

IMMO PLACEMENT

relève votre patrimoine



Rapport *annuel*

2016

Somma



ire

Mot du Directeur Général -	Page 4
Trajectoire de votre SCPI -	Page 6
VOISIN, votre SCPI & Vous -	Page 8
Patrimoine de votre SCPI -	Page 10
Dans les coulisses -	Page 12
Chiffres significatifs -	Page 17
Évolution du capital et marché des parts -	Page 18
Récapitulatif marché secondaire -	Page 19
Investissements -	Page 19
Arbitrages -	Page 20
Composition du patrimoine -	Page 21
Gestion locative et immobilière -	Page 22
Résultats financiers -	Page 23
Valeurs de la Société -	Page 25
Fiscalité -	Page 26
Perspectives -	Page 27
État du patrimoine -	Page 28
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres -	Page 29
Compte de résultat de l'exercice -	Page 30
Actif immobilier -	Page 32
Annexe aux comptes annuels -	Page 44
Rapport du Conseil de Surveillance -	Page 49
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels -	Page 50
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes -	Page 51
Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2017 -	Page 54
Gouvernance de VOISIN -	Page 58



“

*Votre SCPI
se place au 7^{ème}
rang avec un taux
de distribution
sur valeur
de marché 2016
de 5,49%.*

”



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

Cet engouement pour les SCPI ne doit pas nous faire perdre de vue la prudence et la vigilance nécessaires pour préserver la résistance d'IMMO PLACEMENT sur le long terme. Pour préserver la qualité d'un patrimoine immobilier, il importe de l'adapter aux évolutions techniques, environnementales et réglementaires tout en optimisant sa diversification locative. VOISIN a toujours agi et continuera à œuvrer en ce sens, afin de pérenniser les revenus et les valeurs d'immeuble.

Privilégiant la continuité des performances sur le long terme, votre SCPI est parvenue à se hisser cette année encore parmi les SCPI les plus rentables du marché.

Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, elle se classe au 7^{ème} rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2016 s'établit à 5,49% alors que le taux de rendement moyen des SCPI est de 4,63%.

Une année 2016 et des perspectives positives pour IMMO PLACEMENT

LE BILAN de cette année écoulée est positif pour votre SCPI par rapport à un environnement économique atone qui montre néanmoins quelques signes d'améliorations. Dans ce contexte de croissance faible, les SCPI recueillent à nouveau l'adhésion de nombreux épargnants attirés par des rendements nettement supérieurs à ceux des autres placements.

Dans ce contexte de marché, IMMO PLACEMENT affiche un bilan globalement positif avec :

- une amélioration de son taux d'occupation sous l'effet des relocations enregistrées
- la cession d'actifs qui généraient une performance inférieure au rendement moyen recherché, pour un montant d'environ 7 M€
- le succès de la 70^{ème} augmentation de capital ouverte en septembre 2016
- l'acquisition de biens immobiliers correspondant à la demande actuelle et ayant une contribution positive au résultat

Cette situation saine confirme tout à la fois la justesse du positionnement immobilier majoritairement régional et la dynamique de la fusion. Dynamique que nous avons souhaité renforcer avec le lancement d'une nouvelle augmentation de capital ouverte

en septembre 2016. Les fonds collectés ont permis la modernisation du patrimoine et le renforcement de la diversification. Rappelons que cette opération portait sur la création de 18 000 parts nouvelles représentant 14 940 000 €. Le succès de cette augmentation de capital, clôturée par anticipation en mai 2017, illustre l'attrait d'IMMO PLACEMENT. Les investissements réalisés à fin avril 2017 portent sur un montant de 20,3 M€ et un rendement moyen de 7,53%.

Les objectifs de la société de gestion seront de poursuivre la pérennité des performances d'IMMO PLACEMENT par une politique de modernisation du patrimoine, une optimisation du taux d'occupation, une politique de cession adaptée, un recours prudent au crédit compte tenu des conditions actuelles et une politique d'investissement sélective.

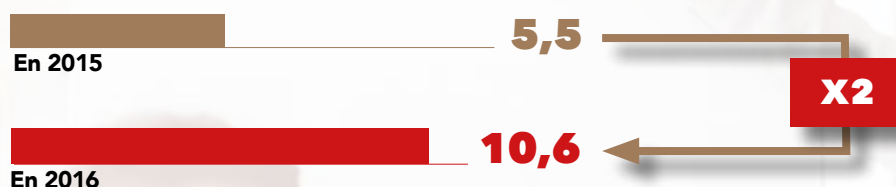
IMMO PLACEMENT

voit les résultats de sa dynamie

IMMO PLACEMENT est lancée sur une trajectoire de croissance maîtrisée, afin de pérenniser les revenus locatifs et la valeur du patrimoine. Une dynamique qui porte ses fruits, tant sur le front de la collecte que des arbitrages, des investissements, et de la gestion locative.

UNE COLLECTE DYNAMIQUE

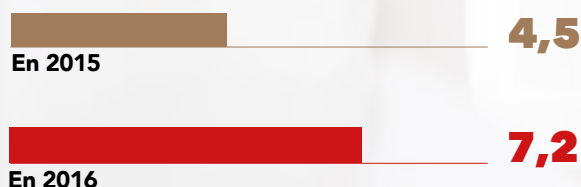
COLLECTE (EN M€)



Manifestation de la nouvelle dynamique voulue et enclenchée depuis la fusion en 2014, les augmentations de capital successives menées en 2015 et en 2016 rencontrent un accueil favorable du marché. Des montants collectés qui contribuent au développement du patrimoine et à la pérennisation du revenu locatif d'IMMO PLACEMENT

DES ARBITRAGES CIBLÉS

ARBITRAGES (EN M€)



ARBITRAGES (NOMBRE D'ACTIFS VENDUS)

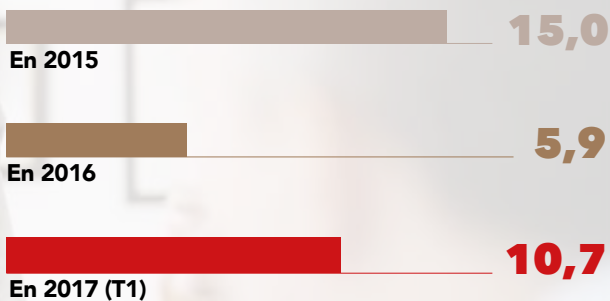


Après une année 2015 marquée par le volontarisme en matière d'arbitrage IMMO PLACEMENT a amplifié sa politique de cession en 2016 en vendant 18 actifs pour un montant total de 7,2M€. Ces opérations ont visé les actifs qui génèrent une performance inférieure au rendement moyen recherché, et ceux qui exigeaient de mener des travaux importants sur les cinq prochaines années sans pour autant donner lieu à une revalorisation ultérieure des loyers ou de leurs valeurs vénales.

que de croissance

DES ACQUISITIONS EN ADÉQUATION

ACQUISITIONS (EN M€)



IMMO PLACEMENT investit les fonds collectés en parfaite adéquation, de manière à produire des revenus immédiatement. Des investissements qui ont généré un rendement net moyen de 7,98%.

UNE ÉTAT LOCATIF EN AMÉLIORATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Autre effet positif du travail mené depuis plusieurs années pour renouveler le patrimoine, le taux d'occupation financier d'IMMO PLACEMENT est remonté au-dessus de 90% en 2016

Des résultats au rendez-vous

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2016)

DVM 5,49%

MOYENNE DU MARCHÉ : 4,63%

7,98%

LE RENDEMENT NET DES ACQUISITIONS
(2016 ET 1T2017)

108 JOURS

LE REPORT À NOUVEAU
EN JOURS DE DISTRIBUTION

14,88%

LA PART DES REVENUS LOCATIFS
VENANT DES 10 PLUS GROS LOCATAIRES



ALEXANDRE CLAUDET
Directeur Général Adjoint

VOISIN vous apporte des nouveaux services

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

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

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

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

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

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

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

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

2016

Une communication repensée



DES NOUVEAUX BULLETINS TRIMESTRIELS

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

UN NOUVEAU RAPPORT ANNUEL

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



2017

Objectif numérique

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

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



PRÉPARATION À LA DÉMATÉRIALISATION DES ÉCHANGES

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

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

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

IMMO PLACEMENT

étend et diversifie son patrimoine

IMMO PLACEMENT a acquis trois actifs sur l'année 2016 et trois sur le premier trimestre 2017. Ces actifs apportent un rendement net moyen de 7,98%, contribuent au renouvellement du patrimoine, et confortent la mutualisation de par leur taille unitaire limitée et leur répartition géographique.

2016

3 actifs acquis pour 5,9 M€

MARNE-LA-VALLÉE (77) - À SERRIS ACQUIS EN SEPTEMBRE 2016 - BUREAUX

Immeuble de bureaux de 2 573 m², au cœur du Val d'Europe. Au sein de cette zone dynamique et occupée à 97%, l'actif jouit d'une très bonne accessibilité (autoroute A4, RER A, Gare TGV Marne-la-Vallée / Chessy à 10 minutes, liaison TGV vers aéroport Charles de Gaulle en 25 min.).

Prix d'acquisition acte en mains de 3 167 500 € pour un rendement de 7,41%. L'offre concurrente se compose principalement d'immeubles de seconde main, situés dans la zone la plus ancienne de Marne la Vallée (Noisy le Grand).

STILL, le locataire, est engagé jusqu'en 2023. Premier fournisseur de chariots élévateurs, tracteurs et porteurs dans le monde, il emploie 8 000 collaborateurs à travers 22 filiales. Il affiche un chiffre d'affaires de 230 M€ et un résultat net de 5 M€ en France (2015).

Précisons que cet actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE (le prix indiqué correspond au montant payé par IMMO PLACEMENT pour sa part).



TOULOUSE (31) - ACQUIS EN SEPTEMBRE 2016 BUREAUX

Des bureaux de 1 795 m² dans le quartier de Compans Cafarelli, en centre ville avec toutes les facilités de transport et les commodités à proximité immédiate. Secteur marqué par la rareté de l'offre suite à plusieurs opérations de vente à utilisateurs. Prix d'acquisition acte en mains de 1 975 250 € pour un rendement de 9,31%. Cette opération contribue à la mutualisation du patrimoine dans les métropoles régionales, tout en apportant un rendement immédiat attractif et recelant un potentiel de valorisation.

Locaux loués à la Maison Départementale des Personnes Handicapées, qui a regroupé l'ensemble de ses services en 2014 et bénéficie de conditions concurrentielles.



GRENOBLE (38)
ACQUIS EN DÉCEMBRE 2016
BUREAUX

Dans un immeuble à énergie positive livré en 2010, situé en plein cœur du quartier de Bonne Energie à Grenoble, 284 m² de locaux à usage de bureaux et 3 parkings en s/sol.

