

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

Rapport annuel 2015



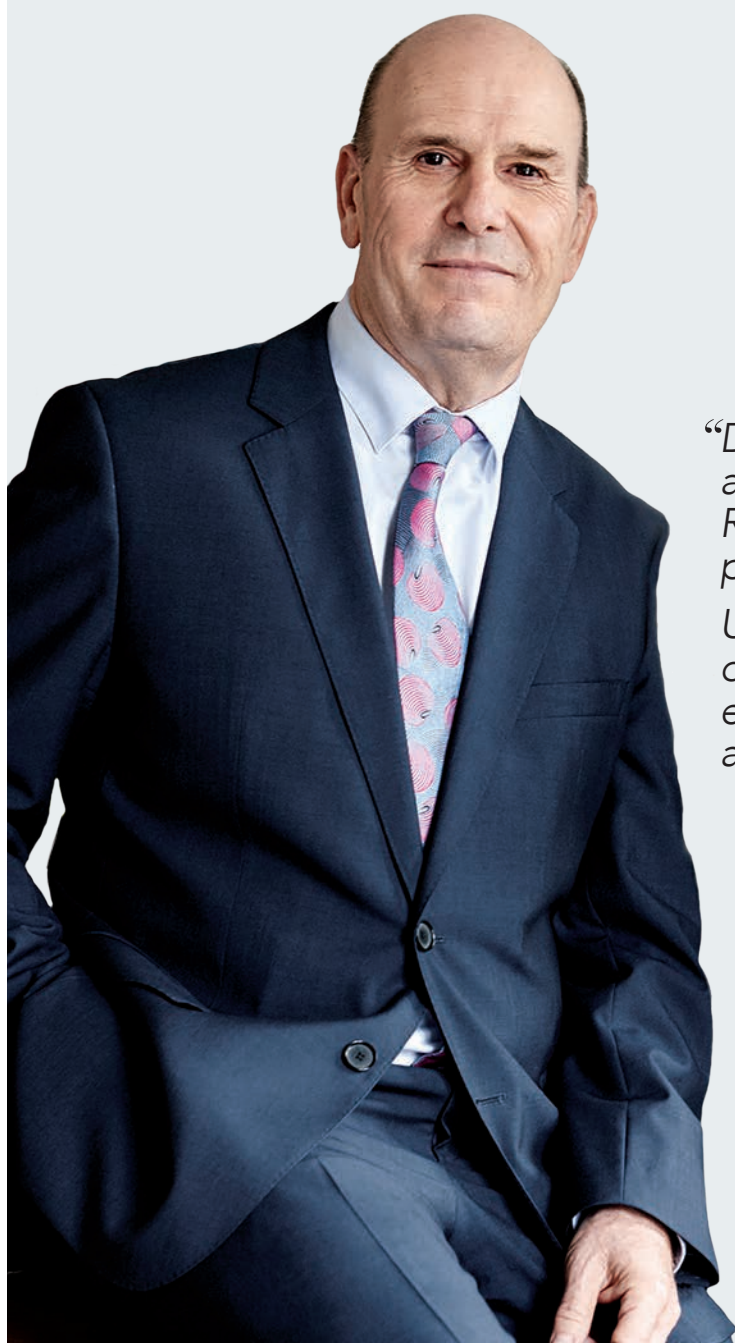


Sommaire

- 4 — Mot du Président
- 6 — IMMAUVERGNE & Vous
- 8 — Patrimoine d'IMMAUVERGNE
- 10 — Gouvernance de VOISIN

- 12 — **RAPPORT DE GESTION 2015**
- 15 — Chiffres significatifs
- 16 — Rapport de la Société de Gestion
- 17 — Évolution du capital et marché des parts
- 18 — Investissements
- 18 — Arbitrages
- 19 — Composition du patrimoine
- 20 — Gestion locative et immobilière
- 21 — Résultats financiers
- 24 — Valeurs de la Société
- 24 — Fiscalité
- 25 — Perspectives
- 26 — État du patrimoine
- 27 — Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- 28 — Compte de résultat de l'exercice
- 30 — Actif immobilier
- 34 — Annexe aux comptes annuels
- 38 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 39 — Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes
- 40 — Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- 41 — Assemblée Générale du 9 juin 2016

Le mot du Président



“De longue date, IMMAUVERGNE a lié son destin à l’espace Rhône-Alpes – Auvergne, préfigurant la nouvelle région.

Un positionnement qui lui a permis de bien résister jusqu’à présent, et qui doit servir de force pour aborder une année de transition”

UNE ANNEE DE TRANSITION

Depuis longtemps IMMAUVERGNE a fait de la région Rhône-Alpes-Auvergne son territoire naturel. Ce choix lui a permis de bien résister jusqu'à présent. Cependant, à la lumière de perspectives moins favorables, 2016 doit permettre de préparer les conditions d'une transition. Guidée par ce qui fait la vocation d'une SCPI : apporter des revenus réguliers.

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

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

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

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

Retour sur 2015 : les SCPI qui investissent en régions tirent leur épingle du jeu. Et ce dans un contexte où les SCPI continuent de gagner les faveurs des épargnants

2015 aura été l'année des SCPI régionales. En effet, nous constatons que parmi les 10 SCPI affichant les plus hauts taux DVM, 5 ont une stratégie régionale ou une forte exposition à ces territoires.

