception des immobilisations locatives qui ont été apportées par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM à leur valeur d'expertise, les autres apports ayant été effectués à leur coût historique.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous

les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

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

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision correspondant à 3,5% des recettes locatives. Ce taux est conforme au plan pluriannuel de travaux établi sur cinq ans.

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : 130 614 499 €

Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles

■ Actifs immobilisés : 72 214 €

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

■ Immobilisations financières : 3131 €

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

■ Créances locataires : 1 824 538 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 1 155 660 €
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 668 878 €, provisionnés à hauteur de 426 919 €

■ Autres créances : 1 515 779 €

- Avances Fournisseurs : 30 070 €
- Créances fiscales : 45 262 €
- Provisions sur charges de copropriété : 1 235 506 €
- Autres débiteurs : 204 941 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : 9 171 453 €

- Disponibilités : 7 005 283 €
- Placement : 2 166 170 €

■ Dettes financières : 9 857 628 €

- Dettes bancaires : 7 750 000 €
- Dépôts de garantie : 2 107 628 €

■ Dettes d'exploitation : 1 098 259 €

- Honoraires dus à la société de gestion : 235 491 €
- Fournisseurs : 44 383 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 818 385 €

■ Dettes diverses : 4 143 703 €

- Dettes fiscales (TVA) : 356 605 €
- Dividendes bloqués : 187 375 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2014 : 2 633 340 €
- Rompus à rembourser : 342 746 €
- Autres dettes et charges à payer : 623 637 €

■ État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/13	Entrées	Sorties	31/12/14
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	67 378 855	65 258 784 ¹	2 023 140	130 614 499
Immobilisations en cours	201 964			201 964
Immobilisations corporelles d'exploitation	399 607	46 981	16 962	429 626
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	0	3 131		3 131
	67 980 426	65 308 896	2 040 102	131 249 220

■ État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Immobilisations corporelles				
Agencements	343 303	31 071	16 962	357 412
Immobilisations en cours	201 964			201 964
Créances				
Créances douteuses	137 336	576 323 ²	286 740	426 919
Provisions				
Pour risques et charges	0	281 088 ³		281 088
Pour gros travaux	1 327 051	2 338 147 ⁴	397 387	3 267 811
Pour entretien et réparations				
	2 009 654	3 226 629	701 089	4 535 194

¹ Dont 62 749 700 € proviennent des actifs immobiliers apportés par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM lors de la fusion.

² Dont 203 725 € sont issus de la reprise de provisions constituées au 31/12/13 par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM.

³ Dont 60 000 € sont issus de la reprise de provisions constituées au 31/12/13 par la SCPI EIRAM.

⁴ Dont 1 876 161€ sont issus de la reprise de provisions constituées au 31/12/13 par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capital Social :

Suite à l'opération de fusion décrite ci-avant, le capital social a augmenté de 27 303 600 € par la création de 89 520 parts d'une valeur nominale de 305 €

nette des actifs apportés par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM et le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI IMMO PLACEMENT dans le cadre de la fusion. Le montant de la prime de fusion est de 35 083 443 €.

■ Prime d'émission :

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

Les prélèvements effectués sur la prime de fusion portent sur les frais et charges liés à la fusion, la reconstitution de la provision pour gros travaux, des plus ou moins values et du report à nouveau provenant des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM.

■ Prime de fusion :

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble :
Ce poste a augmenté de 3 572 392 € en raison de la reconstitution des plus ou moins values réalisées provenant des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM à hauteur de 2 291 976 € et à hauteur de 1 280 416 € par les plus values dégagées par les cessions réalisées au cours de l'exercice.

■ Report à nouveau :
Ce dernier a augmenté de 2 384 769 € en raison de la reconstitution du report à nouveau à hauteur de 1 997 636 € (conformément au point 3.4 du traité de fusion) et à hauteur

de 387 133 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2013.