Prix d'acquisition acte en mains de 776 700 € pour un rendement de 7,21%. L'immeuble est entièrement occupé et situé dans un écoquartier qui regroupe logements, commerces et bureaux récents, et qui dispose de toutes les facilités de transport dans un cadre urbain exemplaire (espaces verts, biodiversité). Locaux entièrement loués à un cabinet ophtalmologique en plein développement. Le locataire a entrepris des investissements significatifs au sein des locaux, qui répondent parfaitement à ses besoins d'accueil du public (qualité de la localisation, accès indépendant, normes PMR et ERP).

1^{er} trimestre 2017

3 actifs acquis pour 10,7 M€

MARNE LA VALLÉE (77) - À SERRIS
ACQUIS EN FÉVRIER 2017 - BUREAUX

Ce second immeuble appartient au même ensemble que celui acquis en septembre. Il bénéficie donc des mêmes avantages en terme de localisation (dynamisme de la zone, accessibilité). Prix d'acquisition acte en mains de 5 702 000 € pour un rendement de 8,16%. Loué à deux locataires solides (la SAUR et Henkel), installés depuis 2005 et engagés jusqu'à fin 2019 et 2023.

Précisons que cet actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE (le prix indiqué correspond au montant payé par IMMO PLACEMENT pour sa part).



QUART NORD-EST DE LA FRANCE -
ACQUIS EN MARS 2017 - COMMERCES

Deux actifs situés dans le quart nord-est de la France, qui accueillent l'enseigne nationale Jardiland. Spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre, l'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1^{er} réseau succursaliste de jardineries en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de magasins. Les magasins sont en activité depuis 20 à 30 ans environ, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des baux fermes jusqu'en 2029.

Prix d'acquisition acte en mains de 14 M€ pour un rendement de 7% environ.



Une entreprise, plusieurs métiers

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

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

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

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

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



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

Deux questions à

RACHÈLE KRUMM

Responsable du Service Clients

Deux questions à

MURIELLE MICHON

Responsable de la Gestion Locative

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

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

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

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

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

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



“

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

”



“

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

”

Pouvez-vous nous décrire la mission de votre service ?

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

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

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

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

Deux questions à

PASCAL BOUTHORS

Responsable technique

Somma



ire

Chiffres significatifs	- Page 17
Évolution du capital et marché des parts	- Page 18
Récapitulatif marché secondaire	- Page 19
Investissements	- Page 19
Arbitrages	- Page 20
Composition du patrimoine	- Page 21
Gestion locative et immobilière	- Page 22
Résultats financiers	- Page 23
Valeurs de la Société	- Page 25
Fiscalité	- Page 26
Perspectives	- Page 27
État du patrimoine	- Page 28
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	- Page 29
Compte de résultat de l'exercice	- Page 30
Actif immobilier	- Page 32
Annexe aux comptes annuels	- Page 44
Rapport du Conseil de Surveillance	- Page 49
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	- Page 50
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	- Page 51
Assemblée Générale Mixte du 15 juin 2017	- Page 54
Gouvernance de VOISIN	- Page 58

Glossaire

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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



CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EURO)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription (au 31/12/2016)	830 00
Prix d'exécution (au 31/12/2016)	757,74
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,49 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	+ 0,57 %

BILAN AU 31/12/2016

Capital social	65 001 905
Total des capitaux propres	137 544 085
Immobilisations locatives	141 067 045
Total du bilan	155 947 016

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	8 999 967	44,83
Dividende distribué	9 158 758	45,63

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	158 310 500	742,82
Valeur comptable	137 544 085	645,38
Valeur de réalisation	156 021 564	732,08
Valeur de reconstitution	184 859 786	867,39

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

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

L'exercice 2016 a été marqué par la clôture de la 69^e augmentation de capital en mai 2016 et la réouverture du capital de votre SCPI le 20 septembre.

Au total, 12 791 parts ont été souscrites sur l'année, représentant une collecte de 10 616 530 €. Le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élève en conséquence à 65 001 905 € à fin 2016 et est composé de 213 121 parts réparties entre les mains de 4 554 associés.

À l'heure où nous rédigeons le présent rapport, cette 70^{ème} augmentation de capital qui portait sur la création de 18 000 parts au prix de 830 € est en phase d'être entièrement couverte.

MARCHÉ SECONDAIRE

1 853 parts ont été enregistrées à la vente, soit 0,87 % du nombre total de parts en circulation au 31/12/2016.

Compte tenu du nombre de parts restant disponibles à la vente au 31.12.2015, 1 855 parts ont été offertes à la vente sur l'exercice 2016 et 1 845 parts ont trouvé contrepartie. Ainsi, seules 10 parts restaient à la vente au 31/12/2016. A noter que celles-ci étaient offertes à la vente au prix de 834,90 €, soit un prix supérieur à celui de l'augmentation de capital.

Le prix moyen acquéreur 2016 ressort à 830,12 €.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2012	31 781 610 €	-	104 202	2 396	-	-
2013	31 781 610 €	-	104 202	2 390	-	-
2014	59 085 210 €	-	193 722 *	4 455	-	-
2015	61 100 650 €	5 484 640 €	200 330	4 444	366 924 €	830 €
2016	65 001 905 €	10 616 530 €	213 121	4 554	903 337 €	830 €

*Fusion absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} Janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2012	1 434	1,37 %	915 *	4 % HT
2013	1 514	1,45 %	532 *	4 % HT
2014	1 438	1,38 %	308	4 % HT
2015	2 951	1,52 %	2	4 % HT
2016	1 845	0,92 %	10	4 % HT

* dont 78 parts au prix demandé de 997 €.

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
15/01/2016	147	122	120	821,00 €	747,72 €	2
15/02/2016	66	100	66	821,00 €	747,72 €	34
15/03/2016	318	256	256	832,00 €	757,74 €	0
15/04/2016	117	151	114	830,00 €	755,92 €	37
13/05/2016	156	136	96	830,00 €	755,92 €	40
15/06/2016	367	186	186	830,01 €	755,93 €	0
15/07/2016	212	91	91	832,00 €	757,74 €	0
12/08/2016	415	250	250	834,90 €	760,38 €	0
15/09/2016	197	12	12	839,00 €	764,12 €	0
14/10/2016	218	172	172	834,00 €	759,56 €	0
15/11/2016	139	307	139	830,00 €	755,92 €	168
15/12/2016	428	353	343	832,00 €	757,74 €	10

INVESTISSEMENTS

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a réalisé les acquisitions suivantes :

Rue Mickaël Faraday à 77116 SERRIS (Marne la Vallée)

Cette acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE

Un immeuble de bureau indépendant et mono locataire d'une surface de 2 573 m² + 89 pks

Locataire : STILL France

Bail jusqu'en 2023

Prix acte en mains : 3 167 500 € (quote part de la SCPI IMMO PLACEMENT pour 1 286 m²)

Soit une rentabilité nette de 7,41 %

L'acte a été réitéré le 26/09/2016

10 Place Alfonse Jourdain à TOULOUSE

une surface de bureaux de 1 795 m²

louée à la MAISON DEPARTEMENTALE DES PERSONNES HANDICAPEES.

Bail de 9 ans dont 6 ans fermes

au prix de 1 975 250 € acte en mains

rendement : 9,31 % (avant travaux de climatisation)

8,63 % (après travaux)

L'acte a été réitéré le 26/09/2016

56 boulevard Gambetta à GRENOBLE (38)

une surface de bureaux de 284 m² (+ 3 parkings sous-sol)

louée à Centre Médical Point Vision (cabinet d'ophtalmologie)

au prix de 776 700 € acte en mains

Rendement : 7,21 %

L'acte a été réitéré le 05/12/2016

Le total de ces acquisitions s'élève à 5 919 450 €.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

L'acquisition de TIGERY a été financée à hauteur de 2 418 000 € par deux crédits à court terme :

- pour un montant de 403 000 € à échéance du 30 juin 2016 et remboursé en date du 30 juin 2016
- pour un montant de 2 015 000 € à échéance du 31 décembre 2017.

L'acquisition de ROISSY a été financée à hauteur de 4 620 000 € par un crédit à court terme dont l'échéance est au 31 décembre 2017. Un remboursement anticipé de la totalité du prêt a été effectué en date du 31 décembre 2016.

La refonte des prêts de VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER a donné lieu à un prêt long terme à taux variable de 7 750 000 €, sécurisé par une couverture de taux, à échéance du 31 décembre 2030.

Au 31 décembre 2016, la dette bancaire s'élève à 9 765 000 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2016 est de 3,15 % et la durée de vie résiduelle des emprunts est de 14 ans.

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2016 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI.

à LYON (69)

- 61 rue Duquesne : des bureaux d'une surface de 54 m² pour un prix de vente de 122 000 €
L'acte a été signé le 15/01/2016
- 24/26 rue de la Gare : des bureaux d'une surface de 520 m² pour un prix de vente de 1 152 000 €
L'acte a été signé le 16/03/2016
- 59 rue de l'Abondance : des bureaux d'une surface de 506 m² pour un prix de vente de 980 000 €
L'acte a été signé le 02/06/2016
- 99 avenue Félix Faure : des bureaux d'une surface de 61 m² pour un prix de vente de 149 855 €
L'acte a été signé le 18/10/2016

à VILLEURBANNE (69)

- 6 rue du Nord : une surface de 277 m² pour un prix de vente de 408 517 €
L'acte a été signé le 07/12/2016

à GRENOBLE (38)

- 3 Place Saint Bruno : 2 studios d'une surface de 76 m² pour un prix de vente de 74 500 €
L'acte a été signé le 24/02/2016
- rue Doyen Weil : des bureaux d'une surface de 396 m² pour un prix de vente de 714 837 €
L'acte a été signé le 29/08/2016
- Square Roger Genin : une surface de bureaux de 455 m² pour un prix de vente de 565 417 €
L'acte a été signé le 10/11/2016

à FONTAINE (38) - 41 boulevard Langevin

- des locaux d'activité d'une surface de 800 m² pour un prix de vente de 680 000 €
L'acte a été signé le 04/03/2016

à EYBENS (38) rue Joliot curie

- des bureaux d'une surface de 418 m² pour un prix de vente de 514 000 €
L'acte a été signé le 16/03/2016
- des bureaux d'une surface de 62 m² pour un prix de vente de 67 158 €
L'acte a été signé le 04/08/2016
- des bureaux d'une surface de 52 m² pour un prix de vente de 50 290 €
L'acte a été signé le 21/12/2016

à CHALON SUR SAONE (71) - 37 Place de Beaune

- des bureaux d'une surface de 270 m² pour un prix de vente de 200 000 €
L'acte a été signé le 14/03/2016

à DIJON (21)

- 81 avenue Maréchal Lyautey : une surface commerciale de 75 m² pour un prix de vente de 80 750 €
L'acte a été signé le 11/04/2016
- 20 rue du Château : un local commercial d'une surface de 174 m² pour un prix de vente de 142 364 €
L'acte a été signé le 14/06/2016

à QUETIGNY (21) - Parc du Cap Vert

- des bureaux d'une surface de 101 m² pour un prix de vente de 103 650 €
L'acte a été signé le 27/07/2016

à BOURG EN BRESSE (01)

- Centre Commercial Croix Blanche : une surface commerciale de 155 m² pour un prix de vente de 331 800 €
L'acte a été signé le 11/05/2016
- 14 rue de la Grenouillère : une surface commerciale de 43 m² pour un prix de vente de 57 843 €
L'acte a été signé le 21/07/2016

à PARIS (75) - 18 rue Bassano

- une surface de bureaux de 144,50 m² pour un prix de vente de 760 000 €
L'acte a été signé le 23/12/2016

Ces arbitrages représentent une surface de 4 565,50 m² et un montant global de 7 334 382 €. Ces cessions ont dégagé une plus-value de 740 336 €.

