

Sommaire

Chiffres significatifs	1
Rapport de la Société de Gestion	2
Marché des parts et évolution du capital	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine.....	4
Gestion locative et immobilière	6
Résultats financiers.....	8
Valeurs de la Société – Fiscalité - Perspectives	10
État du patrimoine	12
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres	13
Compte de résultat	14
Actif immobilier.....	16
Annexe aux comptes annuels	22
Rapport du Conseil de Surveillance.....	26
Rapports du Commissaire aux Comptes	28
Résolutions	31

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2011

	en euro
Produits	8 959 034
dont loyers	6 417 863
Charges	4 097 910
Résultat	4 861 124

BILAN AU 31/12/2011

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	62 954 931
Immobilisations locatives	64 029 151
Total du bilan	69 851 141

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	4 861 124	46,65
Dividende distribué	4 901 662	47,04

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	79 188 000	759,95
Valeur comptable	62 954 931	604,16
Valeur de réalisation	79 231 029	760,36
Valeur de reconstitution	90 871 940	872,07

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

2011 aura été une crise de la dette souveraine européenne pénalisant le redémarrage économique qui s'était amorcé en 2010. Cette crise a entamé la confiance des investisseurs institutionnels qui se sont massivement repositionnés sur le marché immobilier.

Ainsi, plus de 15 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise dont 6,8 milliards d'euros sur le 4^{ème} trimestre 2011, soit une augmentation de 30 % par rapport à 2010. La fin de certains avantages fiscaux ainsi que le besoin d'externaliser des plus values pour certains intervenants expliquent cette forte augmentation. Les investissements se sont portés à hauteur de 79 % sur les bureaux (contre 68 % en 2010), de 15 % sur les commerces (contre 24 % en 2010) et de 6 % sur les locaux d'activités (contre 8 % en 2010). L'Ile de France demeure le pôle d'attraction des investisseurs, cette région totalisant 81 % des investissements. Plus de 85 % des investissements concernent des actifs dont le prix est supérieur à 20 millions d'euros.

Le marché locatif demeure favorable aux utilisateurs avec la poursuite des avantages commerciaux (franchise de loyer, participation aux travaux d'aménagement).

Face à cette conjoncture, les SCPI confirment leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,79 milliards d'euros, en augmentation de 14 % par rapport à 2010. Sur ces 2,79 milliards d'euros, 1,62 milliard d'euros ont été collectés par les SCPI investissant en immobilier d'entreprise, soit une hausse de 74 % par rapport à 2010. Le rendement moyen 2011 des SCPI (hors SCPI fiscales) est de 5,16 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,36 % et le prix de la part a augmenté de 2,65 %.

Dans ce contexte, la stratégie d'IMMO PLACEMENT consiste à procéder à des travaux de rénovation afin de pouvoir proposer des locaux conformes aux standards actuels exigés par les locataires, à arbitrer les patrimoines obsolètes et à poursuivre sa politique d'investissement, au besoin en indivision avec une autre SCPI du Groupe VOISIN. Cette possibilité, permet d'accéder à des niveaux d'investissement inaccessibles à titre individuel. Ainsi, un investissement est en cours de réalisation à DIJON en indivision avec DAUPHI PIERRE, SCPI également gérée par le Groupe VOISIN. Outre cet engagement, votre SCPI s'est portée acquéreur, en pleine propriété, d'un bâtiment de bureaux neufs dans l'agglomération rémoise. Ces différentes mesures visent à pérenniser la qualité du patrimoine de votre SCPI et à poursuivre son développement.

Nous examinerons successivement :

l'évolution du capital et le marché des parts,
les investissements, les arbitrages,
la gestion locative,
la gestion immobilière,
les résultats 2011,
la fiscalité 2011,
les valeurs de la Société.

Marché des parts

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice. En conséquence, le capital social demeure inchangé et s'élève à 31 781 610 €. Il est composé de 104 202 parts réparties entre 2 377 associés.

Marché Secondaire

Au cours de l'année 2011, 1 554 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2011, 389 restaient à la vente dont 78 parts au prix de 997 €, soit un prix de vente supérieur aux derniers prix d'exécution. Notons que ces parts sont enregistrées à la vente depuis mars 2009.

Ce volume de vente représente 1,49 % du capital. Sur les 1 554 parts, 1 115 proviennent de 19 dossiers de successions.

Rapport de la Société de Gestion

Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2007	31 781 610 €	6 150 000 €	104 202	2 359	492 000 €	820,00 €
2008	31 781 610 €	-	104 202	2 388	-	-
2009	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-
2010	31 781 610 €	-	104 202	2 387	-	-
2011	31 781 610 €	-	104 202	2 377	-	-

Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2007	1 092	1,13 %	53	4 % HT
2008	903	0,87 %	0	4 % HT
2009	1 464	1,40 %	88	4 % HT
2010	1 188	1,14 %	142 *	4 % HT
2011	1 554	1,49 %	389 *	4 % HT

* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

Mouvements de l'année (marché secondaire)

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXÉCUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
14/01/2011	98	237	98	878,24 €	800,00 €	139
15/02/2011	204	218	138	879,00 €	800,69 €	80
15/03/2011	163	266	82	900,00 €	819,82 €	184
15/04/2011	303	276	196	900,00 €	819,82 €	80
13/05/2011	122	188	98	900,00 €	819,82 €	90
15/06/2011	195	156	66	900,00 €	819,82 €	90
15/07/2011	171	255	165	900,00 €	819,82 €	90
12/08/2011	153	226	136	900,00 €	819,82 €	90
15/09/2011	199	177	55	780,50 €	710,97 €	122
14/10/2011	114	139	49	901,50 €	821,19 €	90
15/11/2011	305	203	123	908,00 €	827,11 €	80
15/12/2011	348	737	348	901,50 €	821,19 €	389

Rapport de la Société de Gestion

Investissements - Arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a acquis un immeuble de bureau de 2 072 m² situé dans l'agglomération rémoise, à CHAMPIGNY SUR VESLE, au prix de 3 240 000 €. Celui-ci est loué à FIDAL et MEDIAPOST. Cette acquisition a été financée par recours au crédit bancaire à hauteur de 3 000 000 €.

A cet investissement, il convient d'ajouter les travaux d'amélioration ou de rénovation réalisés sur plusieurs actifs immobiliers pour 264 103 €.

Au total, les investissements réalisés en 2011 s'élèvent à 3 504 103 €.

Il convient également d'ajouter l'engagement pris par IMMO PLACEMENT en novembre 2011, à acquérir en indivision 50/50 avec la SCPI DAUPHI PIERRE un immeuble de bureau BBC de 1 518 m² à DIJON. L'acquisition en VEFA a été régularisée le 29 février 2012 et la livraison de l'immeuble devrait intervenir fin 2012. L'investissement pour IMMO PLACEMENT s'élève à 1 533 500 €.

