

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

2010

**IMMO** **PLACEMENT**



# 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 .....	14
Tableaux d'analyse de variation des capitaux propres .....	15
Compte de résultat .....	16
Actif immobilier.....	18
Annexe aux comptes annuels .....	24
Rapport du Conseil de Surveillance.....	28
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	30
Résolutions .....	33



# Chiffres significatifs

## COMPTE DE RÉSULTAT 2010

	en euro
Produits	9 773 998
dont loyers	7 026 337
Charges	4 461 651
Résultat	5 312 347

## BILAN AU 31/12/2010

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	63 465 078
Immobilisations locatives	63 352 865
Total du bilan	67 462 304

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	5 312 347	50,98
Dividende distribué	5 292 419	50,79

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	78 972 000	757,87
Valeur comptable	63 465 078	609,06
Valeur de réalisation	80 016 013	767,89
Valeur de reconstitution	91 705 259	880,07

# 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 Mixte pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'économie française aura connu en 2010 un lent redémarrage avec une croissance de 1,50 % après une baisse de 2,20 % en 2009. Le marché immobilier a bénéficié de cette reprise tant en terme d'investissement qu'en terme de location.

11 milliards d'euros ont ainsi été investis en immobilier d'entreprise, soit une augmentation de 38 % par rapport à 2009 confirmant le statut de valeur refuge de la pierre. Les investissements se sont portés à hauteur de 68 % sur les bureaux, de 24 % sur les commerces et de 8 % sur les locaux d'activités. 77 % de ces investissements ont été réalisés en Ile de France.

Le marché locatif est demeuré favorable aux utilisateurs. Ces derniers ont continué à profiter de la correction des loyers et d'avantages commerciaux (franchise de loyers, participation aux travaux d'aménagement...).

Dans ce contexte économique fragile, les SCPI ont démontré leur résistance et leur légitimité dans le monde de l'épargne français. Ainsi, 2,46 milliards d'euros ont été collectés au cours de cette année, soit la plus forte collecte enregistrée depuis 1987, et le rendement moyen des SCPI (hors SCPI fiscales) est de 5,60 %, rendement restant attractif pour les épargnants. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 5,98 %, et le prix de la part sur le marché secondaire a augmenté de 3,32 %.

Nous examinerons successivement :

l'évolution du capital et le marché des parts,  
les investissements, les arbitrages,  
la gestion locative,  
la gestion immobilière,  
les résultats 2010,  
la fiscalité 2010,  
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 2 387 associés.

### Marché Secondaire

Au cours de l'année 2010, 1 188 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2010, 142 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 1,14 % du capital. Sur les 1 188 parts, 513 proviennent de 17 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
2006	29 494 110 €	-	96 702	2 285	-	-
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	-	-

## 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
2006	1 188	1,23 %	0	4 % HT
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

\* 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
15/01/2010	160	260	160	850 €	774,28 €	100
15/02/2010	229	180	92	857 €	780,65 €	88
15/03/2010	264	127	49	892 €	812,53 €	78
15/04/2010	396	384	287	881 €	802,51 €	97
14/05/2010	186	166	78	887 €	807,98 €	88
15/06/2010	357	250	172	889 €	809,80 €	78
15/07/2010	174	78	0	0	non établi	78
13/08/2010	229	193	105	900 €	819,82 €	88
15/09/2010	105	122	42	910 €	828,93 €	80
15/10/2010	90	146	66	900 €	819,82 €	80
15/11/2010	41	99	19	900 €	819,82 €	80
15/12/2010	118	260	118	878,25 €	800,01 €	142

# Rapport de la Société de Gestion

## Investissements - Arbitrages

### Investissements

Au cours de l'exercice, IMMO PLACEMENT a acquis un local commercial de 199 m<sup>2</sup> sis 20/22 Rue du Ponteil à ISSOIRE (63) au prix de 240 000 €.

A cet investissement, il convient d'ajouter les travaux d'amélioration ou de rénovation réalisés sur plusieurs actifs immobiliers pour 293 381 €.

Au total, les investissements réalisés en 2010 s'élèvent à 533 381 €.

### 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 2010, les arbitrages ont porté sur :

- un plateau de bureau de 423 m<sup>2</sup> sis 29 avenue des Sources à LYON pour un prix de vente de 471 160 €.
- un immeuble de bureaux de 816 m<sup>2</sup> sis 54 Rue Marc Seguin à MULHOUSE pour un prix de vente de 525 000 €.
- un immeuble de bureaux de 761 m<sup>2</sup> sis 5 Allée de Vincennes à VANDOEUVRE LES NANCY pour un prix de vente de 800 000 €.
- un local commercial de 94 m<sup>2</sup> sis Rue Xavier Marmier à BESANCON pour un prix de vente de 125 000 €.

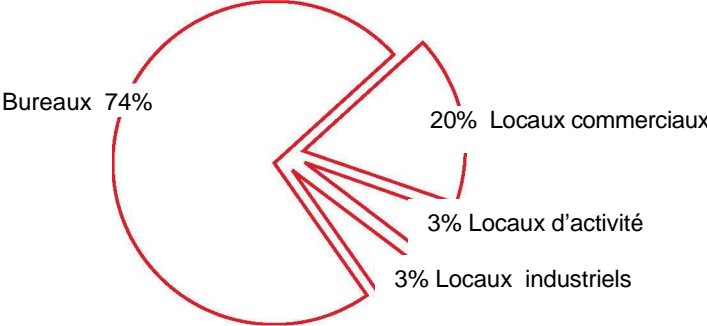
Le produit de ces ventes a été mobilisé pour moitié sur la toute fin d'année et fera l'objet d'un emploi sur l'année 2011.

Ces cessions ont dégagé une moins value globale de 208 565 € qui s'impute sur les plus values précédemment enregistrées. Elles n'affectent donc pas le bénéfice de l'exercice.