L'occasion de rappeler le bien fondé et la pertinence de ce positionnement. Ce qui plaide pour que ces SCPI trouvent leur place au sein des portefeuilles des investisseurs, aux côtés des autres SCPI.

D'autant plus que les SCPI en général connaissent un engouement qui ne se dément pas, avec une nouvelle collecte record en 2015, à près de 5 Mds € (vs 1,2 Mds € en 2009).

Un succès qui tient selon nous à plusieurs raisons : un rendement de 4,85% en moyenne en 2015, un pur produit immobilier, transparent, facile à comprendre et facile d'accès, avec un niveau de risque maîtrisé.

Perspectives 2016 : après avoir bien résisté en 2015 encore, IMMAUVERGNE doit amorcer une transition

IMMAUVERGNE s'est construite autour d'une stratégie d'investissement régionale. Une politique qui jusqu'en 2015 lui a permis d'afficher de bons résultats, avec un Taux DVM de 5,25% et un TRI à 10 ans de 9,57%.

2016 s'annonce plus délicate, avec le départ de locataires importants qui ont contribué aux bons résultats passés. Les efforts de VOISIN seront donc tournés vers la vente ou relocation de ces locaux vacants, dans un contexte immobilier concurrentiel. Cette situation est révélatrice d'une taille insuffisante pour pleinement mutualiser le risque locatif. En conséquence, IMMAUVERGNE s'expose à une plus grande volatilité de ses revenus locatifs.

Face à ce constat, VOISIN étudie les pistes de développement d'IMMAUVERGNE pour amortir les effets négatifs de cette situation. Nous rappelons ici les axes envisagés :

- poursuivre la politique de cessions visant à se défaire des actifs incompatibles avec les objectifs de distribution et/ou de mutualisation du risque,
- investir en indivision avec les autres SCPI gérées par VOISIN, au premier rang desquels IMMO PLACEMENT qui déploie une stratégie cohérente.

Dans cette perspective, je suis ravi d'annoncer l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE au poste de Directeur Général de VOISIN. Son expérience de 30 ans dans l'immobilier et la gestion de SCPI, associée aux valeurs de VOISIN depuis près de 50 ans, nous aideront à apporter les solutions aux difficultés évoquées et à inscrire IMMAUVERGNE sur une trajectoire de développement pérenne.

Le mot de la fin : « Nouvelle formule »

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

Je vous laisse le découvrir, et vous invite à nous faire part de vos avis. Et vous donne rendez-vous le 9 juin pour l'Assemblée Générale à Clermont-Ferrand. Moment fort de la vie IMMAUVERGNE, nous espérons vous y voir nombreux.

Respectueusement,

Patrick Laforêt

Président du Directoire de VOISIN

IMMAUVERGNE & Vous

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

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



6 Vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

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

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

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



1 Newsletter (lettre électronique)

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

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

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site www.scpi-voisin.com/accueil, actus



1 Nouveau site Internet VOISIN

Vous y trouverez :

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

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scp-voisin.com



1 Carte du patrimoine d'IMMAUVERGNE

Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par IMMAUVERGNE

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

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scp-voisin.com/scpi-immauvergne-4-3



DATES CLÉS POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2016

23 Mai

Envoi des convocations à l'Assemblée Générale

7 Juin

Date limite de réception des votes par correspondance

9 Juin

Tenue de l'Assemblée Générale



Patrimoine *d'IMMAUVERGNE*

EN CHIFFRES ET EN IMAGES

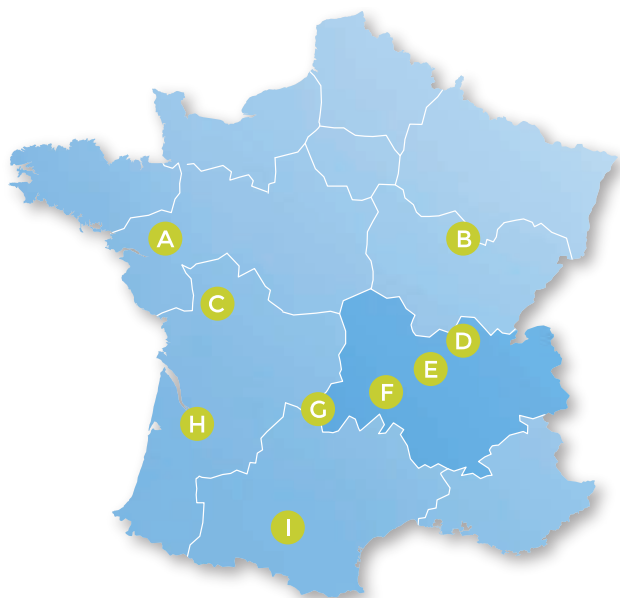
Bien avant la fusion des régions Rhône-Alpes et Auvergne, chaque région représentait environ 30% du patrimoine d'IMMAUVERGNE.

Celle-ci est donc pleinement en phase avec ce « nouveau » territoire.