Arbitrages

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

En 2011, les arbitrages ont porté sur :

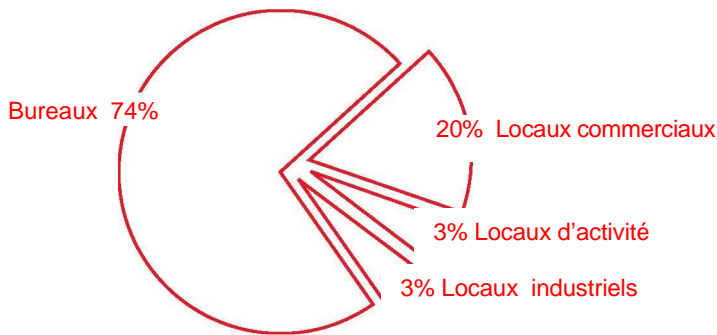
- | | |
|---------------------------------------|---|
| - 110 Avenue Barthélémy Buyer à LYON | 1 140 m ² de bureaux pour un prix de 946 000 € |
| - 136 Chemin du Moulin Caron à ECULLY | 285 m ² de bureaux pour un prix de 279 465 €
112,50 m ² de bureaux pour un prix de 110 000 € |
| - 72 Rue de la Hache à NANCY | 252 m ² de bureaux pour un prix de 296 297 € |
| - Pré Millet à MONTBONNOT | un bâtiment mixte Activité/Bureau de 400 m ² pour un prix de 280 000 € |
| - Rue Pierre de Coubertin à DIJON | 145 m ² de bureaux pour un prix de 130 000 € |
| - Rue Jean Renoir à DIJON | un local commercial de 161 m ² pour un prix de 135 000 € |
| - 29 Avenue des Sources à LYON | 306 m ² de bureaux pour un prix de 336 857 € |

Ces cessions ont dégagé une moins value globale de 334 172 € qui s'impute sur les plus values précédemment enregistrées. Elles n'affectent donc pas le bénéfice de l'exercice.

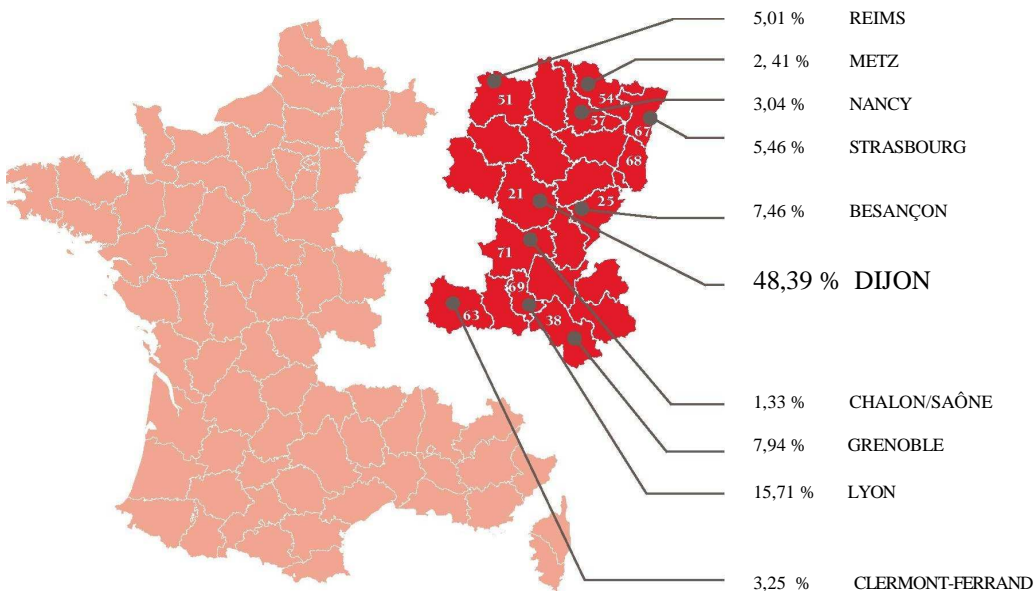
Rapport de la Société de Gestion

Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/11)



Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/11)



Rapport de la Société de Gestion

Composition du patrimoine (en m²)

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Dijon et agglomération	23 864	4 086	10 997
Lyon et agglomération	6 795	1 698	1 718
Besançon	5 467	715	
Strasbourg	4 196		
Nancy	1 933	111	
Grenoble	4 419		
Autres Villes	7 179	693	2 081
Total	75 952 m²	7 303	14 796

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

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

Au cours de l'exercice, le taux d'occupation a diminué, passant de 86,40 % à 83,40 % au 31 décembre 2011. Outre les difficultés conjoncturelles, le taux d'occupation est également impacté par la politique d'arbitrage engagée par IMMO PLACEMENT ; certains actifs vacants étant sous compromis de vente ou ayant reçu des offres d'acquisition.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 28 relocations et 32 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- Parc de Mirande – DIJON : 181 m² libérés par ERYMA SERVICES - 254 m² reloués à la MUTUELLE ATOME.
- 53 Rue de Mulhouse – DIJON : 223 m² libérés par INAO – Vacant.
- Promenade du Rhin – DIJON : 113,50 m² reloués par ARMACELL.
- Rue du Champ aux Prêtres – SAINT APOLLINAIRE : 775 m² libérés par NEYRIAL – Vacant.
- 51 avenue Jean Jean Jaurès – LYON : 220 m² libérés par MC FORMATION – Vacant.
- Pré Millet – MONTBONNOT : 400 m² libérés par COTE VERANDA – Vendu.
- Rue Louis Weil – GRENOBLE : 429 m² libérés par BNP PARIBAS IMMOBILIER et reloués à OPSYS.
- 3 Allée de la Forêt de la Reine – VANDOEUVRE LES NANCY : 366 m² libérés par AIR LIQUIDE et 258 m² reloués à INFOMIL.
- Parc de Mirande – DIJON : 75 m² reloués à SECURITAS.
- 3/5 Rue de la Breuchillière – DIJON : 415 m² reloués à C2PACK.
- 10 avenue Foch – DIJON : 280 m² reloués à KEOLIS.
- Parc du Golf – QUETIGNY : 180 m² libérés par BIOVAL – Vacant.
- 18 Bis Rue de la Rente Logerot – MARSANNAY LA COTE : 220 m² libérés par LISARD et reloués à LAFORA FORMATION.
- 1 Rue Clément Ader – REIMS : 382 m² libérés par OTIS – Vacant.
- 9 rue Icare – ENTZHEIM :
 - 133 m² libérés par TYCO FIRE – Vacant.
 - 182 m² reloués par NWA.
 - 417 m² libérés par VEGA et 145 m² reloués par GLS SECURITE.
- Rue de la Hache – NANCY : 250 m² libérés par la Trésorerie Générale – Vacant.
- 15 rue de l'Arquebuse :
 - 302 m² libérés par INTEFP et reloués à ESTHETIQUE 21
 - 146 m² libérés par ESTHETIQUE 21 et reloués à GIPE 21

Au total, 8 323 m² ont été reloués représentant 10.97 % de la surface totale du patrimoine.

Rapport de la Société de Gestion

- Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2011 s'élèvent à 119 641 € et les reprises sur provisions à 207 240 €.