Au 31 décembre 2016, IMMO PLACEMENT avait conclu 5 compromis de vente portant sur les locaux suivants :

à DIJON (21)

- 13 avenue Albert 1^{er} des bureaux d'une surface de 110 m² au prix de 35 000 €
- 11 Bld Rembrandt des bureaux d'une surface de 623 m² au prix de 695 000 €
- 53 Rue de Mulhouse : un bâtiment de bureaux de 1 270 m² au prix de 1 485 000 €

à VILLEURBANNE (69) - 9 rue Roger Salengro

- un local commercial d'une surface de 323 m² + tènement au prix de 900 000 €

à LYON - 89 Rue Garibaldi

- un local de bureaux d'une surface de 89 m² au prix de 96 000 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE

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

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux activités	Total
Paris		1,02		1,02
Région parisienne	7,47	1,67	1,21	10,34
Province	59,45	25,46	3,73	88,64
TOTAL	66,92	28,15	4,93	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M² AU 31/12/2016)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux activités	Total
Paris		393		393
Région parisienne	4 655	1 579	2 246	8 479
Dijon et agglomération	21 482	4 166	13 826	39 474
Lyon et agglomération	13 233	10 775	214	24 222
Grenoble et agglomération	8 569	1 814	2 705	13 088
Besançon	4 662		1 244	5 906
Strasbourg	4 274			4 274
Bordeaux	3 494			3 494
Nantes	2 408			2 408
Autres villes	10 121	4 443	2 463	17 028
TOTAL	72 898	23 170	22 698	118 767

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier 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 87,75 % au 1^{er} trimestre à 90,32 % à la fin du 4^{ème} trimestre 2016. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 88,84 %.

Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 39 relocations et 33 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants :

- 235 Cours Lafayette à LYON : 548 m² loués à COGEDIM GESTION jusqu'au 31/12/2017 au lieu du 31/12/2015
- 23 Rue Jean Claret à CLERMONT FERRAND : 915 m² loués à SOMIVAL par nouveau bail au 1/1/2016 au lieu du 31/12/2015
- 14 B Rue du Chapeau Rouge à DIJON : 252 m² loués à ES SPA
- VALPARC à ECOLE VALENTIN : 330 m² loués à SIEMENS
- PARC DE MIRANDE DIJON : 223 m² loués à GLOBAL SENSING
- 13 Rue Roland Garros à EYBENS : 984 m² loués à ECONOCOM jusqu'au 31/12/2017 au lieu du 30/06/2016
- 3 Rue Thomas Edison à METZ : 300 m² loués à PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT
- 11 Boulevard Rembrandt à DIJON : 650 m² libérés et reloués à IFPA
- 5 Chemin des Presses à CAGNES SUR MER : 1 100 m² libérés et reloués à TP SPADA
- 9 Rue Icare à ENTZHEIM : 247 m² libérés par MEED SYSTEMS et 109 m² reloués à MEED SYSTEMS
- 4 Avenue Doyen Louis Weil : 190 m² libérés par SMILE
- VALPARC à ECOLE VALENTIN : 190 m² libérés par CHOLLEY INGENIERIE
- 30 Boulevard de Strasbourg à DIJON : 245 m² libérés par SEDAP
- 12 Boulevard Clemenceau à DIJON : 268 m² libérés par TELETECH INTERNATIONAL
- 19 Rue de Comboire à ECHIROLLES : 349 m² libérés par PRESI

Au total, près de 8 696 m² ont été reloués représentant environ 7,32 % de la surface totale du patrimoine.

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

CONTENTIEUX

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

Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2016 s'élèvent à 258 909 € et les reprises sur provisions à 202 024 €.

Sur la somme de 202 024 €, 47 427 € 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 de la société Miroiterie Dijonnaise pour 25 576 €, et Monsieur RASSOUL pour 15 550 €.

GESTION IMMOBILIÈRE

Travaux immobilisés

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

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

En 2016, le montant de ces travaux s'élève à 609 109 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- VALPARC rue du Tacot - BESANCON pour 126 154 €
- Parc des grands crus - CHENOVE pour 36 403 €
- 30 Bld de Strasbourg - DIJON pour 54 958 €
- Parc de Mirande - DIJON pour 74 301 €
- 14 rue du Chapeau Rouge - DIJON pour 23 825 €
- 2 rue des Vignate - GIERES pour 57 017 €
- 213 rue de Gerland - LYON pour 22 079 €
- 3 rue Thomas Edison - METZ pour 69 443 €
- 100 allée Saint Exupéry - MONTBONNOT pour 23 570 €
- 3 Forêt de la Reine - VANDOEUVRE LES NANCY pour 34 980 €

Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3,5 % des loyers 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 31/12/15 :	3 258 624 €
+ Dotation exercice 2016 :	+ 481 180 €
- Reprise exercice 2016 :	- 1 184 361 €
= Solde de la provision au 31/12/16 :	2 555 443 €

Les principaux travaux effectués en 2016 ont concerné :

- rue Jean Claret – CLERMONT FERRAND : rénovation de locaux pour 82 271 €
- rue Doyen Weill – GRENOBLE : création chauffage collectif pour 214 457 €
- 84 Cours Charlemagne – LYON : ravalement de façade pour 52 622 €
- Le Liberté 89/91 rue Garibaldi – LYON : étanchéité toiture pour 58 186 €
- 100 Allée St Exupéry – MONTBONNOT : réfection de la moquette/remplacement évier pour 18 284 €
- Avenue du Bois de la Pie - ROISSY EN France : remplacement du groupe chauffage/climatisation pour 31 850 €
- 17 Avenue Condorcet – VILLEURBANNE : remplacement réseau chauffage climatisation pour 81 719 €
- Avenue de Colmar – STRASBOURG : rénovation de plateau pour 28 000 €
- Parc de Mirande – DIJON : remplacement climatisation pour 20 500 €

- Apogée B Rond Point de la Nation – DIJON : rénovation de plateau pour 96 968 €
- 213 rue de Gerland – LYON : rénovation de plateau pour 36 500 €
- 213 rue de Gerland – LYON : rénovation de sanitaire pour 18 400 €
- 51 Avenue Jean Jaures – LYON : ravalement de façade pour 14 070 €
- 264 rue Garibaldi – LYON : remplacement du groupe chauffage/climatisation pour 20 850 €
- Chemin de la Dhuy – MEYLAN : réaménagement extérieur pour 13 000 €
- 18 rue Bassano - PARIS : ravalement de façade pour 13 770 €
- 13 rue Clément Ader – REIMS : rénovation des parties communes pour 16 328 €

Travaux d'entretien et de réparation

En 2016, le montant de ces travaux s'élève à 55 574 €.

RÉSULTATS FINANCIERS

RÉSULTAT - REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2016 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 8 999 967 €, soit 44,83 € par part.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 45,63 € avec recours au report à nouveau à hauteur de 0,80 € par part.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2016 (DVM) s'établit à 5,49 %.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(EN EURO)

	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	61,64	99,00	59,48	95,64	65,75	98,77	63,46	97,26	63,17	98,36
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,10	0,16	0,32	0,51	0,42	0,63	0,57	0,87	0,66	1,03
Produits divers	0,52	0,84	2,39	3,84	0,40	0,60	1,22	1,87	0,39	0,61
TOTAL PRODUITS	62,26	100,00	62,19	100,00	66,57	100,00	65,25	100,00	64,22	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,83	7,76	4,70	7,56	5,27	7,92	4,97	7,62	4,92	7,66
Autres frais de gestion	5,29	8,50	5,72	9,20	5,27	7,92	5,48	8,40	5,20	8,10
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,28	0,45	0,46	0,74	0,40	0,60	0,44	0,67	0,43	0,67
Charges locatives non récupérées	1,47	2,36	1,56	2,51	1,88	2,82	3,19	4,89	1,95	3,04
Sous total										
charges externes	11,87	19,07	12,44	20,01	12,82	19,26	14,08	21,58	12,50	19,47
Charges financières	1,54	2,47	0,65	1,05	0,68	1,02	1,02	1,56	0,85	1,32
Amortissements nets										
- patrimoine	0,97	1,56	0,37	0,59	0,16	0,24	0,30	0,46	0,55	0,86
- autres	0,16	0,26	0,00	0,00	1,14	1,71	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,40	3,85	2,39	3,84	2,39	3,59	4,00	6,13	3,88	6,04
- autres	0,49	0,79	-0,02	-0,03	0,48	0,72	0,13	0,20	0,13	0,20
Sous total										
charges internes	5,56	8,93	3,39	5,45	4,85	7,28	5,45	8,35	5,41	8,42
TOTAL CHARGES	17,44	28,00	15,84	25,46	17,68	26,54	19,53	29,93	17,91	27,89
RESULTAT BRUT	44,82	72,00	46,35	74,54	48,89	73,46	45,72	70,07	46,30	72,11
Variation report à nouveau	-0,81	-1,30	-0,69	-1,11	1,85	2,78	-3,72	5,70	-0,74	-1,14
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	45,63	73,29	47,04	75,64	47,04 ⁽³⁾	70,66	47,04	72,09	47,04	73,25
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 (EN EURO)

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
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 %
2015	11 439 625	2 793 388 (912 563)	24,42 %
2016	12 170 452	3 498 018 (970 099)	28,74 %

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

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2016	2015	2014	2013	2012
Dividende distribué	45,63 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €
dont dividende pris sur le report à nouveau	0,80 €	0,69 €	0 €	0 €	0,74 €
dont dividende pris sur les plus-values réalisées	0 €	0 €	0 €	5,04 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	830,00 €	830,00 €	-	-	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	821,00 €	800,00 €	820,00 €	805,00 €	901,50 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	830,12 €	825,41 €	817,99 €	824,36 €	856,85 €
Variation du prix acquéreur moyen	+0,57 %	+ 0,91 %	- 0,77 %	- 3,79 %	- 4,10 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,49 %	5,67 %	-	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,49 %	5,70 %	5,75 %	5,70 %	5,49 %

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 : 137 544 085 €,
SOIT 645,38 €/PART

VALEUR DE RÉALISATION : 156 021 564 €,
SOIT 732,08 €/PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 184 859 786 €,
SOIT 867,39 €/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 mixte. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles.