■ Résultat de l'exercice :
Le résultat de l'exercice 2014 : 9 448 834 €
Distribution des 3 premiers acomptes : 6 455 520 €
4^{ème} et dernier acompte versé en 2015 : 2 633 340 €
= Solde du résultat mis en report à nouveau : 359 974 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2015.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

■ Produits de l'activité immobilière
- Loyers : 12 589 165 €
- Charges et taxes refacturées : 4 010 978 €
- Produits d'activités annexes : 117 735 €

■ Autres produits d'exploitation
- Reprise de provisions sur créances douteuses : 286 740 €
- Reprise de provisions sur grosses réparations : 397 387 €
- Reprise de provisions et d'amortissements (frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission) : 57 330 €

Charges

■ Charges immobilières
- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 4 010 978 €
- dont charges locatives récupérables : 2 359 780 €
- dont impôts et taxes récupérables : 1 651 198 €
- Charges d'entretien du patrimoine : 77 916 €
- Grosses réparations : 397 387 €
- Autres charges immobilières : 1 276 076 €
- dont charges locatives non récupérables : 743 403 €
- dont impôts et taxes non récupérables : 532 673 €

■ Charges d'exploitation de la Société :
- Honoraires de la Société de Gestion : 1 018 908 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 42 950 €
- Honoraires d'expertise annuelle : 92 165 €
- Honoraires de relocation : 106 460 €

- Transfert de charges d'exploitation à des comptes de bilan : 667 478 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 29 611 €

■ Produits financiers
- Intérêts sur placement de la trésorerie : 62 694 €
- Intérêts sur appel de fonds de l'acquisition en VEFA de Saint Etienne : 18 029 €

■ Produits exceptionnels : 47 909 €

- Honoraires divers : 39 687 €
- Frais d'actes et de contentieux : 58 386 €
- Frais divers : 16 388 €
- Dotation aux amortissements : 88 400 €
- des immobilisations (agencements) : 31 070 €
- des frais d'acquisitions des immeubles (prélevés sur la prime d'émission) : 57 330 €
- Dotations aux provisions pour créances douteuses : 372 597 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 461 985 €
- Dotations aux provisions pour risques et charges : 221 088 €
- Frais de fusion (prélevés sur la prime de fusion) : 270 364 €
- Autres charges : 146 924 €

■ Charges financières :
- Intérêts d'emprunt : 131 208 €

■ Charges exceptionnelles : 6 355 €

AUTRES INFORMATIONS (Engagements hors bilan)

Au 31 décembre 2014, 6 compromis de vente étaient signés en vue de céder les locaux sis 29 Avenue des Sources à LYON, 26 Boulevard de Yougoslavie et 13 Avenue Albert 1er à DIJON, Rue Jacques Louis Thénard à CHAMPFORGEUIL, Rue Thomas Edison à METZ et 9 Rue Roger Salengro à VILLEURBANNE. Le compromis relatif au local sis 9 Rue Roger Salengro n'a pas abouti.

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

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 2014 concernant l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT sise à DIJON.

Le Conseil de Surveillance a tenu trois réunions de travail avec la Société de Gestion, deux réunions préparatoires à la fusion, ainsi qu'une réunion de contrôle par sondage de certains dossiers de travaux, d'arbitrage et de suivi des contentieux.

Les résultats comptables de l'exercice 2014 nous ont été présentés le 18 février 2015 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes, ainsi que M. HERVOUET, co-Commissaire.

EVOLUTION DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

Dans notre projection de l'année passée, nous évoquions la possibilité de fusionner avec les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM. Après deux réunions préparatoires et l'approbation des assemblées générales DAUPHI PIERRE et EIRAM, cette fusion a été entérinée lors de l'assemblée générale du 24/10/2014.

Le prix moyen des parts a diminué de 824,36 € à 817,99 €, baisse expliquée par une augmentation des parts à vendre provenant de successions. Rappelons que cela entraîne mécaniquement un meilleur rendement pour les nouveaux acquéreurs.

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

- 93 avenue Jean Jaurès/10 rue de Marsannay à DIJON
- 77 rue de Sèze à LYON
- Passage Clemenceau à DIJON
- 67 rue du Transvaal à DIJON
- 35 cours Vitton à LYON
- 24 rue des Girondins à LYON
- 51 avenue Jean Jaurès à LYON

représentant une surface de 3 313 m² et un montant de 3 173 000 €.

Cette politique d'arbitrage a permis de voir le taux d'occupation du patrimoine passer de 84,51 % au 31.12.2013 à 90,23 % à fin 2014.

MARCHÉ SECONDAIRE

1 631 parts ont été enregistrées à la vente sur le marché secondaire, ce qui ne représente que 0,84 % du nombre total de parts. Sur ce nombre, 646 proviennent de 14 successions.

PROJECTION SUR L'AVENIR

L'amélioration de notre bilan par la politique d'arbitrage continuera à être un des fondamentaux de notre gestion. Elle s'amplifiera par les possibilités d'investissement accrues apportées par la fusion de nos trois entités d'origine.