Sur la somme de 207 240 €, 36 246 € portent sur des créances qui ont été passées en perte sur créances irrécouvrables, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement de DIMATRONIC pour 9 599 €, MC FORMATION pour 8 813 € et POWER SECURITE pour 7 321 €.

Gestion immobilière

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

- les travaux de rénovation complète, d'amélioration des prestations ou d'aménagement de locaux neufs sont affectés en immobilisations et, le cas échéant, peuvent être amortis entre 5 et 10 ans,
- les travaux inférieurs à 3 000 € sont directement imputés en charge de l'exercice,
- les grosses réparations et les travaux dont le montant est supérieur à 3 000 € sont prélevés sur la provision constituée à cet effet.

• Travaux immobilisés

En 2011, le montant des travaux immobilisés s'élève à 264 103 € contre 293 381 € en 2010.

Ils concernent principalement :

- Parc des Grands Crus – CHENOVE : rénovation des locaux pour 31 277 €
- 53 Rue de Mulhouse – DIJON : rénovation des locaux pour 68 887 €
- Rue Pierre de Coubertin - DIJON : rénovation des locaux pour 32 385 €
- Rond Point de la Nation – DIJON : climatisation pour 22 500 €
- 10 Avenue Foch – DIJON : climatisation et rénovation des locaux pour 68 109 €

• Travaux d'entretien et de réparation

En 2011, le montant de ces travaux s'élève à 71 128 € contre 60 164 € en 2010.

• Grosses réparations

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

Solde de la provision au 31/12/10 : 931 800 €

+ Dotation exercice 2011 : + 392 631 €

- Reprise exercice 2011 : - 207 183 €

= Solde de la provision au 31/12/11 : 1 117 249 €

Il convient de souligner que cette provision nous permet d'entreprendre les travaux nécessaires pour rendre nos locaux attractifs.

Rapport de la Société de Gestion

Les travaux concernent principalement :

- Rue Depailler – CLERMONT FERRAND : réfection locaux pour 28 420 €
- 10 Avenue Foch – DIJON : réfection sanitaire pour 12 639 €
- 39 Avenue du Drapeau – DIJON : réfection étanchéité toiture pour 11 438 €
- Rue Romelet – LONGVIC : réfection étanchéité toiture pour 15 185 €
- Rue de la Rente Logerot – MARSANNAY LA COTE : réfection locaux pour 11 215 €
- Rue Thomas Edison – METZ : réfection étanchéité toiture pour 25 000 €

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2011 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 4 861 124 €, soit 46,65 € par part contre 5 312 347 €, soit 50,98 € par part en 2010. Cette diminution résulte d'un affaiblissement du taux d'occupation de la SCPI au cours de l'exercice entraînant une diminution des recettes locatives et une augmentation des charges non récupérées.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été arrêté, en accord avec votre Conseil de Surveillance, à 47,04 € par part en prélevant 0,39 € sur le report à nouveau.

La rentabilité 2011 s'établit ainsi à :

- 5,36 % pour une part acquise en décembre 2010 à 878,25 €
- 5,22 % pour une part acquise en décembre 2011 à 901,50 €

Au cours de l'exercice, le prix de la part sur le marché secondaire a augmenté de 2,65 % passant de 878,25 € à 901,50 €.

Rapport de la Société de Gestion

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

	2011	% du TOTAL des REVENUS	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS	2007	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	61,59	96,92	67,43	97,74	71,64	98,98	68,10	93,08	70,21	105,63
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,33	0,52	0,06	0,09	0,05	0,07	1,34	1,83	0,77	1,16
Produits divers	1,63	2,56	1,50	2,17	0,69	0,95	0,85	1,16	0,56	0,84
Pertes + profits			0	-	0	-	2,87	3,92	-5,07	-7,63
TOTAL PRODUITS	63,55	100,00	68,99	100,00	72,38	100,00	73,16	100,00	66,47	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,78	7,52	5,19	7,52	5,46	7,54	5,26	7,19	5,43	8,17
Autres frais de gestion	5,48	8,62	5,44	7,89	4,36	6,02	4,15	5,67	4,35	6,54
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,68	1,07	0,58	0,84	0,50	0,69	0,68	0,93	0,52	0,78
Charges locatives non récupérées	1,98	3,12	1,74	2,52	1,59	2,20	1,15	1,57	1,15	1,73
Sous total										
charges externes	12,92	20,33	12,95	18,77	11,91	16,45	11,24	15,36	11,45	17,22
Charges financières	0,42	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements nets										
- patrimoine	0,63	0,99	0,60	0,87	0,62	0,86	0,66	0,90	0,87	1,31
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	3,77	5,93	3,97	5,75	3,58	4,95	3,40	4,65	3,51	5,28
- autres	-0,84	-1,32	0,49	0,71	0,92	1,27	0,42	0,57	0,64	0,97
Sous total										
charges internes	3,98	6,26	5,06	7,33	5,12	7,08	4,48	6,12	5,02	7,56
TOTAL CHARGES	16,90	26,59	18,01	26,10	17,03	23,53	15,72	21,48	16,47	24,78
RESULTAT BRUT ⁽³⁾	46,65	73,41	50,98	73,90	55,35	76,47	57,44	78,51	50,00	75,22
Variations report à nouveau et autres réserves	-0,39	-0,61	0,19	0,28	1,11	1,53	3,20	4,37	-4,24	-6,38
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	47,04	74,02	50,79	73,62	54,24	74,94	54,24	74,14	54,24	81,60
Revenus distribués après prélèvement										

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

Rapport de la Société de Gestion

Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentages
2007	6 789 599	1 593 297 (524 876)	23,47 %
2008	7 069 055	1 633 006 (545 977)	23,10 %
2009	7 465 213	1 774 168 (568 631)	23,77 %
2010	7 026 337	1 876 617 (540 629)	26,71 %
2011	6 417 863	1 760 371 (497 693)	27,43 %

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

Évolution de la rentabilité par part

	2011	2010	2009	2008	2007
Dividende distribué	47,04 €	50,79 €	54,24 €	54,24 €	54,24 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)			-	-	820 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	878,25 €	850 €	900 €	839 €	785 €
Rentabilité du dividende distribué					
- sur prix de souscription			-	-	6,61 %
- sur prix du marché secondaire	5,36 %	5,98 %	6,03 %	6,46 %	6,91 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	901,50 €	878,25 €	850 €	900 €	839 €
Variation du prix sur marché secondaire	2,65 %	3,32 %	- 5,56 %	7,27 %	6,88 %

Valeurs de la Société

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

- valeur comptable de l'actif net	62 954 931 €, soit 604,16 €/part
- valeur de réalisation	79 231 029 €, soit 760,36 €/part
- valeur de reconstitution	90 871 940 €, soit 872,07 €/part

Rapport de la Société de Gestion

Fiscalité

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI.

En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés.

Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

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

La loi de finance 2011 a toutefois modifié la fiscalité des revenus de capitaux. Ainsi, le taux du prélèvement libératoire forfaitaire est passé de 18 % à 19 % sur 2011. A compter du 1^{er} janvier 2012, celui-ci est relevé à 24 %.

Par ailleurs, au cours de l'année 2011, la loi de finance rectificative a porté le taux des prélèvements sociaux de 12.30 % à 13.50 %, ceci à compter du 1^{er} octobre 2011.

La fiscalité en matière de plus values immobilières a fait, elle-aussi, l'objet de profondes réformes :

- modification du taux qui passe de 16 % (+ prélèvements sociaux) à 19 % (+ prélèvements sociaux)
- suppression de l'abattement de 1 000 € par cession depuis le 1^{er} septembre 2011
- instauration de nouveau taux d'abattement par année de détention à compter du 1^{er} février 2012 :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention
 - 2 % par an appliqué entre 6 et 17 ans de détention
 - 4 % par an entre 18 et 24 ans de détention
 - 8 % par an entre 25 et 30 ans de détention

soit une exonération totale après 30 ans de détention au lieu de 15 ans dans le cadre du régime fiscal précédent.

Perspectives

Dans un contexte économique qui demeure tendu, la Société de Gestion poursuivra la politique de travaux initiée au cours des précédents exercices afin de permettre à votre SCPI de proposer des locaux conformes aux standards actuels dans un marché locatif concurrentiel. Parallèlement à cette politique de travaux, les locaux ne répondant plus aux critères de détention seront arbitrés et la Société de Gestion continuera d'étudier toute opportunité d'investissement afin de permettre à IMMO PLACEMENT de poursuivre son développement.

L'ensemble de ces actions a pour objectif de pérenniser la qualité du patrimoine et d'optimiser le taux d'occupation d'IMMO PLACEMENT.

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles. Nous pourrions mettre à profit cet ordre du jour pour enrichir nos débats.

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

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.

État du patrimoine

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 63 907 109	+ 79 188 000	+ 63 240 793	+ 78 972 000
Immobilisations en cours	+ 29 363		+ 54 609	
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	- 1 117 249		- 931 800	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 62 819 223	+ 79 188 000	+ 62 363 602	+ 78 972 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 92 679		+ 57 463	
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 276 785	+ 276 785	+ 327 340	+ 327 340
Autres créances	+ 911 228	+ 911 228	+ 755 159	+ 755 159
Provisions pour dépréciation des créances	- 110 472	- 110 472	- 198 072	- 198 072
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 4 730 784	+ 4 730 784	+ 3 217 015	+ 3 217 015
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	- 4 018 266	- 4 018 266	- 1 040 690	- 1 040 690
Dettes d'exploitation	- 429 538	- 429 538	- 517 314	- 517 314
Dettes diverses	- 1 331 157	- 1 331 157	- 1 507 422	- 1 507 422
TOTAL 2	+ 122 043	+ 29 364	+ 1 093 479	+ 1 036 016
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 13 665	+ 13 665	+ 7 997	+ 7 997
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+ 13 665	+ 13 665	+ 7 997	+ 7 997
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+ 62 954 931		+ 63 465 078	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+ 79 231 029		+ 80 016 013

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2010	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	+ 31 781 610			+ 31 781 610
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 837 663		- 135 437	- 6 973 100
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES	+ 2 938 222		- 334 172	+ 2 604 050
REPORT A NOUVEAU	+ 378 166	+ 19 928		+ 398 094
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 5 312 347	- 5 312 347	+ 4 861 124	+ 4 861 124
Acomptes sur distribution	- 5 292 419	+ 5 292 419	- 4 901 662	- 4 901 662
TOTAL GÉNÉRAL	+ 63 465 078		- 510 147	+ 62 954 931

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	2 663 506		3 037 094	
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 788 870		2 198 820
Charges d'entretien du patrimoine locatif		71 128		60 164
Grosses réparations		207 183		230 995
Autres charges immobilières		596 325		547 115
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 390 606		1 424 556	
Diverses charges d'exploitation		642 643		677 355
Dotations aux amortissements d'exploitation		199 445		92 380
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		119 641		176 655
Provisions pour grosses réparations		392 631		413 655
Autres charges		36 246		64 511
CHARGES FINANCIÈRES	43 795			
Charges financières diverses		43 795		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	3		1	
Charges exceptionnelles		3		1
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	4 097 910		4 461 651	
Solde créditeur = bénéfice	4 861 124		5 312 347	
TOTAL GÉNÉRAL	8 959 034		9 773 998	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	8 206 733		9 225 157	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		6 417 863		7 026 337
Charges facturées		1 788 870		2 198 820
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	582 175		512 173	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		207 240		125 793
Provisions pour grosses réparations		207 182		230 995
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		167 753		155 385
PRODUITS FINANCIERS	33 885		6 243	
Produits financiers		33 885		6 243
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	136 241		30 425	
Produits exceptionnels		1 995		999
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		134 246		29 426
TOTAL DES PRODUITS	8 959 034		9 773 998	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	8 959 034		9 773 998	

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m ² 1 cave - 1 parking	11 930	105 000	M. LEROUX
1973/75	Centre Dauphine	1973	Locaux commerciaux	312 315	1 930 000	CLERGET – SONITEX - JPN - VICTORIA - CREATION NATURE ET PERLES – CARPE DIEM
1974/77/80	Immeuble GRAMA - 15 Place Grangier	1974	Bureaux : 480 m ² parkings	441 219	750 000	VOISIN S.A. - EGIS RAIL
1976	Résidence Saint-Philibert	1975	7 parkings en sous-sol (archives)	12 551	80 000	VOISIN S.A.
1976	93 avenue Jean Jaurès 10 rue de Marsannay	1967	Bureaux : 1 500 m ² Réserves ss-sol : 300 m ² Ateliers : 400 m ²	801 715	1 200 000	EUROVIA BOURGOGNE – LOCAL VACANT Association Le Sentier
1977/93	39-41 avenue du Drapeau	1977/82	Commerces : 165 m ² + 61 m ² 2 garages - 4 parkings	95 923	330 000	GMF LOCAL VACANT
1978	LE VENDOME 15 avenue Albert 1er	1978	Bureaux : 175 m ²	72 010	160 000	LES GDS MOULINS DE PARIS – Cabinet ROUX
1978	26 bd Alexandre 1er de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m ²	475 712	940 000	FEDOSAD
1978/79	13 avenue Albert 1 ^{er} LE MERCURE	1976	Bureaux : 345 m ²	163 704	150 000	SFR LOCAL VACANT
1980	LES MIMOSAS - 36 rue Parmentier	1980	Bureaux : 309 m ²	132 227	350 000	AIST 21
1981	LE KALINKA - 5 rue des Roses	1980	Bureaux : 65 m ²	41 161	80 000	F.A.C.O.
1981	CLOS VERRIERE - 30 boulevard de Strasbourg	Rén. 81	Bureaux : 703 m ² 19 parkings	510 331	660 000	SEDAP – LOCAL VACANT - COURS GALIEN - HLM de Bourgogne
1981	81 avenue Maréchal Lyautey	1979	Local commercial : 81 m ²	42 686	80 000	LES JARDINS SUSPENDUS
1982	20 rue du Château	1978	Local commercial : 180 m ²	119 368	125 000	PLANETE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE - 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m ² Sous-sol : 100 m ² 2 parkings	178 365	380 000	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux commerciaux : 125 m ² Dépendances : 100 m ² environ	126 670	730 000	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY - 12 bd Clemenceau	1983	Bureaux : 481 m ² 8 parkings en sous-sol	486 109	710 000	TELETECH – EGIS AMENAGEMENT
1983	CARDINAL DE GIVRY - 9 bd Clemenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m ² - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	330 000	CONCERTO - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m ² 1 cave - 1 parking	64 791	101 000	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY - 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m ² Réserves : 24 m ²	70 188	117 000	M. JACQUOT (Fichet Bauche)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m ²	65 553	164 000	RANSDTAD
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m ² + 157 m ²	745 437	730 000	KEOLIS – LOCAL VACANT
1986	Centre commercial Clemenceau	1986	11 boutiques : 589 m ²	669 173	1 240 000	COMMERCES