La résolution proposée dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire concerne une mise à jour des statuts.

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.

PERSPECTIVES

UNE TIMIDE REPRISE ENTOURÉE D'INCERTITUDES

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

Pourtant, ne faudrait-il pas nourrir certains regrets de ne pas faire mieux ? En effet, jamais les conditions n'ont été aussi favorables : taux d'intérêt historiquement bas, baisse de l'euro et du prix des matières premières.

Ces conditions favorables ne vont pas perdurer car si les taux devraient encore se maintenir à des niveaux faibles, le cycle baissier du prix des matières premières semble achevé et s'accompagnera d'une reprise de l'inflation souhaitable pour les économies avancées.

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

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

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

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

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

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

Prudence dans la politique d'investissement par des augmentations de capital limitées et la sélection d'actifs immobiliers éloignés des zones de surenchères et offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution de votre SCPI ainsi que nous l'avons réalisé en 2016.

Cette stratégie doit permettre à IMMO PLACEMENT de poursuivre la consolidation de son patrimoine en l'adaptant aux évolutions sociétales et réglementaires et de pérenniser sa volonté d'inscrire sa performance à un niveau supérieur à la performance moyenne des SCPI concurrentes.

Pour ce nouvel exercice 2017, les objectifs d'IMMO PLACEMENT seront :

- La clôture de l'augmentation de capital
- Le remboursement des prêts court terme arrivant à expiration fin 2017
- L'achèvement de l'investissement des montants issus de la collecte et des ventes d'actifs
- La cession d'actifs dont la performance n'est pas satisfaisante ou pouvant présenter des risques à terme
- Le recours mesuré à de nouveaux crédits compte tenu de conditions favorables.

La Société de Gestion
VOISIN S.A.S.

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
- Terrains et constructions locatives	+ 141 067 045	+ 158 310 500	+ 141 764 471	+ 158 460 500
- Immobilisations en cours	+ 280 000			
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	- 2 555 443		- 3 258 624	
- Entretien et réparations				
- Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 138 791 602	158 310 500	+ 138 505 847	+ 158 460 500
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 1 041 419		+ 731 577	
- Immobilisations financières	+ 3 131	+ 3 131	+ 3 131	+ 3 131
CRÉANCES				
- Locataires et comptes rattachés	+ 1 062 665	+ 1 062 665	+ 776 958	+ 776 958
- Autres créances	+ 1 679 931	+ 1 679 931	+ 2 342 949	+ 2 342 949
- Provisions pour dépréciation des créances	- 471 375	- 471 375	- 414 489	- 414 489
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
- Valeurs mobilières de placement	+ 654 306	+ 654 306	+ 652 280	+ 652 280
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+ 10 577 540	+ 10 577 540	+ 6 718 488	+ 6 718 488
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
	- 40 000	- 40 000	+ 0	+ 0
DETTES				
- Dettes financières	- 11 955 009	- 11 955 009	- 16 936 549	- 16 936 549
- Dettes d'exploitation	- 919 152	- 919 152	- 871 034	- 871 034
- Dettes diverses	- 2 806 286	- 2 806 286	- 3 334 790	- 3 334 790
TOTAL 2	- 1 172 830	- 2 214 249	- 10 331 479	- 11 063 056
Comptes de régularisation actif et passif				
- Charges constatées d'avance	+ 10 140	+ 10 140	+ 10 187	+ 10 187
- Produits à recevoir	+ 0	+ 0	+ 12 500	+ 12 500
- Charges à répartir sur plusieurs exercices	+ 42 214	+ 42 214	+ 35 190	+ 35 190
- Produits constatés d'avance	- 127 041	- 127 041	- 271 127	- 271 127
TOTAL 3	- 74 687	- 74 687	- 213 250	- 213 250
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 137 544 085		+ 127 961 118	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 156 021 564		+ 147 184 194

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

	Situation d'ouverture	Affectation 2015	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+ 59 085 210		+ 2 845 040	+ 61 930 250
Capital en cours de souscription	+ 2 015 440		+ 1 056 215	+ 3 071 655
Primes d'émission				
Primes d'émission	+ 35 184 815		+ 4 897 200	+ 40 082 015
Primes d'émission en cours de souscription	+ 3 469 200		+ 1 818 075	+ 5 287 275
Prélèvement sur prime d'émission	- 8 734 831		- 1 621 414	- 10 356 245
Prime de fusion				
Primes de fusion	+ 35 083 443			+ 35 083 443
Prélèvement sur prime de fusion	- 7 097 910		+ 6 307	- 7 091 603
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	+ 6 062 368		+ 740 336	+ 6 802 704
Réserves				
Report à nouveau	+ 3 025 278	- 131 895		+ 2 893 382
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 9 005 052	- 9 005 052	+ 8 999 967	+ 8 999 967
Acomptes sur distribution	- 9 136 947	+ 9 136 947	- 9 158 758	- 9 158 758
TOTAL GÉNÉRAL	+ 127 961 118	0	+ 9 582 968	+ 137 544 085

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - CHARGES

(EN EURO)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	6 801 940		4 717 464	
Charges ayant leur contrepartie en produits		4 046 466		3 234 823
Charges d'entretien du patrimoine locatif		55 574		89 275
Grosses réparations		1 184 361		472 575
Autres charges immobilières		1 515 539		920 791
Charges d'exploitation de la société	3 286 399		3 859 866	
Diverses charges d'exploitation		1 329 789		1 354 291
Dotation aux amortissements d'exploitation		225 757		1 248 792
Dotation aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		258 909		323 307
- Provisions pour risques et charges		40 000		
- Provisions pour grosses réparations		481 180		463 388
Autres charges		950 764		470 088
Charges financières	347 487		160 701	
Charges financières diverses		347 487		160 701
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financière				
Charges exceptionnelles	2 260		9 005	
Charges exceptionnelles		2 260		9 005
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	10 438 086		8 747 036	
Solde créditeur = bénéfice	8 999 967		9 005 052	
TOTAL GÉNÉRAL	19 438 053		17 752 088	

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE - PRODUITS

(EN EURO)

PRODUITS (HORS TAXES)	EXERCICE 2016		EXERCICE 2015	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	16 418 837		14 787 317	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		12 170 452		11 439 625
- Charges facturées		4 046 466		3 234 823
Produits annexes		201 919		112 869
Autres produits d'exploitation	2 913 735		2 873 197	
Reprises d'amortissements d'exploitation				1 176 092
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		202 024		335 736
- Provisions pour grosses réparations		1 184 361		472 575
- Provisions pour risques et charges				281 088
Transfert de charges d'exploitation		1 507 217		453 334
Autres produits		20 133		154 372
Produits financiers	20 837		62 648	
Produits financiers		20 837		62 648
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels	84 644		28 926	
- Produits exceptionnels		84 644		28 926
- Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	19 438 053		17 752 088	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	19 438 053		17 752 088	

ACTIF IMMOBILIER

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
DIJON	75, rue Devosge	1972	Bureau	60 m ²	11 930	M. LEROUX
DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476 m ²	312 315	SEMS 121 - SONITEX JPN - VICTORIA CREATION NATURE ET PERLES CARPE DIEM
DIJON	IMMEUBLE GRAMA 15, place Grangier	1974/77/80	Bureau	480 m ²	441 219	VOISIN DEVELOPPENT LOCAUX VACANTS
DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	Industriel		12 552	VOISIN DEVELOPPENT
DIJON	39-41, avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	165 m ² 61 m ²	100 200	GMF M. VACHTA
DIJON	LE VENDOME 15 avenue Albert 1 ^{er}	1978	Bureau	118 m ²	40 232	LOCAUX VACANT
DIJON	LE MERCURE 13 avenue Albert 1 ^{er}	1978/79	Bureau	160 m ²	61 936	LOCAUX VACANTS
DIJON	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureau	309 m ²	132 227	AIST 21
DIJON	LE KALINKA 5, rue des Roses	1981	Bureau	65 m ²	41 161	F.A.C.O.
DIJON	CLOS VERRIERE 30, bd de Strasbourg	1981	Bureau	703 m ²	526 853	BABY'GOLD HLM DE BOURGOGNE LOCAUX VACANTS
DIJON	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	155 m ² 100 m ²	178 365	GMF
DIJON	7, rue de la Liberté	1982	Commerce	125 m ² 100 m ²	126 670	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
DIJON	JEAN DE CIREY 12, bd Clémenceau	1983	Bureau	274 m ²	301 707	LOCAUX VACANTS
DIJON	CARDINAL DE GIVRY 9, bd Clémenceau	1983	Commerce	168 m ²	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureau	122 m ²	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
DIJON	LE PLENEY 7, rue de Gray	1984	Commerce	57 m ² 24 m ²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON	16, rue de Gray	1985	Bureau	100 m ²	65 553	AUXOIS NORD SERVICE
DIJON	10, avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	436 m ² 157 m ²	791 133	LBA - CPRP SNCF RODRIGUES
DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	539 m ²	618 558	3 COMMERCES LOCAUX VACANTS
DIJON	53, rue de Mulhouse 1 Bd de Verdun	1986	Bureau	1454 m ²	1 989 875	CRCAM - CACB IMMOBILIER LOCAUX VACANTS