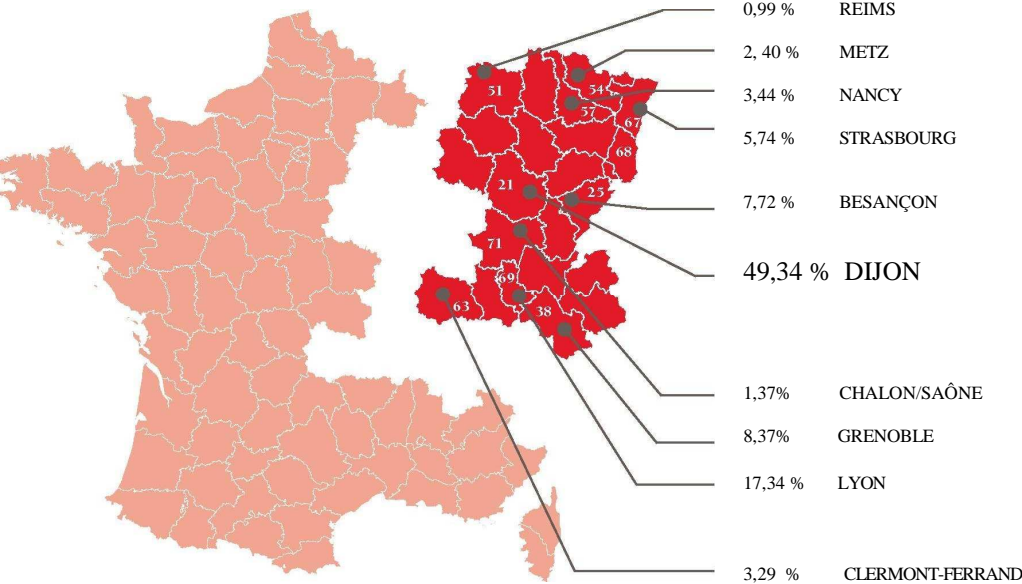
# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénales au 31/12/10)



Implantation géographique (en % des valeurs vénales au 31/12/10)



# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine (en m<sup>2</sup>)

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Dijon et agglomération	24 009	4 247	10 997
Lyon et agglomération	8 638	1 698	1 718
Besançon	5 467	715	
Strasbourg	4 196		
Nancy	2 185	111	
Grenoble	4 419		419
Autres Villes	5 107	693	2 081
<b>Total</b>	<b>76 700 m<sup>2</sup></b>	<b>7 464</b>	<b>15 215</b>

## 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 subi les difficultés conjoncturelles, passant de 90 % à 86,40 % au 31 décembre 2010.

#### - Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 37 relocations et 26 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 28 Avenue de la République – BESANCON : 325 m<sup>2</sup> libérés par la Mairie de BESANCON – Vacant.
- Immeuble le Pulsar – 4 Avenue Doyen Louis Weil – GRENOBLE : 761 m<sup>2</sup> reloués à MOVEA.
- Rue de la Hache – NANCY : 111 m<sup>2</sup> libérés par DIMATRONIC en avril 2010 et reloués à S VOYAGE en décembre 2010.
- 28 Avenue de la République – BESANCON : 410 m<sup>2</sup> libérés par IFPA – Vacant.
- Rue Xavier Marmier – BESANCON : 525 m<sup>2</sup> reloués par IFPA.
- 30 Boulevard de Strasbourg – DIJON : 123 m<sup>2</sup> libérés par SEDAP – Vacant.
- 14 H Rue Pierre de Coubertin – DIJON : 126 m<sup>2</sup> libérés par AYIMG en mars 2010 et reloués à ARMEN en novembre 2010.
- 200 Route de Colmar – STRASBOURG : 142 m<sup>2</sup> reloués à CDOI 67.
- VAL PARC – BESANCON : 150 m<sup>2</sup> reloués à KINGBEITER.
- 3/5 Rue de la Breuchillière – DIJON : 750 m<sup>2</sup> libérés par les Déménageurs BULOT et 415 m<sup>2</sup> libérés par PHIL EXPRESS – Vacants.
- 34 Rue de la Motte – CHALON SUR SAÔNE : 104 m<sup>2</sup> libérés par le CREDIT MUNICIPAL – Vacant.
- 16 Boulevard Winston Churchill – DIJON : 168 m<sup>2</sup> reloués à POWER SÉCURITÉ PRIVÉE.
- Rue de l'III – GEISPOLSHHEIM : 404 m<sup>2</sup> reloués à DIREKT IM TELLER.
- 93 Avenue Jean Jaurès – DIJON : 924 m<sup>2</sup> libérés par AFPA ; 425 m<sup>2</sup> reloués à EUROVIA BOURGOGNE.
- 48 Avenue Clémenceau – BESANCON : 1 134 m<sup>2</sup> libérés par la Direction du Travail – Vacant.
- 53 Rue de Mulhouse – DIJON : 152 m<sup>2</sup> libérés par EGIS AMENAGEMENT – Vacant.
- 12 Boulevard Clémenceau – DIJON : 207 m<sup>2</sup> reloués à EGIS AMENAGEMENT.
- Parc de Mirande – DIJON : 352 m<sup>2</sup> reloués à ORS.
- Promenade du Rhin – DIJON : 177 m<sup>2</sup> reloués à DOCKS NUMERIQUES.

# 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 2010 s'élèvent à 176 655 € et les reprises sur provisions à 125 793 €.

Sur la somme de 125 793 €, 64 511 € 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 KAIROS pour 19 582 €, PRESSING DAUPHINE pour 9 725 €, UNIACCESS pour 9 715 € et AB GEST pour 8 723 €.

## 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 2010, le montant des travaux immobilisés s'élève à 293 381 € contre 638 760 € en 2009. Ils concernent principalement :

- Le Pulsar - Rue Doyen Weil – GRENOBLE : rénovation des locaux pour 131 343 €
- 37 Rue de la République - LYON : climatisation pour 29 300 €
- 12 Boulevard Clémenceau - DIJON : climatisation pour 18 927 €
- Rue Xavier Marmier – BESANCON : rénovation locaux pour 44 309 €
- Parc du Golf – QUETIGNY : climatisation pour 13 500 €

À ces montants, il convient d'ajouter 6 120 € de travaux supplémentaires liés au désamiantage de l'immeuble Le Mercure situé à DIJON. Ces travaux sont amortis sur 8 ans.