AVIS SUR LES RÉSOLUTIONS

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

- 1^{ère} résolution : Approbation des comptes
- 2^{ème} résolution : Quitus à la Société de Gestion
- 3^{ème} résolution : Conventions spéciales
- 4^{ème} résolution : Affectation des résultats
- 5^{ème} résolution : Elections au Conseil de Surveillance
- 6^{ème} résolution : Valeurs de la Société
- 7^{ème} résolution : Autorisation d'arbitrage
- 8^{ème} résolution : Autorisation d'emprunt

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 des Commissaires 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 2014 sur :

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

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

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 oeuvre 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.

2 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.

3 VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 27 avril 2015

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL
Associé

**KPMG AUDIT
RHONE ALPES AUVERGNE**

Guy VALDENNAIRE
Associé

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques 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 oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

1. Avec la Société de Gestion

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

1.1 Mission générale de gestion de la SCPI IMMO-PLACEMENT et de son patrimoine

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

→ Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités de retard ou intérêts de retard, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges,

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2014 s'élève à 1 018 908 euros hors taxes.

→ Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 6,69 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

La rémunération perçue par la Société de Gestion sur l'exercice 2014 au titre de cette convention, dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI EIRAM qui s'est achevée en avril 2014, s'élève à 44 247 euros.

→ En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 4 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession). Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

→ En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

1.2 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 2014, les loyers perçus par IMMO-PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 28 787,40 euros hors taxes, soit :

→ Place Grangier : 23 173,00 euros

→ Saint-Philibert : 5 614,40 euros

2. Avec la SCI JEAN JAURES IMMO

La SCPI IMMO PLACEMENT a cédé à la SCI JEAN JAURES IMMO, société du Groupe VOISIN, un ensemble immobilier, sis 93 avenue Jean-Jaurès à DIJON (21000), pour un montant de 802 000 euros. Cette cession a eu lieu le 2 juin 2014 et la signature du compromis de vente avait été autorisée par le Conseil de Surveillance du 20 juin 2013.

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

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 27 avril 2015

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

Yves LLOBELL
Associé

**KPMG AUDIT
RHONE ALPES AUVERGNE**

Guy VALDENNAIRE
Associé

Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2015

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 2014, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2014.

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 2014 qui s'élève

à	9 448 834,35 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent	2 665 303,93 €
TOTAL	<u>12 114 138,28 €</u>

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés	9 088 860,38 €
• report à nouveau	3 025 277,90 €
TOTAL	<u>12 114 138,28 €</u>

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

Conformément au traité de fusion suite à la fusion-absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM, le nombre des membres du Conseil de Surveillance est ramené de 18 à 12. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 12 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
 - M. Jean-Pierre BENOIT
 - M. Jean BUTHIEAU
 - M. François COMPAIN
 - Me Nathalie FONTAINE TRANCHAND
 - M. Robert GIRAUD
 - Me Jacques LAUREAU
 - M. Olivier MARTIN
 - M. Xavier MINART
 - M. Bruno NICOLET
 - M. Roger NOVEL
 - M. Jacques PUPAT
 - M. Frédéric ROUSSEL
 - M. André XIBERAS

- associés faisant acte de candidature
 - SCI AAAZ représentée par M. Jocelyn BLANC
 - APPSCPI représentée par M. Charles COULON
 - SC GLERM INVEST représentée par M. Gilles MOULIN

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 2017.

Sixième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société EXPERTISES GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net 124 162 534 €, soit 640,93 €/part
- valeur de réalisation 144 904 632 €, soit 748,00 €/part
- valeur de reconstitution 167 584 499 €, soit 865,08 €/part

Septième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2014. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2015, dans les limites fixées par la loi.

Huitième 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 18 000 000 € 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.

S | C | P | I | IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social de 59 085 210 €
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
www.immoplacement.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Rachèle KRUMM
Dany GALERNE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

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

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE (après l'AGE du 24/10/2014)

Président du Conseil : Jean BUTHIEU
Vice-Présidente du Conseil : Nathalie FONTAINE-TRANCHAND
Membres : Jean-Pierre BENOIT
Frédéric BESSOT
François COMPAIN
Bernard de LAPORTE
Bernard DEMETZ
François DETANG
Robert GIRAUD
Jacques LAUREAU
Olivier MARTIN
Xavier MINART
Bruno NICOLET
Roger NOVEL
Jacques PUPAT
Frédéric ROUSSEL
André XIBERAS
SCI EGOINE représentée par M. JOURNOUD