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1986	53 rue de Mulhouse 1 boulevard de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m ²	1 873 311	1 490 000	DDPP - ALTEDIA - GES 21 - LOCAUX VACANTS
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m ²	62 504	83 000	INEXIA
1986	Parc de Mirande - P 1 14K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m ²	526 352	550 000	SIN et STESS - ET BAT JUSTON-FORCO - ASSOCIATION RESSOURCES - LOCAL VACANT
1987	Rue du Transvaal	1987	Local commercial Bureaux : 93 m ² Sous-sol : 85 m ²	105 800	143 000	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m ² 7 parkings en sous-sol 16 parkings extérieurs	784 509	880 000	ACSE - FAFIH - SUCCESCHOLL - MUTUELLE GENERALE - DOCKS NUMERIQUES - ARMACELL
1987	Parc de Mirande - B1 14B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 641 m ² 20 parkings extérieurs	595 467	520 000	GE MEDICAL - COMPASS - LOCAL VACANT
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m ² 25 parkings	1 030 093	1 400 000	LA PREPA ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - OFII
1987/88	Rue de l'Arquebuse	1987	Bureaux : 295 m ² Rdc Bureaux : 264 m ² 4 ^e étage : Bureaux : 347 m ² 3 ^e étage : 22 parkings	1 002 329	1 210 000	NC NUMERICABLE - GIPE 21 - ESTHETIQUE 21 SOFINCO
1988	Parc de Mirande - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 633 m ² 22 parkings	519 782	560 000	ORS - ARMEN - APC BOURGOGNE - NISCAYAH
1988	14 rue Jean de Cirey	Ancien	Bureaux : 266 m ²	228 674	270 000	FAFSEA
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m ² 52 parkings	1 571 834	1 550 000	ARACT BOURGOGNE - CRIT INTERIM - Sqli - LOCAL VACANT
1990	Parc de Mirande - P3 14J rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m ²	290 121	265 000	SECURITAS - BBA EMBALLAGES - LOCAL VACANT
1992	9 bd Rembrandt APOGEE C	1992	Bureaux : 520 m ²	612 845	760 000	EVEN DU FOU
1992/99	11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m ² Bureaux : 714 m ²	251 541 525 949	1 220 000	NEXITY LAMY
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m ²	271 102	700 000	LA POSTE - AUTO ECOLE
2002	avenue Jean Jaurès ARSENAL	2002	Bureaux : 260 m ²	239 613	410 000	CRAM
2002-2003	16 bd Winston Churchill - LE SAMOURAI	2002	Bureaux : 524 m ² Bureaux : 293 m ²	973 560	1 090 000	VERITAS - CAPVERA - LOCAL VACANT
2002	Rue Louis de Broglie LE MILLENIUM	2002	Bureaux : 341 m ²	375 305	450 000	CEPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m ²	2 210 000	2 200 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m ²	795 000	810 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER

Actif immobilier

Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1982	55 avenue Roland Carraz - CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m ²	640 074	790 000	HYPER BURO - PRODAG
1989	Parc des Grands Crus - Bât C - CHENOVE	1989	Bureaux RDC : 361 m ² 11 parkings 1er étage : 383 m ² 12 parkings Total : 744 m ²	590 405	680 000	WEBDIA - MUTUELLE ATOME - CACB IMMOBILIER-LOCAL VACANT
1991	Parc des Grands Crus Bât. L - CHENOVE	1991	Bureaux : 341 m ²	294 361	320 000	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne - FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m ²	313 506	520 000	CERCLE DE BRIDGE - FEDERATION DU BRIDGE - EURISK - LOCAUX VACANTS
1987	Boulevard des Allobroges - FONTAINE-LES-DIJON	1987	Bureaux : 605 m ² 30 parkings	544 783	640 000	FEDOSAD
1983	Rue Romelet - Z.I. LONGVIC	1977	Entrepôts et bureaux 2 200m ²	354 697	560 000	LA POSTE
1989	18 B rue de la Rente Logerot - MARSANNAY-LA-COTE	1984	Locaux industriels et bureaux : 1 213 m ²	497 221	360 000	BM - CREATIS - LAFORA FORMATION
1990	265 rue des Vignes Dardelain - MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m ²	255 681	290 000	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	Centre COMÈTE - Bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m ²	300 086	450 000	CHAMBRE DES COMPTES
1984	6 bd du Grand-Marché - QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux : 1 746 m ² - Stockage : 180 m ² - bureaux : 69 m ²	802 400	2 390 000	MONDIAL TISSU - MAISONS DU MONDE
1989	Parc du Cap Vert - 20 rue du Cap Vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	616 348	690 000	CHS - ALLIADIS-LOCAUX VACANTS
1990	Parc du Cap Vert - 16 rue du Cap vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	622 340	720 000	FINANCO - AYIMG - KMC - CNS INSTRUMENTATION-COMPASS - GREGOIRE & ASSOCIES - APPLI LANGUE - SILOG
2007	Parc du Golf - QUETIGNY	2008	Bureaux : 512 m ²	755 022	765 000	AIR PRODUCT HEALTHCARE France - DELTA NEU CRAM - LOCAL VACANT
1977	Rue Champeau - Z.I. ST-APOLLINAIRE	1974	Bureaux : 200 m ² Ateliers : 450 m ² sur terrain de 4 130 m ²	94 519	210 000	SAVELYS
1980	Rue Champ aux Prêtres - ST-APOLLINAIRE	1980	Bureaux : 250 m ² Entrepôt : 525 m ²	280 870	310 000	LOCAL VACANT
1988	3/5 rue de la Breuchillièrè - ST-APOLLINAIRE	1973	Locaux industriels : 2 850 m ²	693 534	620 000	BRD - SAVELYS - C2 PACK - RESSOURCES - LOCAUX VACANTS