### • Travaux d'entretien et de réparation

En 2010, le montant de ces travaux s'élève à 60 164 € contre 51 930 € en 2009.

### • 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 31/12/09 : 749 140 €

+ Dotation exercice 2010 : + 413 655 €

- Reprise exercice 2010 : - 230 995 €

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

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 :

- 93 rue Jean Jaurès – DIJON : changement chaudière pour 25 458 €
- Parc de Mirande – Rue Pierre de Coubertin – DIJON : réfection locaux pour 20 835 €
- Rue Romelet – LONGVIC : réfection toiture pour 79 346 €
- Avenue de Colmar – STRASBOURG : réfection locaux pour 17 986 €

## Résultat - revenus distribués

L'exercice 2010 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 5 312 347 €, soit 50,98 € par part contre 5 767 969 €, soit 55,35 € par part en 2009. 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 50,79 € par part. Nous vous proposons d'affecter le solde, soit 0,19 € par part en report à nouveau.

La rentabilité 2010 s'établit ainsi à :

- 5,98 % pour une part acquise en décembre 2009 à 850 €
- 5,78 % pour une part acquise en décembre 2010 à 878,25 €

Au cours de l'exercice, le prix de la part sur le marché secondaire a augmenté de 3,32 % € passant de 850 € à 878,25 €.

# Rapport de la Société de Gestion

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

	2010	% du TOTAL des REVENUS	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS	2007	% du TOTAL des REVENUS	2006	% du TOTAL des REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	67,43	97,74	71,64	98,98	68,10	93,08	70,21	105,63	68,95	94,31
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,06	0,09	0,05	0,07	1,34	1,83	0,77	1,16	0,30	0,41
Produits divers	1,50	2,17	0,69	0,95	0,85	1,16	0,56	0,84	1,04	1,42
Pertes + profits	0	-	0	-	2,87	3,92	-5,07	-7,63	2,82	3,86
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>68,99</b>	<b>100,00</b>	<b>72,38</b>	<b>100,00</b>	<b>73,16</b>	<b>100,00</b>	<b>66,47</b>	<b>100,00</b>	<b>73,11</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,19	7,52	5,46	7,54	5,26	7,19	5,43	8,17	5,31	7,26
Autres frais de gestion	5,44	7,89	4,36	6,02	4,15	5,67	4,35	6,54	4,55	6,22
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,58	0,84	0,50	0,69	0,68	0,93	0,52	0,78	0,75	1,03
Charges locatives non récupérées	1,74	2,52	1,59	2,20	1,15	1,57	1,15	1,73	1,23	1,68
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>12,95</b>	<b>18,77</b>	<b>11,91</b>	<b>16,45</b>	<b>11,24</b>	<b>15,36</b>	<b>11,45</b>	<b>17,22</b>	<b>11,84</b>	<b>16,19</b>
Amortissements nets										
- patrimoine	0,60	0,87	0,62	0,86	0,66	0,90	0,87	1,31	0,65	0,89
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	3,97	5,75	3,58	4,95	3,40	4,65	3,51	5,28	3,45	4,72
- autres	0,49	0,71	0,92	1,27	0,42	0,57	0,64	0,97	0,70	0,96
<b>Sous total</b>										
<b>charges internes</b>	<b>5,06</b>	<b>7,33</b>	<b>5,12</b>	<b>7,08</b>	<b>4,48</b>	<b>6,12</b>	<b>5,02</b>	<b>7,56</b>	<b>4,80</b>	<b>6,57</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>18,01</b>	<b>26,10</b>	<b>17,03</b>	<b>23,53</b>	<b>15,72</b>	<b>21,48</b>	<b>16,47</b>	<b>24,78</b>	<b>16,64</b>	<b>22,76</b>
<b>RESULTAT BRUT <sup>(3)</sup></b>	<b>50,98</b>	<b>73,90</b>	<b>55,35</b>	<b>76,47</b>	<b>57,44</b>	<b>78,51</b>	<b>50,00</b>	<b>75,22</b>	<b>56,47</b>	<b>77,24</b>
Variations report à nouveau et autres réserves	0,19	0,28	1,11	1,53	3,20	4,37	-4,24	-6,38	3,31	4,53
<b>Revenus distribués avant prélèvement libératoire</b>	<b>50,79</b>	73,62	<b>54,24</b>	74,94	<b>54,24</b>	74,14	<b>54,24</b>	81,60	<b>53,16</b>	72,71
Revenus distribués après prélèvement										

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> 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 <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentages
2006	6 667 887	1 609 061 (513 773)	24,13 %
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 %

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

## Évolution de la rentabilité par part

	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Dividende distribué	50,79 €	54,24 €	54,24 €	54,24 €	53,16 €	52,08 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)		-	-	820 €	-	726 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N - 1)	850 €	900 €	839 €	785 €	735 €	720 €
Rentabilité du dividende distribué						
- sur prix de souscription		-	-	6,61 %	-	7,17 %
- sur prix du marché secondaire	5,98 %	6,03 %	6,46 %	6,91 %	7,23 %	7,23 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	878,25 €	850 €	900 €	839 €	785 €	735 €
Variation du prix sur marché secondaire	3,32 %	- 5,56 %	7,27 %	6,88 %	6,80 %	2,08 %

## 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	63 465 078 €, soit 609,06 €/part
- valeur de réalisation	80 016 013 €, soit 767,89 €/part
- valeur de reconstitution	91 705 259 €, soit 880,07 €/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.

Concernant les produits financiers, ces derniers relèvent de la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers et peuvent bénéficier, sur option, du prélèvement libératoire forfaitaire au taux de 18 %. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ce taux est désormais de 19 %. Les prélèvements sociaux des produits financiers sont prélevés à la source au taux de 12,10 % pour l'exercice 2010 et de 12,30 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

La loi de finances 2011 a également modifié le taux appliqué aux plus-values immobilières. A compter de 2011, le taux est de 19 % (+ prélèvements sociaux) contre 16 % (+ prélèvements sociaux) précédemment.