Orientée vers les bureaux principalement, elle investit aussi dans les commerces quand les conditions sont réunies.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Implantation géographique



A	2,70%	Nantes
B	7,33%	Dijon
C	7,12%	Bessines
D	22,73%	Lyon
E	5,87%	Saint-Etienne
F	26,02%	Clermont-Ferrand
G	2,75%	Tulle
H	17,86%	Bordeaux
I	7,62%	Toulouse



Investissement 2015

1 685 833 M€

Rentabilité

6,87%

Au cours de l'exercice, la SCPI IMMAUVERGNE a acquis, en indivision pour moitié avec la SCPI IMMO PLACEMENT, un bâtiment de bureau d'une surface de 1 722 m² situé 93 avenue Jean-Jaurès à DIJON. Cette acquisition en indivision va dans le sens de la re-mutualisation du risque locatif, critère important compte tenu de la petite taille de la SCPI. Ces locaux sont loués à POLE EMPLOI par bail ferme de 9 ans pour le loyer principal et 6 ans pour le surloyer (en contrepartie de travaux d'aménagement). Cet investissement représente 861 m² pour 1 685 833 € par SCPI, y compris les travaux d'aménagement. La qualité du locataire et du bâtiment (qui a fait l'objet d'une réhabilitation totale) ont été des critères déterminants. La rentabilité de cet investissement s'établit à 6,87 % (sur le loyer principal).

Gouvernance de VOISIN

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

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

VOISIN continue d'exercer ses deux activités traditionnelles :

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

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

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

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

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

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

Celle-ci a pour objet de vérifier :

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

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

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

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

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

La gestion locative, comptable et technique des immeubles D'IMMAUVERGNE est effectuée par VOISIN.

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

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

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

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2015, enregistré 0 € au titre des commissions nettes de souscription et 140 675 € au titre de la commission de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Rapport de Gestion

Sommaire

- 15 — Chiffres significatifs
- 16 — Rapport de la Société de Gestion
- 17 — Évolution du capital et marché des parts
- 18 — Investissements
- 18 — Arbitrages
- 19 — Composition du patrimoine
- 20 — Gestion locative et immobilière
- 21 — Résultats financiers
- 24 — Valeurs de la Société
- 24 — Fiscalité
- 25 — Perspectives
- 26 — État du patrimoine
- 27 — Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- 28 — Compte de résultat de l'exercice
- 30 — Actif immobilier
- 34 — Annexe aux comptes annuels
- 38 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 39 — Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes
- 40 — Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- 41 — Assemblée Générale du 9 juin 2016



GLOSSAIRE EXTRAIT

Valeur vénale (ou d'expertise)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

> Pour en savoir plus,
consultez notre site Internet
www.scpv-voisin.com/glossaire

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

(en euro)

PRIX DE PART ET RENTABILITE

Prix acquéreur au 31/12/2015	860,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année ¹	913,91 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ²	5,25%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ³	- 0,18%
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 ^{er} janvier) ⁴	5,16%
TRI sur 10 ans	9,57%

BILAN AU 31/12/2015

Capital social	8 811 610
Total des capitaux propres	16 584 603
Immobilisations locatives	20 657 235
Total du bilan	22 255 683

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	1 291 963	44,70
Dividende distribué	1 387 200	48,00

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	24 020 000	831,14
Valeur comptable	16 584 603	573,86
Valeur de réalisation	20 361 038	704,53
Valeur de reconstitution	24 132 186	835,02

1) Prix de part acquéreur moyen de l'année : 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

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

3) 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.

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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s Associé(e)s,

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

Par ailleurs, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour délibérer sur un ordre du jour traditionnel et examiner successivement les points suivants :

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

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 805 associés.

Marché secondaire

Au cours de l'année 2015, 383 parts ont été enregistrées à la vente dont 254 proviennent du règlement de 8 successions, soit plus de 66 %. Seuls huit prix d'exécution ont pu être établis et 105 parts ont trouvé contrepartie.

Ainsi, 278 parts restaient disponibles à la vente au 31 décembre dans une fourchette de prix allant de 860 à 915 €.

Le prix moyen acquéreur 2015 d'une part ressort à 913,91 € contre 915,55 € en 2014, soit une certaine stabilité, toutefois en déséquilibre avec la demande.

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
30/01/2015	0	56	0	non établi	non établi	56
27/02/2015	24	87	24	940,00 €	851,45 €	63
31/03/2015	26	35	5	910,00 €	824,28 €	30
30/04/2015	34	50	20	910,00 €	824,28 €	30
29/05/2015	27	31	1	911,00 €	825,18 €	30
30/06/2015	26	160	26	910,00 €	824,28 €	134
31/07/2015	0	246	0	non établi	non établi	246
31/08/2015	0	246	0	non établi	non établi	246
30/09/2015	20	246	20	909,00 €	823,37 €	226
30/10/2015	4	287	4	900,00 €	815,22 €	283
30/11/2015	0	283	0	non établi	non établi	283
31/12/2015	5	283	5	860,00 €	778,99 €	278

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2011	7 472 489,20 €	-	24 508	679	-	931 €
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 €

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
2011	75	0,31 %	0	4,50 % HT
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

INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, la SCPI IMMAUVERGNE a acquis, en indivision pour moitié avec la SCPI IMMO PLACEMENT, un bâtiment de bureau d'une surface de 1 722 m² situé 93 avenue Jean Jaurès à DIJON. Cette acquisition en indivision va dans le sens de la re-mutualisation du risque locatif, critère important compte tenu de la petite taille de la SCPI. Ces locaux sont loués à POLE EMPLOI par bail ferme de

9 ans pour le loyer principal et 6 ans pour le surloyer (en contrepartie de travaux d'aménagement). Cet investissement représente 861 m² pour 1 685 833 € par SCPI, y compris les travaux d'aménagement. La qualité du locataire et du bâtiment (qui a fait l'objet d'une réhabilitation totale) ont été des critères déterminants. La rentabilité de cet investissement s'établit à 6,87 % (sur le loyer principal).