Actif immobilier

Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1981	13 rue Raoul Servant - LYON	1964	Bureaux : 768 m ² parkings en sous-sol	427 446	610 000	FNARS - A3 CONSEIL – CFA – LOCAL VACANT
1981	LE RHODANIEN -84 cours Charlemagne - LYON	Ancien	Locaux commerciaux : 1 800 m ² - Sous-sol : 900 m ²	530 001	1 830 000	LYON SNOKER POOL - LIDL
1984	37 rue de la République -LYON	Ancien	Bureaux : 345 m ² Réserve : 268 m ²	257 974	650 000	Sté ROBERT COMBE- GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze - LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m ²	355 644	530 000	ADELPHIA
1985	37 rue de la République - LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m ² Réserves sous-sol : 260 m ²	507 655	2 930 000	NOCIBE-MONOPRIX- CYBERPRET
1988	110 av. Barthélémy Buyer - LYON	1988	Bureaux : 320 m ² 5 parkings sous-sol 3 parkings extérieurs	429 432	390 000	SISTEMA STRATEGY
1988	51 avenue Jean Jaurès - LYON	1988	Bureaux : 414 m ² , 5 parkings sous-sol	529 062	570 000	CONTINENTALE DE CROISIERES – LOCAL VACANT
2002	59 rue de l'Abondance - LYON	1990	Bureaux : 506 m ²	633 858	810 000	IOSIS – LOCAL VACANT
2003	29 avenue des Sources LE TRAIT D'UNION - LYON	1991	Bureaux : 453 m ² 10 parkings	132 485	130 000	EUROFINS
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 385 m ² 17 parkings	380 792	330 000	A.T.E.M.I. - RUCON - PREMIUM MEDIA REGIE - FIT
1990	221 rue Joliot Curie - TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m ² 32 parkings	848 762	980 000	EUROPEENNE DE CHAUSSURE - GIRAUDY
2003	119 bd de Stalingrad CENTRAL PARC - VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m ² 11 parkings	741 000	930 000	ATR INGENIERIE
2008	Rue du 4 Août - BALY BUILDING - VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m ²	860 000	900 000	ETRANGES LIBELULES
2009	235 Cours Lafayette	1991	Bureaux : 274 m ² +12 parkings	852 112	850 000	COGEDIM

Besançon

1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m ² 14 parkings	753 981	670 000	LOCAL VACANT
1988	28 av. de la République - LE ST PIERRE	1974	Bureaux : 890 m ² 25 parkings sous-sol	1 034 629	590 000	LOCAL VACANT
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m ² 36 parkings Bureaux : 358 m ² 9 parkings	1 200 371 259 384	1 870 000	VALVISION - PRESENTS - HOLCIM - AREF BTP GEOXIA – BET GALLET – QUALIBAT GESTION- M. KINDBEITER – LOCAL VACANT

Actif immobilier

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1990	29 avenue Carnot - LE VESONTIO	1990	Bureaux : 1 150 m ² 25 parkings	1 228 924	1 230 000	OFII-SERVICES SOCIAUX – EGIS RAIL – ADEQUAT – LOCAL VACANT
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rén. 90	Bureaux : 525 m ² 6 parkings	361 266	360 000	IFPA
1993	Espace Xavier Marmier	Rén. 90	Locaux commerciaux : 878 m ²	416 442	940 000	LIDL
1996	5 av. Albert Thomas LE FORUM	1991	Bureaux : 226 m ²	157 785	250 000	XY - EGIS AMENAGEMENT – OTRE FRANCHE COMTE

Strasbourg

1989	LE MATHIS - 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m ²	1 585 571	1 530 000	ISL CONSULT - APRIL ENTREPRISE - INTERGROS - CDOI 67
1988	Rue de l'III - GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m ² 64 parkings	1 295 014	670 000	SA PARCOURS – DIREKT IM TELLER – LOCAL VACANT
2008	9 rue Icare - ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m ² 72 parkings	2 296 250	2 120 000	K PAR K - LEASECOM – GLS SECURITE - CORTIX - NWA - AXEMBLE SOLUTIONS - France SECURITE UNVERSAT ECRAND DU MONDE – SFS France - A AIR - LOCAL VACANT

Nancy et agglomération

1988/90	72 rue des Ponts - rue de la Hache	1988	Bureaux : 250 m ² local com. : 108 m ² 3 parkings en sous-sol Bureaux : 477 m ² 6 parkings	1 010 553	1 080 000	S VOYAGE – CREDIT LYONNAIS – LOCAL VACANT
1990	ZAC Brabois - 3 allée Forêt de la Reine - VANDOEUVRE-LES-NANCY	1990	Bureaux : 794 m ² 25 parkings	780 600	700 000	SFS FRANCE – INFOMIL – LOCAL VACANT – GUNNEBO FRANCE
2002	9 rue de l'Aviation - VILLERS-LES-NANCY	2002	Bureaux : 523 m ²	620 000	630 000	TELEASSURANCES

Autres villes

1974	Rue J.L. Thénard - CHALON-SUR-SAÔNE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m ²	293 747	540 000	AMD RHONE ALPES
1978 1980	32/38 rue de la Motte - CHALON-SUR-SAÔNE	1978 1980	Locaux commerciaux 366 m ² + 226 m ²	207 713	220 000	OGULINAC
1982	37 Place de Beaune CHALON-SUR-SAÔNE	Ancien	Bureaux : 270 m ² Rez-de-chaussée - Hôtel particulier	114 337	290 000	S.C.P. d'Avocats BLANVILLAIN DAILLANT - GALLAND - GALMICHE

Actif immobilier

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 11	LOCATAIRES
1985	Centre Beaulieu Chamalières - CLERMONT-FERRAND	1985	Bureaux : 290 m ² 5 parkings	279 439	310 000	LOCAL VACANT
1988	Parc Technologique Part Dieu - CLERMONT-FERRAND	1988	Bureaux : 273 m ² parkings	204 033	240 000	LOCAL VACANT
1989	Place Gallieni - CLERMONT-FERRAND	1989	Bureaux : 307 m ² 6 parkings	327 765	400 000	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret - CLERMONT-FERRAND	1992	Bureaux : 930 m ²	1 350 000	1 350 000	SOMIVAL
2010	22 rue du Ponteil - ISSOIRE	Ancien	Local commercial : 199 m ²	240 000	270 000	LAMY
1991	2 rue de Vignate - GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m ²	826 514	830 000	PMU - ACTIM HOLDING - EVERWIN - MODULHABITAT
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m ²	2 851 343	2 810 000	MOVEA - OPSYS - LOCAL VACANT
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m ²	810 942	920 000	POLIMERI - DIAM'S - B2F
2006	445 rue Lavoisier - NOVESPARC - MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m ²	379 044	380 000	EM2C - ADVICIEENNE PHARMA
2007	13 Rue Roland Garros - EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m ²	1 350 000	1 350 000	OSIATIS
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M20)	604 184	640 000	PMU - DELTA NEU
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m ² (M25)	554 328	630 000	PRICEWATERHOUSE - ALSATEL - QUALIBAT GESTION - INTERACTIS SECURITE
2003	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 545 m ² (M26)	560 000	640 000	POLE EMPLOI
1992	Parc Henri Farman - M 13 - REIMS	1990	Bureaux : 788 m ²	905 505	730 000	ECS MAINTENANCE ALTEDIA - LOCAUX VACANTS
2011	ZA Les Bonnières - CHAMPIGNY SUR VESLE	2010	Bureaux : 2 072 m ²	3 240 000	3 240 000	FIDAL - MEDIAPOST
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :				63 907 109	79 188 000	

Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2011		EXERCICE 2010	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	54 780 707	58 663 000	53 657 737	58 499 000
Commerces	5 685 740	16 075 000	5 822 944	15 713 000
Locaux d'activités et industriels	3 440 662	4 450 000	3 760 112	4 760 000
TOTAL	63 907 109	79 188 000	63 240 793	78 972 000

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « Etat du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

Le « Compte de résultat » est peu modifié. Enfin, « l'annexe » analyse la répartition de l'actif immobilier.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

■ Immobilisations locatives :

Ce poste s'élève à 63 907 109 € et correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

■ Immobilisations en cours :

Ce poste s'élève à 29 363 € et correspond au coût des travaux de désamiantage de l'immeuble Mercure à DIJON, amortis sur 8 ans.

Autres actifs et passifs d'exploitation

■ Actifs immobilisés :

Ce poste s'élève à 92 679 € et correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 276 785 €

. créances locatives hors provisions	133 400 €
. créances locatives provisionnées (compte cumulé)	143 385 €

- autres créances : 911 228 €

. créance fiscale (TVA)	81 734 €
. provisions sur charges de copropriété	828 401 €
. débiteurs divers	1 093 €

■ Valeurs de placement et disponibilités :

Trésorerie au 31/12 : 4 730 784 €

■ Dettes :

- dettes financières : 4 018 266 €

. dette bancaire	3 000 000 €
. dépôts de garantie reçus des locataires	1 018 266 €

Annexe aux comptes annuels

- dettes d'exploitation : 429 538 €	
. reste dû sur honoraires gérance	38 814 €
. fournisseurs	29 311 €
. locataires créditeurs (essentiellement loyers du 1 ^{er} trim. 2012 réglés avant le 31/12/11)	361 413 €

Conformément à l'article D 441-4 du code de commerce, la société de gestion précise que le délai de règlement des factures fournisseurs non réglées au 31 décembre 2011 est de 60 jours.

- dettes diverses : 1 331 157 €	
Elles concernent principalement :	
. 4 ^e acompte sur dividendes versé début 2012	1 300 441 €
. dettes fiscales	15 494 €
. divers-charges à payer : essentiellement provision charges de copropriété et expertise	8 841 €
. associés dividendes non encaissés	6 381 €

■ État de l'actif immobilisé

	31/12/10	Entrées	Sorties	31/12/11
Immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles Terrains et constructions locatives	63 240 793	3 431 933	2 765 617	63 907 109
Immobilisations en cours	201 964			201 964
Immobilisations corporelles d'exploitation	347 897	75 169		423 066
Immobilisations financières Immobilisations financières				
	63 790 654	3 507 102	2 765 617	64 532 139

■ État des amortissements et provisions

	31/12/10	Dotations	Reprises	31/12/11
Immobilisations corporelles Agencements	290 434	39 954		330 387
Immobilisations en cours	147 355	25 245		172 601
Créances Créances douteuses	198 072	119 641	207 240	110 472
Provisions Pour risques et charges				
Pour gros travaux	931 800	392 631	207 183	1 117 249
	1 567 661	577 471	414 423	1 730 709

Annexe aux comptes annuels

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

- Capital :
En valeur nominale, sans changement.
- Primes d'émission :
Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital (aucune en 2011) et d'acquisition des immeubles.
- Réserves :
Depuis l'exercice 2009, les plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles apparaissent directement en réserves sans être inscrites dans le compte de résultat. Cette modification de présentation n'a aucune incidence fiscale sur les comptes de la SCPI. Au titre de l'exercice écoulé, ce poste enregistre une moins value globale de 334 172 €.
- Report à nouveau :
Selon affectation des résultats 2010, décidée par l'Assemblée Générale du 27 mai 2011.
- Résultat de l'exercice :
Le résultat de l'exercice 2011 : 4 861 124 €
- distribution des 3 premiers acomptes : - 3 601 221 €
- 4ème et dernier acompte versé en 2012 : - 1 300 441 €
= Prélèvement sur le report à nouveau : - 40 538 €
Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2012.

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges

- **Charges immobilières : 2 663 506 €**
 - charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires : 1 788 870 €
 - charges d'entretien du patrimoine = dépenses et travaux de faible importance (facture < 3 000 €) à la charge de la Société : 71 128 €
 - grosses réparations : 207 183 €
montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (voir Reprise dans le compte Produits)
 - autres charges immobilières : 596 325 €
comprennent essentiellement :
 - . charges locatives et de copropriété non récupérables 206 583 €
 - . impôts fonciers à charge propriétaire 323 218 €
 - . TVA non récupérable 18 699 €
- **Charges d'exploitation de la Société : 1 390 606 €**
 - diverses charges d'exploitation : 642 643 €
comprennent essentiellement :
 - . rémunération de gérance sur recettes locatives 497 693 €
 - . honoraires divers : relocations, commissaire aux comptes, contentieux... 140 853 €
 - dotation aux amortissements : 199 445 €
 - . des immobilisations (agencements) 65 199 €
 - . des frais d'acquisition des immeubles (prélevés sur la prime d'émission) 134 246 €
 - dotation aux provisions : 512 272 €
 - . les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 119 641 € à comparer aux reprises pour 207 240 €
 - . les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 392 631 € à comparer aux reprises pour 207 182 €
 - autres charges : 36 246 €
= perte sur créances irrécouvrables (déjà provisionnées). Montant inclus dans la reprise sur provisions (rubrique Produits).
- **Charges financières : 43 795 €**
 - intérêts d'emprunt : 43 795 €
- **Charges exceptionnelles : 3 €**

Annexe aux comptes annuels

Produits

■ Produits de l'activité immobilière : 8 206 733 €

- loyers = loyers facturés 6 417 863 €
- charges facturées (cf rubrique Charges) 1 788 870 €

■ Autres produits d'exploitation : 582 175 €

- reprise de provisions :
 - sur créances douteuses : 207 240 €
 - . devenues sans objet (=créances récupérées) 170 994 €
 - . déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf rubrique Charges) 36 246 €
 - sur grosses réparations : 207 182 €
 - = travaux 2011 prélevés sur la provision globale.
- autres produits : 167 753 €
 - = indemnités reçues sur travaux de remise en état.

■ Produits financiers : 33 885 €

- intérêts sur placement de la trésorerie

■ Produits exceptionnels : 136 241 €

- produits exceptionnels : 1 995 €
- reprise d'amortissement et provisions : 134 246 €
 - = frais d'acquisition des immeubles, prélevés sur la prime d'émission.