## Perspectives

La Société de Gestion entend poursuivre et intensifier en 2011 les mesures initiées au cours de l'exercice précédent et dont les effets devraient se faire pleinement ressentir en 2012. Ces mesures portent sur 3 axes :

- une politique active de travaux afin de proposer à la commercialisation des locaux en bon état et répondant aux attentes des locataires. L'objectif étant d'offrir une alternative avec des loyers compétitifs pour des locaux rénovés, et d'anticiper la baisse prochaine du stock d'immeubles neufs dans certaines villes ; la demande des utilisateurs se positionnant alors sur des locaux de seconde main de bonne qualité,
- une accélération des arbitrages des actifs ne répondant plus aux objectifs patrimoniaux de la SCPI,
- la poursuite du développement du patrimoine de la SCPI avec un élargissement du périmètre d'investissement et une ligne de crédit pour financer ces nouveaux investissements. De part la gestion de ses autres SCPI, votre Société de Gestion est en mesure de proposer à IMMO PLACEMENT des investissements situés en dehors du Grand Est et de lui faire ainsi bénéficier d'autres opportunités d'investissement tout en diversifiant le risque géographique. En accord avec votre Conseil de Surveillance, il vous est demandé d'approuver la modification du périmètre d'investissement.

Le financement des investissements sera assuré par le recours au crédit et/ou aux arbitrages. Une précédente Assemblée Générale avait autorisé votre SCPI au recours d'un crédit à hauteur de 3 millions d'euros. Compte tenu de la capitalisation d'IMMO PLACEMENT, soit 80 millions d'euros, cette autorisation n'est plus en adéquation avec la taille de la SCPI. Après avoir échangé avec votre Conseil de Surveillance, il vous est proposé de porter cette autorisation à 8 millions d'euros. Le recours au crédit aura un impact positif sur les résultats de la SCPI, le taux de rendement dégagé par les investissements immobiliers étant supérieur aux taux des financements bancaires. Dans un second temps, le remboursement du crédit sera réalisé par des arbitrages et/ou des augmentations de capital.

Ces différentes mesures ont pour objectif de permettre à IMMO PLACEMENT de pérenniser la qualité de son patrimoine, de poursuivre son développement en procédant à de nouveaux investissements apportant une plus grande sécurité patrimoniale.

# Rapport de la Société de Gestion

## Non transformation de la SCPI IMMO PLACEMENT en OPCI (Organisme de Placement Collectif en Immobilier)

Dans le cadre de la modernisation du marché français de la « pierre-papier », le législateur a souhaité faire évoluer les SCPI vers un nouveau produit d'épargne s'inspirant du statut des OPCVM afin :

- d'améliorer la liquidité du placement « pierre-papier » non coté,
- de renforcer la sécurité de l'épargnant (2 évaluateurs immobiliers, un dépositaire,...),
- d'accorder une plus grande souplesse dans la gestion du produit (acquisition d'immeubles de façon indirecte, investissement en valeurs mobilières, endettement, plus de facilité dans la réalisation de travaux,...),
- de pouvoir bénéficier de la fiscalité des valeurs mobilières (SPPICAV).

La loi prévoyait initialement l'obligation pour les SCPI de se transformer en OPCI dans un délai de 5 ans à compter de la parution du règlement général de l'AMF relatif aux OPCI, soit au plus tard le 18 avril 2012. En cas de non transformation, la SCPI ne pouvait plus réaliser d'augmentation de capital. Devant l'opposition des épargnants au travers de leurs associations de défense et de certaines Sociétés de Gestion, il a été décidé de faire coexister les 2 produits d'épargne, les SCPI pouvant poursuivre leur développement aux côtés des OPCI.

Néanmoins, subsiste l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire de leurs associés, au plus tard le 18 avril 2012, une résolution se prononçant sur la possibilité de se transformer en un seul véhicule de type OPCI (SPPICAV ou FPI).

### Définition de l'OPCI

Le statut des OPCI s'inspire de celui des OPCVM (SICAV et FCP) et peut revêtir deux formes juridiques :

- la SPPICAV : Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable
- le FPI : Fonds de Placement Immobilier

La SPPICAV est une société anonyme. La fiscalité est celle des revenus de valeurs mobilières et des plus values mobilières.

Elle est obligée de distribuer au moins 85 % des revenus nets et au moins 50 % de la plus value nette de frais et des moins-values.

Le FPI est une copropriété qui ne possède pas de personnalité morale. La fiscalité est essentiellement celle des revenus fonciers et accessoirement celle des revenus de valeurs mobilières pour les produits financiers. Les plus values relèvent du régime des plus values immobilières pour les cessions d'immeubles et de parts de FPI et des plus values mobilières pour les cessions des placements financiers.

Le FPI est obligé de distribuer au moins 85 % des revenus nets et au moins 85 % de la plus value nette de frais et des moins-values.

Le patrimoine d'un OPCI doit respecter les critères suivants :

- entre 60 et 90 % des actifs investis en immobilier,
- un volant d'au moins 10 % de liquidités en permanence,
- un volant compris entre 0 et 30 % composé de valeurs mobilières.

Possibilité de recours à l'endettement :

- à hauteur de 40 % de la valeur des actifs immobiliers,
- à hauteur de 10 % de la valeur des actifs financiers.

### Transformation d'une SCPI en OPCI

En l'état actuel des textes, la transformation tant en SPPICAV qu'en FPI est très difficile, voire impossible.

# Rapport de la Société de Gestion

Cette dernière impliquerait :

- en cas de transformation en SPPICAV, un changement de fiscalité pour les associés. La fiscalité applicable serait celle des valeurs mobilières et plus celle des revenus fonciers. Les associés perdraient la possibilité de déduire les intérêts d'emprunt et l'exonération des plus values au delà de 15 ans de détention ne s'appliquerait plus.
- l'obligation de respecter les ratios en matière de composition de patrimoine et notamment une poche de liquidité représentant 10 % du patrimoine de l'OPCI. Le respect de ce ratio conduirait à une baisse de la rentabilité de l'OPCI par rapport à la SCPI compte tenu des taux de rendement actuels des monétaires.
- une augmentation des coûts en raison du recours à :
  - un dépositaire dont les principales missions sont de contrôler les flux financiers, de faire respecter les différents ratios et la gestion des associés,
  - deux experts immobiliers réalisant au cours de l'année trois évaluations et une expertise.