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
DIJON	5-7, rue des Perrières	1986	Bureau	54 m ²	62 504	SYSTRA
DIJON	Parc de Mirande - P1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	633 m ²	564 083	CRECH'CHOUETTE JDSK CONSULTING MOTEURS LEROY SOMER OPEN DEV SYNAPSE LOCAL VACANT
DIJON	1 Promenade du Rhin	1987	Bureau	786 m ²	790 085	TRIBUNAL DU CONTENTIEUX FAFIH - ENOVUS MUTUELLE GENERALE ARMACELL LOCAUX VACANTS
DIJON	Parc de Mirande - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	641 m ²	758 095	DOUANES - FORCO GE MEDICAL SYSTEMS
DIJON	14, rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	835 m ²	1 031 591	HELIOS ET SELENE REVELL OPTIQUE DU CHAPEAU ROUGE PETIT MISSION LOCALE THOMAS PIERRET ES SPA - WPD LOCAL VACANT
DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	295 m ² 264 m ² 347 m ²	1 004 116	NC NUMERICABLE GIPE 21 ESTHETIQUE 21 SOFINCO
DIJON	Parc de Mirande - P11 14 H rue Pierre de Coubertin	1988	Bureau	633 m ²	521 736	ARMEN - APC BOURGOGNE DYNAMIC PROCESS AUTOMATION RESPIR BOURGOGNE GLOBAL SENSING LOCAUX VACANTS
DIJON	3-5, rue de la Breuchillièrè	1988	Industriel	6913 m ²	693 534	LOCAUX VACANTS
DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	1017 m ²	1 639 764	ARACT BOURGOGNE CRIT INTERIM LIAISONS ARTS BOURGOGNE LOCAUX VACANTS
DIJON	Parc de Mirande - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	322 m ²	295 806	SECURITAS BBA EMBALLAGES LOCAUX VACANTS
DIJON	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m ²	612 845	EVEN DU FOU
DIJON	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château Bureau	1992/99	Bureau	295 m ² 714 m ²	251 541 525 949	NEXITY LAMY
DIJON	3/5, place de la Libération	1995	Commerce	190 m ²	271 102	LA POSTE - ESPACE FORMATION BOURGOGNE DYMARSKY

ACTIF IMMOBILIER

DIJON

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
DIJON	L'ARSENAL 91-93, avenue Jean Jaurès	2002	Commerce	260 m ²	239 613	CARSAT
DIJON	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureau	524 m ² 293 m ²	973 560	VERITAS MERCIECA GONNET LOCAUX VACANTS
DIJON	9, rue René Char - T9	2005	Bureau	1 319 m ²	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON DIJON	11, bd Rembrandt PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2007 2012 et 2014*	Bureau Bureau	650 m ² 1 518 m ²	795 000 3 082 203	IFPA ALPHA PUBLICITE CA CONSUMER ALTEDIA GRENKE LOCATION URBANO FINOX BIOTECH FREY ET MARPAUX MONTESSORI ONLINE FORMAPRO LOCAUX VACANTS
DIJON	93, avenue Jean-Jaurès	2015	Bureau	861 m ²	1 440 833	POLE EMPLOI
DIJON	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureau	319 m ²	560 000	NEOS SOFTWARE DEVELOPMENT INTEGRATION

AGGLOMERATION DIJONNAISE

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
CHENÔVE	55, avenue Roland Carraz	1982	Activité	1 800 m ²	640 074	PBY SAS - PRODAG
CHENÔVE	Parc des Grands Crus - Bât C	1989	Bureau	744 m ²	642 275	MUTUELLE FRANCAISE BOURGUIGNONNE LOCAUX VACANTS
CHENÔVE	Parc des Grands Crus - Bât. L	1991	Bureau	341 m ²	294 361	CROSSJECT
FONTAINE- LÈS-DIJON	32-36, rue de Bourgogne	1970	Bureau	915 m ²	316 460	CERCLE DE BRIDGE FEDERATION DU BRIDGE MIN'ATHENA COALLIA LOCAUX VACANTS
LONGVIC (Z.I.)	Rue Romelet	1983	Industriel	2 200 m ²	357 097	LA BANQUE POSTALE
MARSANNAY- LA-CÔTE	18 B rue de la Rente Logerot	1989	Activité	1213 m ²	497 221	BM - CREATIS LOCAUX VACANTS
MARSANNAY- LA-CÔTE	265, rue des Vignes Dardelain	1990	Activité	700 m ²	255 682	LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	CENTRE COMÈTE 2, bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000 m ²	300 086	CHAMBRE DES COMPTES

AGGLOMERATION DIJONNAISE

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
QUETIGNY	6, bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1746 m ²	817 453	MONDIAL TISSU CHAUSSEA
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 20, rue du Cap Vert	1989	Bureau	444 m ²	379 335	CHS - MILANA GUILLEMINOT LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 16, rue du Cap Vert	1990	Bureau	735 m ²	639 828	FINANCO – CASSYS COMPASS – APPLI LANGUE – SILOG PHOTON LINES ELIOR LOCAUX VACANTS
QUETIGNY	Parc du Golf	2007et 2014*	Bureau	1025 m ²	1 560 144	LINDE HOMECARE DELTA NEU CARSAT - FAFSEA BCIF

BESANCON / CHALON SUR SAONE

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
BESANÇON	48, avenue Clemenceau	1984	Bureau	1 000 m ²	946 993	SERVICES PENITENTIAIRES
BESANÇON	VAL PARC	1989/90	Bureau	1 403 m ²	1 273 103	CONSTRUCTY OPCA - GEOXIA QUALIBAT GESTION JET1OEIL GRANULATS FRANCHE COMTE COVERCOM ENTREPRISES QUALICONSLT SIEMENS - INTERBIO IHT - LOCAUX VACANTS
BESANÇON	LE VESONTIO 29, avenue Carnot	1990	Bureau Bureau	358 m ² 1 150 m ²	259 384 1 250 212	ADEQUAT – SNCF EFFIA SYNERGIES LOCAUX VACANTS
BESANÇON	Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m ²	361 266	IFPA
BESANÇON	Espace Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m ²	416 442	LIDL
BESANÇON	LE FORUM 5, avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m ²	163 749	OTRE FRANCHE LOCAUX VACANTS
CHALON SUR SAÔNE	32-38, rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m ²	207 713	M. OGULINAC

ACTIF IMMOBILIER

LYON

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
LYON (1 ^{er})	5, rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m ²	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (2 ^e)	LE RHODANIEN 84, cours Charlemagne	1981	Commerce	1800 m ² 900 m ²	519 972	LYON SNOOKER POOL LIDL
LYON (2 ^e)	37, rue de la République	1984	Bureau	345 m ² 268 m ²	257 974	Sté ROBERT COMBE GEORGES COMBE
LYON (2 ^e)	37, rue de la République	1985	Commerce	860 m ² 260 m ²	511 416	NOCIBE MONOPRIX CYBERPRET
LYON (2 ^e)	48, rue Quivogne	2014*	Bureau	185 m ²	105 000	INFA RHONE ALPES
LYON (2 ^e)	2, place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m ²	379 000	HSBC
LYON (2 ^e)	10-12, quai St-Antoine	2014*	Commerce	85 m ²	280 000	SARL SAINT-ANTOINE
LYON (2 ^e)	8, rue Gasparin	2014*	Commerce	110 m ²	489 000	THOMAS COOK
LYON (2 ^e)	10-12, quai St-Antoine	2014*	Commerce	45 m ²	173 507	E CIG SHOPPING
LYON (2 ^e)	14, rue Vaubecour	2014*	Commerce	38 m ²	57 000	M. Damien ARTHAUD
LYON (3 ^e)	96, bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359 m ²	620 000	GPE PITANCE ODELIA - CF INVEST ASSURANCES
LYON (3 ^e)	71-73, cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m ²	810 000	TOMADIS
LYON (3 ^e)	78, rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	79 m ²	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
LYON (3 ^e)	204 rue Vendôme	2014*	Commerce	103 m ²	122 000	VENDOME PREFECTURE
LYON (3 ^e)	7, cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m ²	740 000	Raoul BRUYERE « ROCHE BOBOIS »
LYON (3 ^e)	Rue Créqui/ Avenue Faure	2014*	Commerce	171 m ²	263 000	LES DERNIERS COUCHES TORNABAD - A.I.L.S SPARTAN CONSULTING
LYON (3 ^e)	Le Galaxie, Rue Flandin	2014*	Parking		38 000	GROUP. FONCIER CREDIPAR
LYON (3 ^e)	41, cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m ²	433 000	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER
LYON (3 ^e)	40, avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m ²	116 000	CURLY COIFFURE Mme BOX - MONEY
LYON (3 ^e)	264, rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m ²	1 030 000	GDF SUEZ
LYON (3 ^e)	71, cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m ²	115 000	LOMACO - NAOS
LYON (3 ^e)	71, cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m ²	17 100	BIODERMA
LYON (3 ^e)	14, quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m ²	282 000	BANQUE POPULAIRE
LYON (4 ^e)	Rue Pelletier/ Boulevard des Canuts	2014*	Commerce Bureaux	172 m ² 60 m ²	264 000	CONDUITE EUROPEENNE SAINT GOBAIN PERFORMANCE PLASTICS FRANCE

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
LYON (5 ^e)	4, rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m ²	182 000	SALY
LYON (6 ^e)	235, cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m ²	1 712 113	COGEDIM GESTION
LYON (6 ^e)	235, cours Lafayette	2014*	Bureau	436 m ²	1 170 000	STUDIA DEVELOPPEMENT DAWAN
LYON (6 ^e)	35, cours VITTON	2014*	Bureau		21 000	LOCAUX VACANTS
LYON (6 ^e)	87, rue Garibaldi	2014*	Bureau	606 m ²	602 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^e)	93, rue Bugeaud	2014*	Bureau	238 m ²	261 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^e)	89-91, rue Bugeaud	2014*	Commerce	306 m ²	339 000	ATHOME NEXITY LAMY
LYON (6 ^e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	201 m ²	250 000	CAUPENNE & Co ATHOME AMIGOLOG
LYON (6 ^e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	55 m ²	60 000	OGE M
LYON (6 ^e)	75, rue Cuvier	2014*	Bureau	182 m ²	334 000	TOKIO MARINE
LYON (6 ^e)	36, rue Tronchet	2014*	Bureau	185 m ²	321 000	BNP PARIBAS
LYON (6 ^e)	68, boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m ²	339 000	LA CLEF LYONNAISE
LYON (6 ^e)	89, rue Garibaldi	2014*	Bureau	32 m ²	61 000	DLSI
LYON (6 ^e)	54, rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m ²	210 000	Mme NACHURY
LYON (6 ^e)	127, rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m ²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (6 ^e)	116, rue Cuvier	2014*	Bureau	102 m ²	158 000	NEXITY LAMY
LYON (6 ^e)	8, rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m ²	641 134	BODY LYON SB FINANCES CLANEA
LYON (6 ^e)	103, avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	79 m ² 477 m ²	1 485 000	CRÉDIT COOPÉRATIF ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS EOLE AVOCATS
LYON (7 ^e)	13, rue Raoul Servant	1981	Bureau	768 m ²	527 074	FNARS - A3 CONSEIL CFA
LYON (7 ^e)	51, avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414 m ²	587 639	SOLHIA RHONE ASLIM
LYON (7 ^e)	213, rue de Gerland	2014*	Bureau	1132 m ²	1 562 914	CLE - RESTALLIANCE COQUELLE GOURDIN ALTERGIS INGENIERIE DEVELTER PARTENAIRES MONDIAL PROTECTION
LYON (7 ^e)	361 Bis 363, rue Garibaldi	2014*	Bureau	230 m ²	242 000	SAFI MERIC
LYON (7 ^e)	38-40, rue Delandine	2014*	Bureau	80 m ²	74 000	JBS ECOLE DE COACHING
LYON (7 ^e)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure/ Rue de Créqui	2014*	Commerce	89 m ²	129 000	ICARE - TORNABAD (garage)
LYON (7 ^e)	84, rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m ²	176 000	THEAU