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

L'acquisition du bâtiment situé 93 avenue Jean Jaurès à DIJON a été financée à hauteur de 1 957 000 € par un crédit court terme dont l'échéance est au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2015, la dette bancaire s'élève à 4 057 000 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 2,05 % et la durée de vie résiduelle de l'emprunt long terme est de 14 ans.

ARBITRAGES

En 2015, la SCPI IMMAUVERGNE a réalisé un arbitrage. Ce dernier a porté sur la vente d'une surface commerciale vacante depuis début janvier 2013 de

138 m² sise à CHAMALIERES, Rue Général de Gaulle, au prix de 60 000 €. Cette cession a dégagé une moins-value de 21 282 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	68,48 %	29,02 %	2,50 %	100 %
TOTAL	68,48 %	29,02 %	2,50 %	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m²)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris	-	-	-	-
Région Parisienne	-	-	-	-
Province	12 632	4 166	1 000	17 798
TOTAL	12 632	4 166	1 000	17 798

Au 31 décembre 2015, le patrimoine de la SCPI IMMAUVERGNE comprenait 79 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
CETAB	1	4,96 %
Pole Emploi Bourgogne	1	4,81 %
Cabinet Constantin	2	4,57 %
Crédit Agricole	1	4,03 %
Groupe VETIR	1	3,79 %
Conseil Régional Auvergne	1	3,54 %
STILL SAXBY	1	3,45 %
AST	1	3,13 %
TOTAL	9	32,28 %

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.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 85,49 % et 88,87 %. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice 2015 ressort à 86,78 %.

Ce taux est impacté par le départ de plusieurs locataires significatifs, entre autres :

- Le Conseil Régional d'Auvergne qui a libéré progressivement près de 1 200 m² sur le seul site de CHAMALIERES. Malgré toutes les actions entreprises par votre Société de Gestion, tant à la location qu'à la vente (mailing, publicité, panneaux de commercialisation, baisses de loyer ou franchises...), aucune sortie favorable n'a pu être trouvée au moment où nous rédigeons le présent rapport.
- MICHELIN qui a libéré près de 750 m² à CEBAZAT en début d'année : il s'agit d'un site atypique dans le patrimoine de la SCPI, lequel aurait nécessité d'importants travaux de remise en état. Une sortie à la vente a été privilégiée et l'acte sera régularisé au cours du 1^{er} semestre 2016.
- AKTEA dont les 456 m² à BRUGES sont disponibles depuis mars 2014 : une sortie à la vente a également été retenue. L'acte de vente sera régularisé au cours du 1^{er} semestre 2016.

La taille de la SCPI n'offre pas aujourd'hui une mutualisation du risque suffisante au vu de l'importance de certains locataires.

Locations / relocations

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

- Centre Commercial Croix Neyrat – CLERMONT FERRAND : 83 m² ont été libérés par HELIOS (liquidation judiciaire)
- 13 rue Louis Rosier – CLERMONT FERRAND : 194 m² ont été libérés par SITTI qui a repris 100 m² dans le même immeuble
- Europarc - M26 – RAMONVILLE :
 - 56 m² ont été libérés par AFITEX
 - 160 m² ont été libérés par IMPRESSION SA et reloués à CAPIFORMA
 - ZI de Ladoux – CEBAZAT : 743 m² ont été libérés par MICHELIN
 - 12 avenue Henri Becquerel – MERIGNAC : 70 m² (ex Caisse d'Epargne) ont été reloués à FC2C
 - Rue Marcel Dassault – SAINTE LUCE SUR LOIRE : 34 m² libérés par RENOUARD reloués à Mlle BELY
 - 12 avenue Henri Becquerel – MERIGNAC : 158 m² (ex CEMSI) reloués à IFP BORDEAUX
 - Innopolis – LABEGE : 95 m² (ex ORBITICS) reloués à VIVEA
 - 69 boulevard des Canuts – LYON : 119 m² libérés par ENTREPRISE HABITAT reloués à J. RANCON

Soit un total de 1 712 m² libérés et 736 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 2015 s'élèvent à 53 283 € et les reprises sur provisions à 36 852 €.

Par ailleurs, les pertes sur créances irrécouvrables s'élèvent à 4 127 €, ces dernières avaient été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit essentiellement de la société « HELIOS » pour 4 008 €.

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

Il prend en considération les flux effectivement facturés au titre du trimestre civil écoulé.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2015, le montant de ces travaux s'élève à 258 516 €.

Ils concernent principalement des agencements de surfaces de bureaux dans l'immeuble situé 93 Avenue Jean Jaurès à DIJON pour 245 000 € (amortis sur 6 ans) et le remplacement de la climatisation dans l'immeuble Le Callisto 87, Cours Lafayette à LYON pour 12 051 €.