À ce jour, le secteur des OPCI est essentiellement composé d'OPCI « institutionnels » (plus de 70) créés dans le cadre d'opérations d'externalisation d'actifs immobiliers. Seuls 5 OPCI « grand public » ont été constitués.

## Avantages / Inconvénients de l'OPCI

### Avantages

- liquidité accrue (capital variable, obligation d'avoir au moins 10 % de liquidité),
- souplesse dans la gestion,
- possibilité d'accès à la fiscalité des valeurs mobilières,
- sécurité accrue (dépositaire, 2 experts immobiliers).

### Inconvénients

- produit hybride pouvant mélanger immobilier et produits financiers, dont la nature est différente du produit SCPI auquel a souscrit l'épargnant,
- produit plus risqué (recours à l'endettement, accès aux valeurs mobilières...),
- changement de fiscalité de l'épargnant en cas de transformation en SPPICAV,
- coûts plus élevés (dépositaire, 2 experts immobiliers),
- transformation difficile voire impossible.

Compte tenu des différents points évoqués, de l'attachement des épargnants dans ce produit, et au regard du bon fonctionnement des SCPI, la Société de Gestion est favorable au maintien de votre SCPI sous sa forme actuelle et vous propose d'approuver la non transformation de votre SCPI en OPCI.

## Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur l'élargissement du périmètre d'investissement d'IMMO PLACEMENT et sur la non transformation de votre SCPI en OPCI. 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 2010		EXERCICE 2009	
	VALEURS BILANIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 63 240 793	+ 78 972 000	+ 64 781 244	+ 82 255 000
Immobilisations en cours	+ 54 609		+ 73 734	
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 931 800		- 749 140	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+ 62 363 602</b>	<b>+ 78 972 000</b>	<b>+ 64 105 838</b>	<b>+ 82 255 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 57 463		+ 95 172	
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 327 340	+ 327 340	+ 288 560	+ 288 560
Autres créances	+ 755 159	+ 755 159	+ 547 818	+ 547 818
Provisions pour dépréciation des créances	- 198 072	- 198 072	- 147 210	- 147 210
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 3 217 015	+ 3 217 015	+ 1 947 716	+ 1 947 716
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	- 1 040 690	- 1 040 690	- 1 028 846	- 1 028 846
Dettes d'exploitation	- 517 314	- 517 314	- 443 260	- 443 260
Dettes diverses	- 1 507 422	- 1 507 422	- 1 695 219	- 1 695 219
<b>TOTAL 2</b>	<b>+ 1 093 479</b>	<b>+ 1 036 016</b>	<b>- 435 269</b>	<b>- 530 441</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 7 997	+ 7 997	+ 12 574	+ 12 574
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL 3</b>	<b>+ 7 997</b>	<b>+ 7 997</b>	<b>+ 12 574</b>	<b>+ 12 574</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+ 63 465 078</b>		<b>+ 63 683 143</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+ 80 016 013</b>		<b>+ 81 737 133</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier et à l'article 14 du décret n° 71 524 du 1er Juillet 71

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2009	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+ 31 781 610			+ 31 781 610
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	+ 35 184 815			+ 35 184 815
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 6 808 236		- 29 427	- 6 837 663
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>				
<b>RÉSERVES</b>	+ 3 146 787		- 208 565	+ 2 938 222
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+ 262 114	+ 116 052		+ 378 166
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+ 5 767 969	- 5 767 969	+ 5 312 347	+ 5 312 347
Acomptes sur distribution	- 5 651 916	+ 5 651 916	- 5 292 419	- 5 292 419
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+ 63 683 143</b>		<b>- 218 064</b>	<b>+ 63 465 078</b>

# Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>3 037 094</b>		<b>2 337 012</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits		2 198 820		1 509 113
Charges d'entretien du patrimoine locatif		60 164		51 930
Grosses réparations		230 995		249 419
Autres charges immobilières		547 115		526 550
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>1 424 556</b>		<b>1 402 629</b>	
Diverses charges d'exploitation		677 355		677 093
Dotations aux amortissements d'exploitation		92 380		118 618
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		176 655		94 017
Provisions pour grosses réparations		413 655		373 261
Autres charges		64 511		139 640
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>				
Charges financières diverses				
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1</b>		<b>132</b>	
Charges exceptionnelles		1		132
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 461 651</b>		<b>3 739 773</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>5 312 347</b>		<b>5 767 969</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 773 998</b>		<b>9 507 742</b>	

# Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>9 225 157</b>		<b>8 974 327</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		7 026 337		7 465 213
Charges facturées		2 198 820		1 509 114
Produits annexes				
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>512 173</b>		<b>470 486</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		125 793		153 423
Provisions pour grosses réparations		230 995		249 419
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		155 385		67 644
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6 243</b>		<b>4 826</b>	
Produits financiers		6 243		4 826
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>30 425</b>		<b>58 103</b>	
Produits exceptionnels		999		4 453
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		29 426		53 650
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>9 773 998</b>		<b>9 507 742</b>	
<b>solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 773 998</b>		<b>9 507 742</b>	

# Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 10	LOCATAIRES
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m <sup>2</sup> 1 cave - 1 parking	11 930	104 000	M. LEROUX
1973/75	Centre Dauphine	1973	Locaux commerciaux	312 315	1 900 000	CLERGET – RUIZ JPN - VICTORIA - CREATION NATURE ET PERLES – LOCAL VACANT
1974/77/80	Immeuble GRAMA - 15 Place Grangier	1974	Bureaux : 480 m <sup>2</sup> parkings	441 219	740 000	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 <sup>2</sup> Réserves ss-sol : 300 m <sup>2</sup>  Ateliers : 400 m <sup>2</sup>	793 812	1 300 000	AFPA – EUROVIA BOURGOGNE – LOCAL VACANT  Association Le Sentier
1977/93	39-41 avenue du Drapeau	1977/82	Commerces : 165 m <sup>2</sup> + 61 m <sup>2</sup> 2 garages - 4 parkings	95 923	340 000	GMF PL FORMATION
1978	LE VENDOME 15 avenue Albert 1er	1978	Bureaux : 175 m <sup>2</sup>	72 010	160 000	LES GDS MOULINS DE PARIS –LOCAL VACANT
1978	26 bd Alexandre 1er de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m <sup>2</sup>	475 712	970 000	FEDOSAD
1978/79	13 avenue Albert 1 <sup>er</sup> LE MERCURE	1976	Bureaux : 345 m <sup>2</sup>	163 704	150 000	SRF LOCAL VACANT
1980	LES MIMOSAS - 36 rue Parmentier	1980	Bureaux : 309 m <sup>2</sup>	132 227	350 000	AIST 21
1981	LE KALINKA - 5 rue des Roses	1980	Bureaux : 65 m <sup>2</sup>	41 161	80 000	F.A.C.O.
1981	CLOS VERRIERE - 30 boulevard de Strasbourg	Rén. 81	Bureaux : 703 m <sup>2</sup> 19 parkings	510 331	690 000	SEDAP – LOCAL VACANT - COURS GALIEN - HLM de Bourgogne
1981	81 avenue Maréchal Lyautey	1979	Local commercial : 81 m <sup>2</sup>	42 686	80 000	LES JARDINS SUSPENDUS
1982	20 rue du Château	1978	Local commercial : 180 m <sup>2</sup>	119 368	125 000	PLANÈTE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE - 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m <sup>2</sup> Sous-sol : 100 m <sup>2</sup> 2 parkings	178 365	374 000	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux commerciaux : 125 m <sup>2</sup> Dépendances : 100 m <sup>2</sup> environ	126 670	730 000	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY - 12 bd Clemenceau	1983	Bureaux : 481 m <sup>2</sup> , 8 parkings en sous-sol	484 682	700 000	TELETECH – EGIS AMENAGEMENT
1983	CARDINAL DE GIVRY - 9 bd Clemenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m <sup>2</sup> - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	320 000	CONCERTO - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m <sup>2</sup> 1 cave - 1 parking	64 791	102 000	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY - 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m <sup>2</sup> Réserves : 24 m <sup>2</sup>	70 188	115 000	M. JACQUOT (Fichet Bauche)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m <sup>2</sup>	65 553	160 000	RANSDTAD
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m <sup>2</sup> + 157 m <sup>2</sup>	714 675	730 000	LOCAL VACANT
1986	Centre commercial Clemenceau	1986	11 boutiques : 589 m <sup>2</sup>	669 173	1 310 000	COMMERCES

# Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 10	LOCATAIRES
1986	53 rue de Mulhouse 1 boulevard de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m <sup>2</sup>	1 804 424	1 670 000	DRCCRF - ALTEDIA - LOCAL VACANT
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m <sup>2</sup>	62 504	83 000	OKEFINANCE
1986	Parc de Mirande - P 1 14K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m <sup>2</sup>	526 352	550 000	SIN et STESS - ET BAT JUSTON -H2E - FORCO - ASSOCIATION RESSOURCES
1987	Rue Jean Renoir	1987	Local commercial Bureaux : 161 m <sup>2</sup>	137 204	100 000	LOCAL VACANT
1987	Rue du Transvaal	1987	Local commercial Bureaux : 93 m <sup>2</sup> Sous-sol : 85 m <sup>2</sup>	105 800	139 000	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m <sup>2</sup> 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 : 786 m <sup>2</sup> 25 parkings extérieurs	732 366	640 000	GE MEDICAL - COMPASS - LOCAL VACANT
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m <sup>2</sup> 25 parkings	1 030 093	1 400 000	CIF - LA PREPA ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - OFII
1987/88	Rue de l'Arquebuse	1987	Bureaux : 295 m <sup>2</sup> Rdc Bureaux : 264 m <sup>2</sup> 4 <sup>e</sup> étage : Bureaux : 347 m <sup>2</sup> 3 <sup>e</sup> étage : 22 parkings	1 002 329	1 210 000	NC NUMERICABLE - INTEFP - ESTHETIQUE 21 SOFINCO
1988	Parc de Mirande - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 633 m <sup>2</sup> 22 parkings	519 782	570 000	ORS - ARMEN - APC BOURGOGNE - LOCAL VACANT
1988	14 rue Jean de Cirey	Ancien	Bureaux : 266 m <sup>2</sup>	228 674	290 000	FAFSEA
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m <sup>2</sup> 52 parkings	1 549 334	1 590 000	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM - SQLI - LOCAL VACANT
1990	Parc de Mirande - P3 14J rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m <sup>2</sup>	279 170	265 000	LOCAL VACANT
1992	9 bd Rembrandt APOGEE C	1992	Bureaux : 520 m <sup>2</sup>	612 845	750 000	EVEN DU FOU
1992/99	11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m <sup>2</sup> Bureaux : 714 m <sup>2</sup>	251 541 525 949	1 220 000	LAMY
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m <sup>2</sup>	271 102	660 000	LA POSTE - AUTO ECOLE
2002	avenue Jean Jaurès ARSENAL	2002	Bureaux : 260 m <sup>2</sup>	239 613	400 000	CRAM
2002-2003	16 bd Winston Churchill - LE SAMOURAI	2002	Bureaux : 524 m <sup>2</sup> Bureaux : 293 m <sup>2</sup>	970 742	1 140 000	VERITAS POWER SECURITE PRIVEE - LOCAL VACANT
2002	Rue Louis de Broglie LE MILLENIUM	2002	Bureaux : 341 m <sup>2</sup>	375 305	450 000	CEPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m <sup>2</sup>	2 210 000	2 220 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m <sup>2</sup>	795 000	810 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER

# Actif immobilier

## Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 10	LOCATAIRES
1982	55 avenue Roland Carraz - CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m <sup>2</sup>	640 074	770 000	HYPER BURO - PRODAG
1989	Parc des Grands Crus - Bât C - CHENOVE	1989	Bureaux RDC : 361 m <sup>2</sup> 11 parkings 1er étage : 383 m <sup>2</sup> 12 parkings Total : 744 m <sup>2</sup>	577 430	680 000	ERYMAS SERVICES COFIB 21 - SECURITAS - AUTO DISCOUNT - CACB IMMOBILIER
1991	Parc des Grands Crus Bât. L - CHENOVE	1991	Bureaux : 341 m <sup>2</sup>	294 361	320 000	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne - FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m <sup>2</sup>	313 506	540 000	IMMODELISE- CERCLE DE BRIDGE - FEDERAION DU BRIDGE - EURISK - LOCAL VACANT
1987	Boulevard des Allobroges - FONTAINE-LES-DIJON	1987	Bureaux : 605 m <sup>2</sup> 30 parkings	544 783	640 000	FEDOSAD
1983	Rue Romelet - Z.I. LONGVIC	1977	Entrepôts et bureaux 2 200m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	497 221	370 000	BM - CREATIS - LISARD
1990	265 rue des Vignes Dardelain - MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m <sup>2</sup>	255 681	280 000	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	Centre COMÈTE - Bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m <sup>2</sup>	300 086	420 000	CHAMBRE DES COMPTEES
1984	6 bd du Grand-Marché - QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux : 1 746 m <sup>2</sup> - Stockage : 180 m <sup>2</sup> - bureaux : 69 m <sup>2</sup>	802 400	2 320 000	MONDIAL TISSU - MAISONS DU MONDE
1989	Parc du Cap Vert - 20 rue du Cap Vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m <sup>2</sup> 25 parkings	616 348	700 000	CAPEC - Mme ROUX - CHS - ALLIADIS- LOCAL VACANT
1990	Parc du Cap Vert - 16 rue du Cap vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	755 022	785 000	AIR PRODUCT HEALTHCARE France - DELTA NEU CRAM - BIOVAL
1977	Rue Champeau - Z.I. ST-APOLLINAIRE	1974	Bureaux : 200 m <sup>2</sup> Ateliers : 450 m <sup>2</sup> sur terrain de 4 130 m <sup>2</sup>	94 519	210 000	SAVELYS
1980	Rue Champ aux Prêtres - ST-APOLLINAIRE	1980	Bureaux : 250 m <sup>2</sup> Entrepôt : 525 m <sup>2</sup>	280 870	350 000	NEYRIAL INFORMATIQUE
1988	3/5 rue de la Breuchillièrre - ST-APOLLINAIRE	1973	Locaux industriels : 2 850 m <sup>2</sup>	693 534	650 000	BRD - FRANÇAISE des EAUX SAVELYS - RESSOURCES - LOCAL VACANT

# Actif immobilier

## Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 10	LOCATAIRES
1981	13 rue Raoul Servant - LYON	1964	Bureaux : 768 m <sup>2</sup> parkings en sous-sol	418 446	660 000	FNARS- AJD - A3 CONSEIL - CREA
1981	LE RHODANIEN -84 cours Charlemagne - LYON	Ancien	Locaux commerciaux : 1 800 m <sup>2</sup> - Sous-sol : 900 m <sup>2</sup>	530 001	1 780 000	LYON SNOKER POOL - LIDL
1984	37 rue de la République -LYON	Ancien	Bureaux : 345 m <sup>2</sup> . Réserve : 268 m <sup>2</sup>	257 974	610 000	Sté ROBERT COMBE- GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze - LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m <sup>2</sup>	355 644	510 000	ADELPHIA
1985	37 rue de la République - LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m <sup>2</sup> Réserves sous-sol : 260 m <sup>2</sup>	507 655	2 640 000	NOCIBE-MONOPRIX- CYBERPRET
1988	110 av. Barthélémy Buyer - LYON	1988	Bureaux RDC : 730 m <sup>2</sup> + parkings Bureaux 1 <sup>er</sup> ét. : 730 m <sup>2</sup> 6 parkings sous-sol 7 parkings extérieurs	1 615 923	1 400 000	SISTEMA STRATEGY LOCAL VACANT
1988	51 avenue Jean Jaurès - LYON	1988	Bureaux : 414 m <sup>2</sup> , 5 parkings sous-sol	529 062	600 000	CONTINENTALE DE CROISIERES – MC FORMATION
2002	59 rue de l'Abondance - LYON	1990	Bureaux : 506 m <sup>2</sup>	633 858	820 000	MATIS TECHNOLOGIES - IOSIS
2003	29 avenue des Sources LE TRAIT D'UNION - LYON	1991	Bureaux : 453 m <sup>2</sup> 10 parkings	393 669	420 000	ARIMC - EUROFINIS
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 783 m <sup>2</sup> 33 parkings	791 348	620 000	A.T.E.M.I. - RUCON - PREMIUM MEDIA REGIE - FIT – LOCAL VACANT
1990	221 rue Joliot Curie - TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m <sup>2</sup> 32 parkings	848 762	960 000	EUROPEENNE DE CHAUSSURE - GIRAUDY
2003	119 bd de Stalingrad CENTRAL PARC - VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m <sup>2</sup> 11 parkings	741 000	920 000	ATR INGENIERIE
2008	Rue du 4 Août - BALY BUILDING - VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m <sup>2</sup>	860 000	900 000	ETRANGES LIBELULES
2009	235 Cours Lafayette	1991	Bureaux : 274 m <sup>2</sup> +12 parkings	852 112	850 000	COGEDIM