ACTIF IMMOBILIER

LYON

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
LYON (7 ^e)	1, boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216,50 m ²	385 000	MAITRE COLL
LYON (7 ^e)	91, rue Garibaldi	2014*	Bureau	270 m ²	412 000	NEXITY LAMY
LYON (8 ^e)	67, rue Bataille - 48, rue M. Bastié	2014*	Bureau	90 m ²	97 000	SUD EST EXPERTS LYON
LYON (8 ^e)	67, rue Bataille - 48, rue M. Bastié	2014*	Bureau	230 m ²	277 000	APLON REGIONS Me NEPLE SUD EST EXPERTS LYON (2 parkings)
LYON (8 ^e)	35, avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m ²	236 000	LYON COPIE
LYON (8 ^e)	6-8, rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	139,50 m ²	248 000	PRESENCE MEDICALE
LYON (9 ^e)	29, avenue des Sources	2014*	Bureau	154 m ²	170 000	NEGRONI

AGGLOMERATION LYON

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
BRON	9, rue Col. Chambonnet	2014*	Bureau	636 m ²	784 300	POLE EMPLOI
BRON	202, avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m ²	149 000	AXELIS INTERIM
CALUIRE	3, rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m ²	152 000	KIZILKLINC
DARDILLY	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m ²	684 000	HONDA MOTO LYON
ECULLY	136, chemin du Moulin Caron	1987	Bureau	285 m ²	300 762	A.T.E.M.I. – RUCON PREMIUM MEDIA REGIE
ECULLY	136, chemin du Moulin Carron	2014*	Bureau	248 m ² 90 m ²	310 000	TECH DATA MHAC TECHNOLOGIES E+E France
LISSIEU	8 allée des Chevreuils	2014*	Bureau	183 m ²	308 000	IPILOC
MARCY	1359, route de Saint Bel	2014*	Bureau	315 m ²	610 000	MANPOWER
MARCY L'ÉTOILE	1359, route de Saint Bel	2014*	Bureau	208 m ²	370 000	BIOMÉRIEUX
MARCY SAINT GENIS LAVAL	1359, route de Saint Bel 58, avenue Chanoine Cartelier	2014* 2014*	Bureau Bureau	162 m ² 138 m ²	300 000 256 000	BIOMÉRIEUX ARTHAUD ET ASSOCIÉS
ST-GERMAIN AU MONT D'OR	53, chemin de Maintenué	2014*	Commerce	77 m ²	41 600	CER MONTS D'OR
TASSIN LA DEMI LUNE	221, rue Joliot Curie	1990	Commerce	760 m ²	848 762	EUROPEENNE DE CHAUSSURE GIRAUDY
VAULX-EN-VELIN	12, rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m ²	1 090 000	ZEEMAN – REGAL ROOSEVELT

AGGLOMERATION LYON

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
VENISSIEUX	158, avenue Pressensé	2014*	Activité	214 m ²	127 000	ELIA RHONE ALPES
VILLEURBANNE	CENTRAL PARC 119, bd de Stalingrad	2003	Bureau	607 m ²	764 000	ATR INGENIERIE
VILLEURBANNE	BALY BUILDING Rue du 4 Août	2008	Bureau	388 m ²	865 161	LAFI
VILLEURBANNE	1, rue Docteur Papillon	2014*	Bureau	672 m ²	1 850 000	Trésorerie Générale de Rhône-Alpes Mairie de Villeurbanne Local vacant
VILLEURBANNE	65, rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m ²	150 000	NOVALI
VILLEURBANNE	10-12, rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m ²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE	67, cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m ²	374 000	LDLC.COM
VILLEURBANNE	75, cours Emile Zola	2014*	Commerce	113 m ²	171 397	PENGUIN WORLD
VILLEURBANNE	17, avenue Condorcet	2014*	Bureau	419,50 m ²	476 000	MEDECINS RADIOLOGUES CABINET MEDICAL CONDORCET
VILLEURBANNE	9, rue Roger Salengro	2014*	Commerce	300 m ²	389 000	LOCAL VACANT

GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
ECHIROLLES	19, rue de Comboire	2014*	Activité	2705 m ²	1 400 000	GARAGE JBM GALERIE DU PARQUET FLOTTANT ATELIERS PUBLICITAIRES SOLISOL GRENOBLE AUTO PERFECT COLOR - ELECT DEVELOPPEMENT LOCAUX VACANTS
ECHIROLLES	3, avenue Col. Manhès	2014*	Commerce	78 m ²	60 000	GAHAM
EYBENS	1, rue Roland Garros	2014*	Bureau	796 m ²	870 000	AXEL IT PARALYSES DE FRANCE LOCAUX VACANTS
EYBENS	5, rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m ²	325 240	BETV & Co THEMIS COMPUTER SIAO 38
EYBENS	13, rue Roland Garros	2007	Bureau	1064 m ²	1 390 894	ECONOCOM OSIATIS
GIERES	2, rue de Vignate	1991	Bureau	708 m ²	846 354	PMU – EVERWIN MISSLER SOFTWARE

GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
GRENOBLE	4 avenue Doyen Louis Weil LE PULSAR	2005	Bureau	1416 m ²	2 240 731	BETREG IG LOCAL VACANT
GRENOBLE	1, place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	603 m ²	833 543	VERSALIS - DIAM'S ENTRETIEN - B2F
GRENOBLE	3, place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m ²	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE	7, bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m ²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE	2, bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m ²	157 000	LUMBROSO
MEYLAN	9, chemin du Vieux Chêne	2014*	Bureau	176 m ²	120 000	COPY MEYLAN
MEYLAN	1, chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m ²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT	445, rue Lavoisier	2014*	Bureau	232 m ²	379 044	ASYGN SFR BUSINESS DISTRIBUTION LOCAUX VACANTS
MONTBONNOT	100, allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m ²	1 103 570	ADVCIENNE PHARMA PANDA SERVICES INDUSTRIES
MONTBONNOT	Novesparc Lavoisier	2014*	Bureau	521 m ²	710 928	POSTE IMMO ComArch R&D
GRENOBLE	Avenue Albert 1 ^{er} De Belgique	2014*	Commerce	950 m ²	899 000	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE	56 bd Gambetta	2016	Bureau	284 m ²	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST-MARTIN D'HÈRES	2, rue de Mayencin	2014*	Bureau	120 m ² 718 m ²	681 610	MESSIDOR - MGLEC MAINTRONIC

AUTRES VILLES / RHÔNE-ALPES

Date d'achat	Situation	Acquisition des locaux	Nature en m ²	Surface Comptable	Valeur	Locataires
ANNECY- LE-VIEUX	1, place de l'église	2014*	Bureau	433 m ²	550 000	AXALP - AGIK'A
ANNECY- LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	287 m ²	240 000	France PIECES MENAGER
ANNECY- LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	124 m ²	106 000	COCATRIX IMMOBILIER - ID CO
ANNECY- LE-VIEUX	133, avenue de Genève	2014*	Commerce	98 m ²	133 000	MARCON POUTRE - PECORARO
ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m ²	890 000	POINT P
BOURG EN BRESSE	43 Avenue Maginot	2014*	Bureau	284 m ²	207000	LOCAL VACANT
BOURG EN BRESSE	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureau	208 m ²	155 000	Direction des Affaires Sanitaires et Sociales
BOURG EN BRESSE	20 Avenue d'Arsonval	2014*	Activité	1200 m ²	380 000	PRECIMADE
GAILLARD	84, route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m ²	215 000	FHDS
GAILLARD	84, route de Genève	2014*	Commerce	233 m ²	297 000	STORFERM
ST-ETIENNE	Esplanade de France	2014*	Commerce	147 m ²	370 000	AG2R
		2014*	Bureau	222 m ²	595 000	

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
ENTZHEIM	LE MILLENIUM 9, rue Icare	2008	Bureau	1748 m ²	2 389 136	LEASECOM AXEMBLE SOLUTIONS FRANCE SECURITE GAN PREVOYANCE DACTYL BURO MEED SYSTEMS JDC - STORDATA KWP France LTI SOFTINVEST LOCAUX VACANTS
GEISPOLSHHEIM STRASBOURG	Rue de l'III LE MATHIS 200, route de Colmar	1988 1989	Bureau Bureau	1272 m ² 1254 m ²	1 295 015 1 586 126	LOCAUX VACANTS CARGONET SOFTWARE APRIL ENTREPRISE INFASS SYSTEMES LOCAUX VACANTS

NANCY / METZ / REIMS

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2072 m ²	3 240 000	FIDAL – MEDIAPOST OTS ENFANCE
METZ	Technopôle 2000	1990	Bureau	537 m ²	554 329	PRICEWATERHOUSE QUALIBAT GESTION SYSTEMATIC LOCAUX VACANTS
NANCY	72, rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	108 m ²	717 368	SUNBOX CREDIT LYONNAIS
NANCY 72,	rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90		477 m ²		
REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	788 m ²	1 131 748	ALTEDIA EURO INFORMATION SERVICE POSTE IMMO 3 LI BUSINESS SOLUTIONS PROTECT FEU UXELLO - M. MAYER
VANDOEUVRE- LÈS-NANCY	ZAC Brabois 3, allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m ²	780 600	SFS FRANCE INFOMIL GUNNEBO FRANCE LOCAL VACANT
VILLERS-LÈS- NANCY	9, rue de l'Aviation	2002	Bureau	523 m ²	661 900	TELEASSURANCES

ILE DE FRANCE

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
JOINVILLE LE PONT (94)	37, avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m ²	656 000	ED
LISSES (91)	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1176 m ²	2 140 000	LAURIE LUMIERES MACUCINA LOCAL VACANT
PARIS (19 ^e)	8, avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m ²	1 634 000	ED
PUTEAUX (92)	Rue Bellini	2014*	Bureau	511 m ²	2 550 000	F INICIATIVAS
TIGERY (91)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m ²	1 872 000	FIT
ROISSY	Avenue de la Pie aux Bois	2015	Bureau	2250 m ²	4 620 000	KONICA MINOLTA BELKIN - STN GROUPE - DAMCO FRANCE
BEZONS (95)	Bd GI Delambre	2015	Bureau	607 m ²	1 680 000	POLE EMPLOI
SERRIS (77)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m ²	2 876 975	STILL France