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 31/12/14	: 597 849 €
+ Dotation exercice 2015	: +105 681 €
- Reprise exercice 2015	: - 47 343 €
= Solde de la provision au 31/12/15	: 656 187 €

Les principaux travaux effectués en 2015 ont concerné :

- Centre commercial Croix de Neyrat - Rue Sirocco CLERMONT FERRAND : réfection de l'étanchéité de la toiture pour 10 696 €, de l'étanchéité des édicules pour 5 197 € et remplacement de la climatisation pour 5 633 €.
- Centre Beaulieu I – boulevard Berthelot – CHAMALIERES : réfection de l'enrobé pour 14 150 €.
- Immeuble le Mercure – rue Servient – LYON : remplacement du groupe froid pour 5 517 €.

Travaux d'entretien et de réparation

En 2015, le montant de ces travaux s'élève à 1 487 € contre 6 298 € en 2014.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2015 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 1 291 963 €, soit 44,70 € par part contre 1 423 263 €, soit 49,25 € par part en 2014. Cette diminution est due à la baisse des revenus locatifs suite à la libération de plusieurs surfaces de bureaux et à une augmentation des charges. Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été fixé à 48,00 € par part en prélevant 3,30 € par part sur le report à nouveau. Rappelons que le report à nouveau est une réserve qui permet d'amortir une baisse des résultats. Votre SCPI disposera alors d'un report à nouveau de 9.21 € par part.

Le taux de rendement moyen 2015 s'établit ainsi à :

5,25 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ en 2015 de 913,91 €

5,16 % pour une part acquise fin 2014 à 930 €

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)

	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	62,11	99,17%	65,04	97,95 %	70,29	96,21%	71,62	98,99%	68,38	96,40%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,28	0,45%	0,95	1,43 %	1,75	2,39%	0,41	0,57%	0,31	0,43%
Produits divers	0,24	0,38%	0,41	0,62 %	1,02	1,40%	0,32	0,44%	2,25	3,17%
TOTAL PRODUITS	62,63	100%	66,40	100%	73,06	100%	72,35	100%	70,93	100%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,87	7,77%	5,12	7,71%	5,44	7,45%	5,72	7,90%	5,51	7,77%
Autres frais de gestion	2,91	4,65%	3,27	4,93%	1,99	2,72%	2,73	3,77%	3,74	5,27%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,69	2,70%	2,71	4,09%	0,76	1,04%	1,33	1,84%	12,26	17,29%
Charges locatives non récupérées	3,71	5,93%	3,86	5,81%	4,35	5,96%	4,50	6,21%	3,66	5,16%
Sous total										
Charges externes	13,18	21,05%	14,96	22,53%	12,55	17,17%	14,27	19,72%	25,17	35,49%
Charges financières	2,07	3,30%	1,19	1,80%	1,47	2,01%	1,46	2,02%	0,70	0,99%
Amortissements nets										
- patrimoine	0,09	0,14%								
- autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,02	3,22%	1,37	2,07%	3,43	4,70%	3,19	4,40%	- 7,31	- 10,31%
- autres	0,57	0,91%	- 0,38	- 0,57%	1,15	1,58%	0,16	0,22%	- 1,11	- 1,57%
Sous total charges internes	4,74	7,57%	2,19	3,30%	6,05	8,28%	4,81	6,65%	- 7,72	- 10,88%
TOTAL CHARGES	17,92	28,62%	17,15	25,83%	18,60	25,45%	19,08	26,37%	17,45	24,60%
RESULTAT COURANT	44,70	71,38%	49,25	74,17%	54,47	74,55%	53,27	73,63%	53,48	75,40%
Variation report à nouveau et autres réserves	- 3,30	- 5,26%	- 1,25	- 1,89%	1,97	2,69%	0,77	1,07%	0,98	1,38%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	48,00	76,64%	50,50	76,05%	52,50	71,85%	52,50	72,56%	52,50	74,01%
Revenus distribués après prélèvement	47,90	76,48%	50,16	75,54%	51,89	71,02%	52,38	72,40%	52,42	73,90%

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Dividende distribué	48,00 €	50,50 €	52,50 €	52,50 €	52,50 €
dont dividende pris sur le report à nouveau	3,30 €	1,25 €	0 €	0 €	0 €
dont dividende pris sur les plus-values réalisées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	900 €	900 €	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	930 €	926 €	906 €	931 €	893 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	913,91 €	915,55 €	900,84 €	899,90 €	893,59 €
Variation du prix acquéreur moyen	- 0,18 %	+ 1,63 %	+ 0,10 %	+ 0,71 %	+ 7,11 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	5,83 %	5,83 %	-
- sur prix acquéreur moyen	5,25 %	5,52 %	5,83 %	5,83 %	5,88 %

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

Année	Recettes locative brutes	Charges (1) (dont commission de gestion)	Pourcentages
2011	1 675 764	427 734 (135 133)	25,52 %
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 %