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 2011 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 et autant de pré réunions, ainsi qu'une réunion de contrôle par sondage de certains dossiers de travaux, d'arbitrage et d'acquisition.

Les résultats comptables de l'exercice 2011 nous ont été présentés le 1^{er} mars 2012 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes.

Evolution de la situation de la Société

En 2011, notre Société s'est efforcée de contenir les effets du ralentissement ambiant et de maintenir son rôle d'amortisseur, malgré le recul du taux d'occupation des locaux dont le pourcentage est passé de 86,40 % à 83,40 % au 31.12.2011.

De ce fait, le revenu distribué a été ramené de 50,79 € à 47,04 € par part. Ce résultat a permis de dégager un rendement moyen de 5,26 % contre 5,76 % l'an dernier. Ce résultat est à comparer au rendement moyen 2011 des SCPI qui ressort à 5,16 %.

Dans le cadre confirmé de la politique active d'arbitrage, le Conseil de Surveillance a donné son accord sur les huit ventes suivantes :

- 110 avenue Barthélémy Buyer - les Nymphéas - à LYON
- 136 chemin du Moulin Carron - Norly III - à ECULLY (2 locaux)
- 72 rue de la Hache à NANCY
- 14B rue de Pierre de Coubertin à DIJON
- Le Pré Millet à MONTBONNOT
- 29 avenue des Sources à LYON
- Rue Jean Renoir à DIJON

Marché secondaire

1 554 parts ont été échangées sur le marché secondaire, niveau du même ordre qu'en 2009, qui ne représente que 1,49 % du nombre total de parts. Sur ce nombre, 1 115 parts, soit 72 %, proviennent de 19 successions.

Le prix moyen de la part est passé de 880,76 € à 893,56 € en progression de 1,45 %, alors que la plupart des SCPI ont constaté une stabilité du prix de leur part en 2011. La faiblesse du nombre de parts vendues marque la confiance maintenue des associés dans notre société.

Investissements

Le produit des arbitrages a permis l'acquisition suivante :

- 2 070 m² de bureaux à REIMS CHAMPIGNY loués à FIDAL et MEDIAPOST

Projection sur l'avenir

La politique d'arbitrage poursuivie depuis 3 ans a permis en 2011 la vente de 2 802 m² contre 2 094 en 2010. La politique active sur les loyers et les travaux de remise à niveau ont également permis la relocation de 8 323 m² pour 28 locataires contre 7 048 en 2010.

Ces actions, en collaboration étroite avec la Société de Gestion, ont permis encore en 2011 d'amortir les effets négatifs de la crise économique et financière.

La fin des travaux du tram à DIJON en 2012 et le redéploiement géographique voté lors de notre Assemblée Générale du 27 mai 2011 devraient nous permettre enfin de présenter des investissements porteurs d'avenir en 2012.

Rapport du conseil de surveillance

Avis sur les résolutions

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

Assemblée Générale Ordinaire

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1 ^{ère} résolution | Approbation des comptes
Avis favorable |
| 2 ^{ème} résolution | Quitus à la Société de Gestion
Avis favorable |
| 3 ^{ème} résolution | Conventions spéciales
Sans observation |
| 4 ^{ème} résolution | Affectation des résultats
Avis favorable |
| 5 ^{ème} résolution | Election des membres du Conseil de Surveillance |
| 6 ^{ème} résolution | Valeurs de la Société
Le Conseil a pris acte des différentes valeurs de la Société qui n'appellent pas d'observation particulière. |
| 7 ^{ème} résolution | Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine
Avis favorable |

En conclusion, nous vous rappelons que nous avons été régulièrement informés de la vie de votre Société et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.

Jean BUTHIEAU
Président du Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

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

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

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

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

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

II – JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS :

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

Présentation des comptes

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

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

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

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

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

Fait à DIJON, le 13 avril 2012

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Aux Associés,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Avec la Société de Gestion

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

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

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

- Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 %, toutes taxes comprises, du montant des recettes locatives, toutes taxes comprises (loyers et produits locatifs annexes). La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2011 s'élève à 497 693 euros hors taxes.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 %, toutes taxes comprises, du montant des sommes recueillies au titre de chaque augmentation de capital (montant nominal majoré de la prime d'émission).
- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession à la charge du cédant, de 4% hors taxes du prix de vente des parts, cette commission ne comprenant pas les frais d'enregistrement et de publicité qui demeurent à la charge du cédant
- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Loyer des locaux de la Société de Gestion

La Société de Gestion est locataire d'IMMO-PLACEMENT pour :

- Des locaux à usage de bureaux, au premier étage de l'immeuble GRAMA, 15 Place Grangier à DIJON (21000) ;
- Un emplacement de parking situé dans le même immeuble ;
- 7 emplacements de parking à la résidence Saint-Philibert, place Sainte Bénigne à DIJON (21000).

Pour l'année 2011, les loyers perçus par IMMO-PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 32 965,16 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : 27 762,36 euros
- Saint-Philibert : 5 202,80 euros

2. Avec la société BRICE ROBERT VOISIN

Les honoraires d'intermédiaires versés en 2011 à la société BRICE ROBERT VOISIN s'élèvent à 73 617,08 euros, soit :

- Pour les relocations : 29 099,65 euros
- Pour les ventes de locaux : 44 517,43 euros

Fait à DIJON, le 13 avril 2012

Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
Yves LLOBELL

Assemblée Générale Ordinaire

du 1^{er} juin 2012

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 2011, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : QUITUS A LA SOCIÉTÉ DE GESTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2011.

Troisième résolution : CONVENTIONS SPÉCIALES

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

Quatrième résolution : AFFECTATION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2011 qui s'élève à..... 4 861 123.97 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent..... 398 094.15 €
TOTAL 5 259 218.12 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés..... 4 901 662.08 €
. report à nouveau..... 357 556.04 €
TOTAL 5 259 218.12 €

Cinquième résolution : ÉLECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

L'Assemblée Générale :

- prend acte des mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivant à échéance, à savoir :
 - Mme Nicole IGOLEN
 - M. Bernard DEMETZ
 - Mme Nathalie FONTAINE TRANCHAND
 - Me Jacques LAUREAU
- prend acte de la candidature de
- décide de l'élection de

Assemblée Générale Ordinaire du 1^{er} juin 2012

Sixième résolution : VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	62 954 931 €, soit 604,16 €/part
- valeur de réalisation	79 231 029 €, soit 760,36 €/part
- valeur de reconstitution	90 871 940 €, soit 872,07 €/part

Septième résolution : RENOUVELLEMENT DE L'AUTORISATION D'ARBITRAGE DU PATRIMOINE

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2011. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2012, dans les limites fixées par la loi.

S.C.P.I. IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social de 31 781 610 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
E-mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
www.immoplacement.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément A.M.F. : SCPI n°95-23 du 28.03.1995
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Dany GALERNE
Rachèle KRUMM

Commissaire aux Comptes

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

Conseil de Surveillance

Jean BUTHIEAU : Président du Conseil
Nicole IGOLEN : Vice-présidente du Conseil

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