AUTRES VILLES

Date d'achat	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur Comptable	Locataires
AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq / Rue des Allumettes	2014*	Commerce	469 m ²	1 609 000	WELLA LOCAL VACANT
CAGNES-SUR-MER	5, Chemin des Presses	2014*	Bureau Bureau	346 m ² 756 m ²	3 065 000	TP SPADA
CLERMONT-FERRAND	Place Galliéni	1989	Bureau	307 m ²	327 765	LOCAL VACANT
CLERMONT-FERRAND	23, rue Jean Claret 2007		Bureau	930 m ²	1 350 000	SOMIVAL
ISSOIRE	22, rue du Ponteil	2010	Commerce	199 m ²	240 947	NEXITY LAMY
REZE 2,	rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2408 m ²	3 582 498	CEVA - S3A CNPP ENTREPRISE AGOGE SECURITE GAIALYS – RETIS COMMUNICATION HERPORT SAS CREDIT MUTUEL BCA EXPERTISE CENTRAL COM LOCAUX VACANTS
VILLENAVE D'ORNON	2, rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3494 m ²	6 903 676	AHI33 – DAIKIN PRINTEKNOLOGIES REDEIM SO SONEPAR UFIFRANCE GENERALI VIE
NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m ²	1 205 000	EGIS BATIMENT
LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m ²	580 000	CAISSE D'EPARGNE
BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m ²	2 725 000	TISSUS DES URSULES BESSON CHAUSSURES KGM DISTRI CHAUSSSEA
TOULOUSE	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureaux	1795 m ²	1 780 000	MDPH

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER

141 067 045

* 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 2016		EXERCICE 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	104 810 525	105 941 846	103 998 686	105 148 673
Commerces	28 831 275	44 559 654	30 340 539	45 262 827
Locaux d'activités	7 425 245	7 809 000	7 425 246	8 049 000
TOTAUX	141 067 045	158 310 500	141 764 471	158 460 500

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'augmentation de capital ouverte le 12 juin 2015 a été clôturée fin mai 2016. Elle a permis la création de 9 328 parts, dont 6 608 parts sur l'exercice 2015 (portant à capital social à 61 100 650 €) et 2 720 parts sur 2016. Le prix de la part était fixé à 830 € dont 525 € de prime d'émission.

Le 20 septembre 2016, notre société a fait une nouvelle offre au public avec l'ouverture d'une augmentation de capital de 5 490 000 € par la création de 18 000 parts dans les mêmes conditions de prix. Au 31.12.2016, 10 071 nouvelles parts étaient souscrites sur cette augmentation de capital, soit un taux de couverture de près de 56 %.

Au total, l'année 2016 a vu la création de 12 791 parts, soit une augmentation de capital de 3 901 255 € assortie d'une prime d'émission de 6 715 275 € ce qui porte le capital social à 65 001 905 €.

La commission de souscription qui s'élève à 903 337 € a été imputée sur la prime d'émission.

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.

- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 758 791 €, provisionnés à hauteur de 471 375 €

Autres créances : 1 679 931 €

- Avances Fournisseurs : 2 757 €

- Créances fiscales : 12 537 €

- Provisions sur charges de copropriété : 505 824 €

- Autres débiteurs : 1 150 529 €

Dont 1 120 163 € pour 2 ventes signées fin décembre, les virements des notaires reçus début janvier 2017

Dont 30 366 € correspondant à des soldes d'indivisions sur 2 propriétés, l'apurement intervenant début janvier 2017.

ETAT DU PATRIMOINE

Immobilisations locatives : 141 067 045 €

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

Immobilisations en cours : 280 000 €

Actifs immobilisés : 1 041 419 €

Ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis entre 5 et 10 ans.

Immobilisations financières : 3 131 €

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

Créances locataires : 1 062 665 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 303 874 €

- Associés souscriptions : 8 284 €.

- Dépôts de garantie : 2 190 009 €

Valeurs de placement et disponibilités : 11 231 846 €

- Disponibilités : 10 577 540 €

- Placement : 654 306 €

Dettes d'exploitation : 919 152 €

- Honoraires dus à la société de gestion : 75 222 €

- Fournisseurs : 3 801 €

- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 840 129 €

Dettes financières : 11 955 009 €

- Dettes bancaires : 9 765 000 €

Dettes diverses : 2 806 286 €

- Dettes fiscales (TVA) : 144 029 €

- Dividendes bloqués : 97 516 €

- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2016 : 2 284 313 €

- Rompus à rembourser : 4 146 €

- Autres dettes et charges à payer : 276 282 €

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(EN EURO)

	31/12/15	Entrées	Sorties	31/12/16
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	141 764 471	5 462 211	6 159 637	141 067 045
Immobilisations en cours	0	280 000	0	280 000
Immobilisations corporelles d'exploitation	1 363 652	503 873	0	1 867 525
Immobilisations financières				
Immobilisations financières	3 131			3 131
	143 131 254	6 246 084	6 159 637	143 217 701

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(EN EURO)

	31/12/15	Dotations	Reprises	31/12/16
Immobilisations corporelles				
Agencements	632 075	194 031	0	826 106
Immobilisations en cours				
Créances				
Créances douteuses	414 489	258 909	202 024	471 375
Charges à répartir				
Charges à répartir	0	31 726	0	31 726
Provisions				
Pour risques et charges	0	40 000		40 000
Pour gros travaux	3 258 624	481 180	1 184 361	2 555 443
Pour entretien et réparations				
	4 305 188	1 005 846	1 386 385	3 924 650

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital Social :

L'exercice 2016 a été marqué par la clôture de la 69^e augmentation de capital en mai 2016 et la réouverture du capital de votre SCPI le 20 septembre. Au total, 12 791 parts ont été souscrites sur l'année. Le capital social a par conséquent été augmenté de 3 901 255 € par la création de 12 791 parts d'une valeur nominale de 305 €.

Prime d'émission :

La prime d'émission perçue dans le cadre des augmentations de capital est de 6 715 275 €.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2016 un montant global de 1 621 414 € dont 903 337 € de commission de souscription.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 10 356 245 €.

Prime de fusion :

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur 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 €. Le montant des prélèvements opérés est de 7 091 603 € soit une prime de fusion nette de 27 991 840 €.

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.

La variation de l'année 2016 correspond au remboursement du solde des frais de fusion par notre notaire

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

Ce poste a augmenté de 740 336 € par les plus-values dégagées par les cessions réalisées au cours de l'exercice.

Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 131 896 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2015.

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2016 : 8 999 967 €

Distribution des 3 premiers acomptes : 6 874 445€

4^{ème} et dernier acompte versé en 2017 : 2 284 313 €

= Solde du résultat pris en report à nouveau :
158 791 €

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

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers 12 170 452 €
- Charges et taxes refacturées : 4 046 466 €
- Produits d'activités annexes : 201 919 €

Autres produits d'exploitation :

- Reprise de provisions sur créances douteuses : 202 024 €
- Reprise de provisions sur grosses réparations : 1 184 361 €
- Transfert de charges d'exploitation à des comptes de bilan 1 507 217 €
- Autres produits (refacturation de travaux suite à l'état des lieux de sortie des locataires) : 20 133 €

Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 20 437 €
- Intérêts de retard sur loyer : 400 €

Produits exceptionnels :

84 644 € (apurement de comptes créditeurs anciens)

CHARGES

Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 4 046 466 €
- dont charges locatives récupérables : 2 273 087 €
 - dont impôts et taxes récupérables : 1 773 379 €
 - Charges d'entretien du patrimoine : 55 574 €
 - Grosses réparations : 1 184 361 €

Autres charges immobilières : 1 515 539 €

- dont charges locatives non récupérables : 295 933 €
- dont impôts et taxes non récupérables : 642 883 €
- dont frais d'acquisition : 565 130 €
- autres : 11 593 €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 970 099 €
- Honoraires des Commissaires aux Comptes : 46 196 €
- Honoraires d'expertise annuelle : 35 000 €
- Honoraires de relocation : 97 232 €
- Honoraires divers : 81 870 €
- Honoraires dépositaire : 44 242 €
- Frais d'actes et de contentieux : 47 679 €
- Frais divers : 7 471 €
- Dotation aux amortissements : 225 757 €
- des immobilisations (agencements) : 194 031 €
- des charges à répartir sur les frais d'emprunt : 31 726 €
- Dotations aux provisions pour créances douteuses : 258 909 €
- Dotations aux provisions pour grosses réparations : 481 180 €

- Provisions pour risques et charges : 40 000 €
- Autres charges : 950 764 €
(dont honoraires sur souscriptions 903 337 €)

Charges financières :

- Intérêt sur emprunt : 308 737 €
- Frais bancaire sur emprunt : 38 750 €

Charges exceptionnelles : 2 260 €

AUTRES INFORMATIONS

ENGAGEMENTS HORS BILAN

En décembre 2016, IMMO PLACEMENT avait signé une promesse d'acquisition en indivision portant sur des locaux situés à SERRIS au prix de 11 180 000 € soit 5 590 000 € pour IMMO PLACEMENT moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation globale de 560 000 €, soit 280 000 € pour IMMO PLACEMENT.

Au 31 décembre 2016, IMMO PLACEMENT avait conclu 5 compromis de vente portant sur les locaux suivants :

- à DIJON (21)

13 avenue Albert 1er des bureaux d'une surface de 110 m² au prix de 35 000 €

11 Bld Rembrandt des bureaux d'une surface de 623 m² au prix de 695 000 €

53 Rue de Mulhouse : un bâtiment de bureaux de 1 270 m² au prix de 1 485 000 €

- à VILLEURBANNE (69) – 9 rue Roger Salengro

un local commercial d'une surface de 323 m² + tènement au prix de 900 000 €

- à LYON – 89 Rue Garibaldi

un local de bureaux d'une surface de 89 m² au prix de 96 000 €

Dans le cadre de son activité la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux.

Garanties et hypothèques

Selon les termes des contrats de prêt conclus avec le LCL, il a été consenti des privilèges de prêteur de denier sur les actifs financés soit pour un montant global de 9 765 000 €.

En garantie de l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de cinq ans, portant sur un montant notionnel total de 7 750 000 €.

Les conditions d'endettement maximum liées à cet emprunt à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2016.

RAPPORT

du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission que vous nous avez confiée auprès de la Société de Gestion pour l'année 2016 concernant l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT sise à DIJON.

Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions de travail avec la Société de gestion, dont trois à MACON, la quatrième précédant l'Assemblée Générale à DIJON.

Les résultats comptables de l'exercice 2016 nous ont été présentés le 16 février 2017 par M LLOBELL représentant également M COUTRAY co-commissaire souffrant.

Evolution de la situation de la Société

Cette année a été le second exercice complet depuis le rapprochement de nos trois composantes.

Le prix moyen des parts passe de 825,41 € à 830,12 €.

L'effet mécanique additionnel dû à l'augmentation de capital n'a pas impacté la rentabilité de la part revenue simplement de 5,7 % à 5,49 % à comparer à 4,63 % des SCPI de même nature du marché national.