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

TABLEAU D'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31 décembre 2014*	Durant l'année 2015	Total au 31 décembre 2015
Fonds collectés	18 065 371 €	-	18 065 371 €
+ cession d'immeubles	3 955 183 €	+ 60 000 €	4 015 183 €
+ emprunts	2 100 000 €	+ 1 957 000 €	4 057 000 €
+ divers	-	-	-
- commission de souscription	- 1 339 201 €	-	- 1 339 201 €
- achat d'immeubles	- 21 495 226 €	- 1 440 833 €	- 22 936 059 €
- frais d'acquisition	- 1 076 664 €	- 56 297 €	- 1 132 961 €
- divers (aménagement)	- 1 198 958 €	- 13 516 €	- 1 212 474 €
- divers (fonds de remboursement)	- 76 131 €	-	- 76 131 €
- divers (prélèvement sur prime d'émission)	- 49 928 €	-	- 49 928 €
= somme restant à investir**	- 1 115 554 €	+ 506 354 €	- 609 200 €

*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 EXPERTISES GALTIER (devenue GALTIER VALUATION), les valeurs suivantes pour votre Société :

Valeur comptable	: 16 584 603 €, soit 573,86 €/part
Valeur de réalisation	: 20 361 038 €, soit 704,53 €/part
Valeur de reconstitution	: 24 132 186 €, soit 835,02 €/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.

PERSPECTIVES

Comme nous l'indiquions l'an dernier, l'exercice 2015 a été impacté par un taux d'occupation financier en baisse, conséquence notamment du départ de deux locataires sur des surfaces significatives.

Afin de limiter l'impact de ces départs, un investissement a été réalisé, sur la ligne de crédit, en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT. Il apparaît indispensable, compte tenu de la petite taille de la SCPI, de re-mutualiser le risque locatif avec des locataires engagés sur des durées fermes, afin de permettre un niveau de distribution satisfaisant.

L'objectif de l'année 2016 est d'aboutir à la vente des locaux de CHAMALIERES, CEBAZAT et BRUGES ; le montant de ces ventes sera affecté au remboursement de la ligne de crédit court terme.

Parallèlement, l'amélioration du TOF (taux d'occupation du patrimoine) reste une priorité créant ainsi les conditions d'une future augmentation de capital.

Néanmoins, la taille de votre SCPI, au regard du risque représenté par les 8 plus gros locataires, nous conduira probablement à proposer des évolutions structurelles.

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 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
- Terrains et constructions locatives	+ 20 657 235	+ 24 020 000	+19 282 169	+22 905 000
- 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	- 656 187		-597 848	
- Entretien et réparations				
- Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 20 001 049	+ 24 020 000	+18 684 321	+22 905 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 242 516			
- Immobilisations financières	+ 571	+ 571	+ 571	+ 571
CRÉANCES				
- Locataires et comptes rattachés	+ 87 001	+ 87 001	+ 74 893	+ 74 893
- Autres créances	+ 635 309	+ 635 309	+ 243 753	+ 243 753
- Provisions pour dépréciation des créances	- 48 587	- 48 587	- 32 156	- 32 156
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
- Valeurs mobilières de placement				
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+678 863	+ 678 863	+ 929 648	+ 929 648
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
- Dettes financières	- 4 384 199	- 4 384 199	- 2 430 767	- 2 430 767
- Dettes d'exploitation	- 172 928	- 172 928	- 232 835	- 232 835
- Dettes diverses	- 457 767	- 457 767	- 482 688	- 482 688
TOTAL 2	- 3 419 221	- 3 661 737	- 1 929 581	- 1 929 581
Comptes de régularisation actif et passif				
- Charges constatées d'avance	+ 2 775	+ 2 775	+ 14	+ 14
- Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+ 2 775	+ 2 775	+14	+14
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 16 584 603		+ 16 754 753	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 20 361 038		+ 20 975 433

* 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 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+ 8 811 610			+ 8 811 610
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 8 242 447			+ 8 242 447
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 041 262		- 56 297	- 1 097 559
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	+ 76 131			+ 76 131
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	+ 304 483		- 18 616	+ 285 867
Réserves				
Report à nouveau	+ 397 531	- 36 187		+ 361 344
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 1 423 263	- 1 423 263	+ 1 291 963	+ 1 291 963
Acomptes sur distribution	- 1 459 450	+ 1 459 450	- 1 387 200	- 1 387 200
TOTAL GÉNÉRAL	+ 16 754 753	-	- 170 150	+ 16 584 603

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

CHARGES

(en euro)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	704 063		676 001	
Charges ayant leur contrepartie en produits		545 591		486 027
Charges d'entretien du patrimoine locatif		1 487		6 298
Grosses réparations		47 343		72 141
Autres charges immobilières		109 642		111 535
Charges d'exploitation de la société	440 106		484 160	
Diverses charges d'exploitation		218 404		197 551
Commission de souscription		0		0
Dotations aux amortissements sur immobilisations locatives*		56 128		98 417
Dotations aux amortissements sur agencements		2 484		
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		53 283		31 800
- Provisions pour grosses réparations		105 681		111 866
Autres charges		4 127		44 526
Charges financières	59 731		34 515	
Charges financières		59 731		34 515
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
Charges exceptionnelles	9		321	
Charges exceptionnelles		9		321
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 203 909		1 194 997	
Solde créditeur = bénéfice	1 291 963		1 423 263	
TOTAL GENERAL	2 495 871		2 618 259	

* 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	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	2 340 536		2 365 777	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		1 782 711		1 864 463
- Charges facturées		545 591		486 027
Produits annexes		12 235		15 287
Autres produits d'exploitation	141 223		225 083	
Amortissements prélevés sur prime d'émission		56 128		98 417
Reprises de provisions d'exploitation				
- sur créances douteuses		36 852		42 663
- pour grosses réparations		47 343		72 141
Transfert de charges d'exploitation		0		0
Autres produits		900		11 861
Produits financiers	8 057		27 382	
Produits financiers		8 057		27 382
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels	6 056		18	
Produits exceptionnels		6 056		18
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	2 495 871		2 618 259	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	2 495 871		2 618 259	

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 Commercial 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 Commercial 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	Alain Manoukian
1984	Beaulieu 1 19, Bd Berthelot Chamalières	Bureaux : 438 m ²	429 192,03	8 423,79	437 615,82	Conseil Régional Auvergne
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
1996	Zone Industrielle Ladoux Cebazat	Bureaux : 735 m ²	293 672,15	56 678,84	350 350,99	Locaux vacants
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 SAXBY
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 MC 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	PATRIMMO GRAND OUEST
1989	86-90 Rue Paul Bert Lyon	Bureaux : 471 m ²	640 048,43	13 324,71	653 373,14	DEWI FRANCE HERE EUROPE BV
1990	Parc du Gare 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 YRAMIS
2014	Avenue Marcel Cachin Vénissieux	Bureaux : 393 m ²	845 000,00	60 493,07	905 493,07	AST

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 Locaux vacants

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 COMMERCIAL BEST JOB ECAM TONNELLERIE VICARD FC2C LECOLE
2004	Le Tasta Bd des expositions Bruges	Bureaux : 738 m ²	1 108 002,20	21 700,00	1 129 702,20	ALYOTECH Locaux vacants
2004	Héliopolis 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 Ravesies 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 BELY
------	---	---------------------------------	------------	-----------	------------	--

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	5 locataires 1 local vacant

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :	20 657 235,48	977 523,22	21 634 758,70
-------------------------------	---------------	------------	---------------

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 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	16 001 456	16 449 594	14 559 160	15 224 593
Commerces	4 142 315	6 970 406	4 209 545	7 080 407
Locaux d'activités	513 464	600 000	513 464	600 000
TOTAL	20 657 235	24 020 000	19 282 169	22 905 000

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 : 20 657 235 € Ce poste comprend le coût d'achat des immeubles (19 709 769 €) et les aménagements / agencements (947 466 €).	– Autres créances : 635 309 € Créances fiscales : 322 545 € Provisions sur charges de copropriété : 312 377 € Autres débiteurs : 158 € Avoir fournisseurs : 229 €
– Actifs immobilisés : 242 516 € Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.	– Valeurs de placement et disponibilités : 678 863 € Disponibilités : 678 863 €
– Immobilisations financières : 571 € Ce compte correspond aux fonds de roulement constitués auprès des syndics.	– Dettes financières : 4 384 199 € Dettes bancaires : 4 057 000 € Dépôts de garantie : 327 199 €
– Charges constatées d'avance : 2 775 €	– Dettes d'exploitation : 172 928 € Fournisseurs : 10 819 € Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 162 110 €
– Créances locataires : 87 001 € Loyers et charges dus par les locataires : 5 934 € Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 81 067 €, provisionnés à hauteur de 48 587 €	– Dettes diverses : 457 767 € Dettes fiscales (TVA) : 3 € Dividendes bloqués : 11 € Dividendes du 4 ^{ème} trimestre 2015 : 391 017 € Autres dettes et charges à payer : 66 736 €

État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	18 348 218 €	1 440 833 €	79 282 €	19 709 769 €
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation	933 950 €	13 516 €		947 466 €
Agencements		245 000 €		245 000 €
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	571 €			571 €
	19 282 739 €	1 699 349 €	79 282 €	20 902 806 €

État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Immobilisations corporelles				
Agencements		2 484 €		2 484 €
Créances				
Créances douteuses	32 156 €	53 283 €	36 852 €	48 587 €
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	597 848 €	105 681 €	47 343 €	656 187 €
Pour entretien et réparations				
	630 004 €	161 447 €	84 195 €	707 257 €

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 : - 56 297 €
- **Fonds de remboursement :**
Aucun mouvement n'a été opéré au cours de l'exercice.
- **Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble :**
Ce poste a diminué de 18 616 € en raison de la moins-value de 21 282 € dégagée par la cession réalisée au cours de l'exercice, atténuée par un solde sur acquisition de 2 666 €.
- **Report à nouveau :**
Ce dernier a diminué de 36 187 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2014.
- **Résultat de l'exercice :**
Le résultat de l'exercice 2015 : 1 291 963 €
Distribution des 3 premiers acomptes : 996 183 €
4^{ème} et dernier acompte versé en 2016 : 391 017 €
= Solde du report à nouveau : - 95 237 €

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

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 1 782 711 €
- Charges et taxes refacturées : 545 591 €
- Produits des activités annexes : 12 235 €

Autres produits d'exploitation

- Amortissements prélevés sur prime d'émission : 56 128 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 900 €

Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 4 394 €
- Intérêts sur appel de fonds de l'acquisition en VEFA de SAINT ETIENNE : 3 662 €

Produits exceptionnels : 6 056 €

Charges

Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 545 591 €
- dont charges locatives récupérables : 342 671 €
- dont impôts et taxes récupérables : 202 920 €
- Charges d'entretien du patrimoine non récupérables : 1 487 €
- Gros travaux et réparations : 47 343 €
- Autres charges immobilières : 109 642 €
- dont charges locatives non récupérables : 29 105 €
- dont impôts et taxes non récupérables : 78 241 €
- dont assurances : 2 296 €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 140 675 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 11 627 €
- Honoraires d'expertise annuelle : 15 450 €
- Honoraires dépositaires : 17 011 €
- Honoraires de relocation : 6 771 €
- Honoraires divers : 14 241 €
- Frais d'actes et de contentieux : 2 880 €
- Frais de déplacement : 1 952 €
- Frais divers : 7 798 €
- Pertes sur créances irrécouvrables : 4 127 €
- Dotation aux amortissements d'exploitation (amortissement des frais d'acquisition) : 56 128 €
- Dotation aux amortissements sur aménagements : 2 484 €
- Les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 53 283 € à comparer aux reprises pour 36 852 €.
- Les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 105 681 € à comparer aux reprises pour 47 343 €.

Charges financières

- Intérêts d'emprunt : 59 731 €

Charges exceptionnelles : 9 €

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, VENISSIEUX et DIJON.

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 €.

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 2015.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises, le 12 mars, le 4 juin et le 18 novembre 2015. La réunion du 9 mars 2016 a eu lieu en présence de Mme LEPRINCE, Commissaire aux Comptes, afin d'examiner la situation, la gestion, et les comptes de l'exercice 2015.

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 2015 et les perspectives 2016.

COMPTES 2015

Les comptes de la SCPI IMMAUVERGNE qui vous sont présentés pour cet exercice 2015 ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve.

De ces comptes, il faut retenir :

- un total des produits de 2 495 871 €
contre 2 618 260 € en 2014,
- un total des charges de 1 203 909 €
contre 1 194 997 € en 2014.

La diminution des produits est liée notamment au départ du Conseil Régional, un des plus gros locataires de notre SCPI, lequel a quitté 1 200 m² de bureaux à CHAMALIERES. L'incidence de ce départ représente, avec les charges, 7,20 € par part.

Le résultat de l'exercice ressort à 1 291 963 € pour un résultat de 2014 s'élevant à 1 423 263 €.

DIVIDENDE

Le revenu distribué en 2015 a été de 48,00 €, dont 3,30 € pris sur le report à nouveau.

Le compte de résultat prévisionnel 2016 établi par la Société de Gestion augure d'un revenu distribué en baisse pour 2016, tant qu'une sortie ne sera pas trouvée pour les locaux du Conseil Régional qui sont proposés tant à la location qu'à la vente.

Soulignons que l'investissement réalisé en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT en fin d'année 2015 a permis de soutenir les résultats et que la taille de notre SCPI n'est pas suffisante pour assurer la mutualisation du risque locatif.

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

Le Président du Conseil de Surveillance
Claude DUTOUR

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2015, sur :

le contrôle des comptes annuels de la 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 Expertises Immobilières et Financières, 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.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et 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.

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données 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.

Fait à Clermont-Ferrand, le 13 avril 2016

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

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 2015, les honoraires de la Société de Gestion passés en charges s'élèvent à 140 675 € au titre de l'administration de la société.

Fait à Clermont-Ferrand, le 13 avril 2016

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

Isabelle LEPRINCE

Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2016

Résolutions proposées

Première résolution : Approbation des comptes

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

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

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

Troisième résolution : Conventions spéciales

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

Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2015 qui s'élève à ----- 1 291 962,91 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent ----- 361 343,71 €
TOTAL ----- 1 653 306,62 €

sera affecté de la façon suivante :

– distribution aux associés ----- 1 387 200,00 €
– report à nouveau ----- 266 106,62 €
TOTAL ----- 1 653 306,62 €

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 4 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 2 associés qui sollicitent le renouvellement de leur mandat, à avoir :

– associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

M. ARBOUCALOT Denis

M. BLICQ Olivier

étant précisé qu'aucune candidature n'a été enregistrée et que le Conseil de Surveillance est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus.

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 2018.

Sixième résolution : Arbitrage du patrimoine

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

Septième 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 devenue GALTIER VALUATION,

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

– valeur comptable de l'actif net ----- 16 584 603 €, soit 573,86 €/part
– valeur de réalisation ----- 20 361 038 €, soit 704,53 €/part
– valeur de reconstitution ----- 24 132 186 €, soit 835,02 €/part

Huitième résolution : Pouvoirs pour les formalités

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

S | C | P | I | IMMAUVERGNE

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2015 : 8 811 610 €
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
RC 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 rue André Malraux - 54600 VILLERS LES NANCY

Conseil de Surveillance

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

Crédits

Création : Pascal Sardaby pour TOOLSmachines'

Production : TOOLSmachines'

Photos : VOISIN - FOTOLIA - DR

AVRIL 2016

S | C | P | I 

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2015 : 8 811 610 €
RC 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

VOISIN

GROUPE

ATLAND