Dans le détail, la politique d'arbitrage s'est poursuivie en accord avec le Conseil de Surveillance.

Elle a porté sur les dix neuf ventes suivantes :

- 61 RUE DUQUESNES - LYON
- 3 PLACE ST BRUNO - GRENOBLE (pour partie)
- 41 BD LANGEVIN - FONTAINE
- 24-26 RUE DE LA GARE - LYON
- RUE JOLIOT CURIE - EYBENS (pour partie)
- 37 PLACE DE BEAUNE - CHALON S/SAONE
- LE MAJESTIC - 81 AV LYAUTEY - DIJON
- Centre commercial CROIX BLANCHE - BOURG EN BRESSE
- 59 RUE DE L'ABONDANCE - LYON
- 20 RUE DU CHATEAU - DIJON
- 14 RUE DE LA GRENOUILLERE - BOURG EN BRESSE
- 20 C RUE DU CAP VERT - QUETIGNY (pour partie)
- RUE JOLIOT CURIE - EYBENS (pour partie)
- LE PULSAR - RUE DOYEN WEIL - GRENOBLE (pour partie)
- 99 AV FAURE - LYON
- 6 RUE DU NORD - VILLEURBANNE
- 2 SQUARE ROGER GENIN - GRENOBLE
- 18 RUE DE BASSANO - PARIS
- RUE JOLIOT CURIE - EYBENS

pour une superficie de 4 565 m², soit 3,99 % de la surface totale du patrimoine et un montant global de 7 334 382 € entraînant une plus-value de 740 336 €.

Parallèlement, la poursuite des acquisitions a porté sur les biens suivants :

- Un immeuble de bureau de 2 572 m² situé Rue Mickaël Faraday à SERRIS (Marne la Vallée)

Cette acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE.

- Une surface 1795 m² de bureaux située 10 Place Alfonse Jourdain à TOULOUSE, louée à la MAISON DEPARTEMENTALE DES PERSONNES HANDICAPEES.

- une surface de bureaux de 284 m² située 56 boulevard Gambetta à GRENOBLE (38) louée à Centre Médical Point Vision (cabinet d'ophtalmologie).

Le total de ces acquisitions s'élève à 5 919 450 €.

Pour des raisons d'opportunité et de disponibilité comme en 2015 les acquisitions se sont concentrées sur le 2^{ème} semestre. Ceci a ramené le taux d'occupation moyen à 88,84 % à comparer au TOF moyen 2015 de 87,65 %.

Marché secondaire

1 853 parts ont été enregistrées à la vente sur le marché secondaire, ce qui représente 0,87 % du nombre total de parts au 31/12 au prix moyen de 830,12 € contre 2 719 en 2015 au prix moyen de 825,41 €. Il est notable que le solde n'était que de 10 parts au 31/12/2016, car proposées à un prix supérieur à celui de l'augmentation de capital.

Augmentation de capital

12 791 parts ont été souscrites en 2016 pour un montant de 10 616 530 €.

Projection sur l'avenir

Il devient banal de dire que l'un des fondamentaux de notre gestion, notre politique d'arbitrage, continuera à porter ses fruits

Déjà en 2016 malgré 275 000 € de loyers perdus suite aux ventes de locaux le taux d'occupation financier est passé de 87,65 % à 90,32 %.

La baisse de charges s'y rapportant, les moyens nouveaux dus à l'augmentation de capital, ont permis des investissements au cours du 1^{er} trimestre 2017.

La combinaison des deux permettra une amélioration globale en 2017.

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 :

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 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 : Cooptation de M. Xavier CHARVET
- 6^{ÈME} RÉSOLUTION : Elections au Conseil de Surveillance
- 7^{ÈME} RÉSOLUTION : Valeurs de la Société
- 8^{ÈME} RÉSOLUTION : Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage
- 9^{ÈME} RÉSOLUTION : Autorisation d'emprunt
- 10^{ÈME} RÉSOLUTION : Distribution de plus-values
- 11^{ÈME} RÉSOLUTION : Pouvoirs pour les formalités

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 1^{ÈRE} RÉSOLUTION : Modification des statuts
- 2^{ÈME} RÉSOLUTION : Pouvoirs pour les formalités

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 DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les comptes annuels

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 2016 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêt des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II – JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS :

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

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'arrêt des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant, nommé par votre Assemblée Générale.

Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié de la méthode comptable au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des S.C.P.I. et sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion, exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES :

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données 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 2 mai 2017

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

Associé

KPMG AUDIT RHONE ALPES AUVERGNE

JEAN-MARC BAUMANN

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L.214.106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion VOISIN SAS

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

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 2016 s'élève à 970 099 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 percevait 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. L'Assemblée Générale extraordinaire du 29 juin 2016 a approuvé la modification du taux de commission qui est passé à 9% hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur).

La rémunération perçue par la Société de Gestion sur l'exercice 2016 au titre de cette convention, dans le cadre des augmentations de capital s'analyse ainsi :

- 151 200 euros hors taxes pour l'augmentation de capital achevée en mai 2016 rémunérée au taux de 6,69 % hors taxes.

- 752 137 euros hors taxes pour la nouvelle augmentation de capital en cours à compter de septembre 2016 rémunérée au taux de 9% hors taxes.

- 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.

2 - Loyer des locaux de la Société de Gestion

La Société de Gestion est sous 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 2016, les loyers perçus par la SCPI IMMO-PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 28 414,07 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : 22 847,43 euros
- Saint-Philibert : 5 566,64 euros

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 2 mai 2017

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

Associé

KPMG AUDIT RHONE ALPES AUVERGNE

JEAN-MARC BAUMANN

Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE *du* 15 juin 2017

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations 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 2016.

TROISIÈME RÉSOLUTION : CONVENTIONS SPÉCIALES

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION : AFFECTATION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2016 qui s'élève

à 8 999 967 €
+ report à nouveau de l'exercice
précédent 2 893 382 €
TOTAL 11 893 349 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés 9 158 758 €
. report à nouveau 2 734 591 €
TOTAL 11 893 349 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION : RATIFICATION DE LA COOPTATION DE M. CHARVET

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de M. Xavier CHARVET au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de M. NICOLET, décédé, et ce pour le temps de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée générale ordinaire à tenir en 2017 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016.

SIXIÈME RÉSOLUTION : ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance, à savoir : Mme Nathalie FONTAINE TRANCHAND, M. Xavier CHARVET, M. Jacques LAUREAU, M. Roger NOVEL, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 4 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

- M. Xavier CHARVET
- Mme Nathalie FONTAINE TRANCHAND
- M. Jacques LAUREAU
- M. Roger NOVEL

associés faisant acte de candidature

- M. Serge ARGENSON
- Congrégation des Sœurs de St Joseph
- Mme Marie-Christine DELAFONTAINE
- M. Christian DESMAREST
- M. Gilles DEVALS
- M. Didier MONDIN
- M. Philippe MURIENNE

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

SEPTIÈME RÉOLUTION : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable : 137 544 085 €, soit 645,38 €/part
- valeur de réalisation : 156 021 564 €, soit 732,08 €/part
- valeur de reconstitution : 184 859 786 €, soit 867,39 €/part

HUITIÈME RÉOLUTION : AUTORISATION

D'ARBITRAGE

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

NEUVIÈME RÉOLUTION : AUTORISATION

D'EMPRUNT

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI IMMO PLACEMENT, à contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 35 000 000 euros.

Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme, toute sûreté réelle ou personnelle correspondante.

DIXIÈME RÉOLUTION : DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du solde des plus-values réalisées au titre de l'exercice en cours.

En cas de démembrement des parts, et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la distribution de plus-values sera entièrement versée aux usufruitiers.

ONZIÈME RÉOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

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

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION : MODIFICATION DES STATUTS

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier les statuts comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

Article 7 – Augmentation de capital – 9^e alinéa

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le reste de l'article demeure inchangé.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 7 – Augmentation de capital – 9^e alinéa

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu par *la réglementation* depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le reste de l'article demeure inchangé.

ANCIENNE RÉDACTION

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

1 - Les copropriétaires indivis d'une part sociale, sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

2 - Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-proprétaire.

A défaut de convention contraire entre les intéressés, ou de notification des coordonnées d'un représentant des usufruitiers signifiée à la Société, les communications sont faites à l'usufruitier qui sera ainsi seul convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires aux modificatifs des statuts, et ainsi seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance qu'elle que soit la nature de la décision à prendre.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 11 – Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société, qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

1 - Les copropriétaires indivis d'une part sociale, sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

2 - Les usufruitiers et nu-proprétaires doivent également se faire représenter par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés. Toutefois, à défaut de notification à la Société de leur représentant, toute communication sera effectuée à l'adresse de l'usufruitier.

La Société de Gestion portera chaque augmentation de capital à la connaissance de l'usufruitier par lettre ordinaire. L'usufruitier devra en aviser lui-même le nu-proprétaire.

Sauf convention contraire notifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

ANCIENNE RÉDACTION

Article 12 – droits et obligations attaches aux parts

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

En cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire. Aussi, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 12 – droits et obligations attaches aux parts

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

En cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à compter de la même date.

La Société sera valablement libérée du paiement des dividendes, quelle qu'en soit la nature (résultat ou réserve), par leur versement à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser une partie au nu-proprétaire en cas de convention contraire.

ANCIENNE RÉDACTION

Article 13 - TRANSMISSION DES PARTS – 11^e alinéa

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement.

Le reste de l'article demeure inchangé.

NOUVELLE RÉDACTION

Article 13 - TRANSMISSION DES PARTS – 11^e alinéa

Pour tout ordre de vente, les certificats nominatifs de propriété doivent être restitués à la Société de Gestion. La durée de validité d'un ordre de vente est d'un an à compter de son enregistrement.

Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Le reste de l'article demeure inchangé.

DEUXIÈME RÉOLUTION : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS

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

GOUVERNANCE DE VOISIN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2016, enregistré 629 833 € au titre des commissions nettes de souscription et 970 099 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31/12/2016 : 65 001 905 €
RCS 320 182 991 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
www.scpi-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Rachèle KRUMM
Patrick LAFORET

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. Jean-Marc BAUMANN
Suppléant co-commissaire : 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 ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Jean BUTHIEAU
Vice Président : M. Olivier MARTIN
Membres :
Jean-Pierre BENOIT
François COMPAIN
Nathalie FONTAINE TRANCHAND
Robert GIRAUD
Jacques LAUREAU
Xavier MINART
Roger NOVEL
Jacques PUPAT
Frédéric ROUSSEL

S | C | P | I **IMMO** PLACEMENT
SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2016 : 65 001 905 €
RCS 320 182 991 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
E-Mail : contact@scpi-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com
Crédit photos : Fotolia

VOISIN
GROUPE
ATLAND