## Besançon

1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m <sup>2</sup> 14 parkings	753 981	770 000	LOCAL VACANT
1988	28 av. de la République - LE ST PIERRE	1974	Bureaux : 890 m <sup>2</sup> 25 parkings sous-sol	1 034 629	650 000	LOCAL VACANT
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m <sup>2</sup> 36 parkings Bureaux : 358 m <sup>2</sup> 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. 10	LOCATAIRES
1990	29 avenue Carnot - LE VESONTIO	1990	Bureaux : 1 150 m <sup>2</sup> 25 parkings	1 228 924	1 270 000	OFII-SERVICES SOCIAUX – EGIS RAIL – LOCAL VACANT
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rén. 90	Bureaux : 525 m <sup>2</sup> 6 parkings	361 266	360 000	IFPA
1993	Espace Xavier Marmier	Rén. 90	Locaux commerciaux : 878 m <sup>2</sup>	416 442	910 000	LIDL
1996	5 av. Albert Thomas LE FORUM	1991	Bureaux : 226 m <sup>2</sup>	157 785	270 000	XY - EGIS AMENAGEMENT – OTRE FRANCHE COMTE

## Strasbourg

1989	LE MATHIS - 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m <sup>2</sup>	1 585 571	1 530 000	ISL CONSULT - ASSINCO – INTERGROS - CDOI 67
1988	Rue de l'III - GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m <sup>2</sup> 64 parkings	1 295 014	750 000	SA PARCOURS – DIREKT IM TELLER – LOCAL VACANT
2008	9 rue Icare - ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m <sup>2</sup> 72 parkings	2 285 950	2 250 000	K PAR K - LEASECOM - TYCO FIRE - VEGA - CORTIX - PIERRE LANG France - AXEMBLE SOLUTIONS - France SECURITE UNVERSAT ECRAND DU MONDE – SFS France – LOCAL VACANT

## Nancy et agglomération

1988/90	72 rue des Ponts - rue de la Hache	1988	Bureaux : 502 m <sup>2</sup> local com. : 108 m <sup>2</sup> 6 parkings en sous-sol Bureaux : 477 m <sup>2</sup> 6 parkings	1 309 976	1 320 000	S VOYAGE - TRESORERIE GENERALE – LOCAL VACANT
1990	ZAC Brabois - 3 allée Forêt de la Reine - VANDOEUVRE-LES-NANCY	1990	Bureaux : 794 m <sup>2</sup> 25 parkings	780 600	720 000	GUNNEBO - AIR LIQUIDE – LOCAL VACANT
2002	9 rue de l'Aviation - VILLERS-LES-NANCY	2002	Bureaux : 523 m <sup>2</sup>	620 000	680 000	TELEASSURANCES

## Autres villes

1974	Rue J.L. Thénard - CHALON-SUR-SAÔNE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m <sup>2</sup>	293 747	550 000	AMD RHONE ALPES
1978 1980	32/38 rue de la Motte - CHALON-SUR-SAÔNE	1978 1980	Locaux commerciaux 366 m <sup>2</sup> + 226 m <sup>2</sup>	207 713	240 000	LOCAL VACANT
1982	37 Place de Beaune CHALON-SUR-SAÔNE	Ancien	Bureaux : 270 m <sup>2</sup> 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. 10	LOCATAIRES
1985	Centre Beaulieu Chamalières - CLERMONT-FERRAND	1985	Bureaux : 290 m <sup>2</sup> 5 parkings	279 439	340 000	LOCAL VACANT
1988	Parc Technologique Part Dieu - CLERMONT-FERRAND	1988	Bureaux : 273 m <sup>2</sup> parkings	204 033	250 000	LOCAL VACANT
1989	Place Gallieni - CLERMONT-FERRAND	1989	Bureaux : 307 m <sup>2</sup> 6 parkings	327 765	390 000	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret - CLERMONT-FERRAND	1992	Bureaux : 930 m <sup>2</sup>	1 350 000	1 350 000	SOMIVAL
2010	22 rue du Ponteil - ISSOIRE	Ancien	Local commercial : 199 m <sup>2</sup>	240 000	270 000	LAMY
1988	Parc Technologique MONTBONNOT-GRENOBLE	1988	Bureaux : 419 m <sup>2</sup> 7 parkings extérieurs 4 parkings sous-sol	319 450	270 000	COTE VERANDA
1991	2 rue de Vignate - GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m <sup>2</sup>	826 514	830 000	PMU - ACTIM HOLDING - MFP SOFT - MODULHABITAT
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m <sup>2</sup>	2 851 343	2 850 000	BNP PARIBAS IMMOBILIER - Conseil Général de l'Isère - MOVEA
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m <sup>2</sup>	810 942	920 000	POLIMERI - DIAM'S - B2F
2006	445 rue Lavoisier - NOVESPARC - MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m <sup>2</sup>	379 044	390 000	EM2C - LOCAL VACANT
2007	13 Rue Roland Garros - EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m <sup>2</sup>	1 350 000	1 350 000	OSIATIS
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m <sup>2</sup> (M20)	604 184	640 000	PMU - DELTA NEU
1990	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 537 m <sup>2</sup> (M25)	554 328	630 000	PRICEWATERHOUSE - ALSATEL - QUALIBAT GESTION - INTERACTIS SECURITE
2003	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 545 m <sup>2</sup> (M26)	560 000	630 000	POLE EMPLOI
1992	Parc Henri Farman - M 13 - REIMS	1990	Bureaux : 788 m <sup>2</sup>	905 505	780 000	GROUPAMA-ECS MAINTENANCE ALTEDIA - OTIS - LOCAL VACANT
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :</b>				<b>63 240 793</b>	<b>78 972 000</b>	

## Récapitulatif des placements immobiliers

	EXERCICE 2010		EXERCICE 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	53 657 737	58 499 000	55 453 952	62 299 000
Commerces	5 822 944	15 713 000	5 582 944	15 069 000
Locaux d'activités et industriels	3 760 112	4 760 000	3 744 348	4 887 000
<b>TOTAL</b>	<b>63 240 793</b>	<b>78 972 000</b>	<b>64 781 244</b>	<b>82 255 000</b>

# 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.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### Placements immobiliers

#### ■ Immobilisations locatives :

Ce poste s'élève à 63 240 793 € 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 54 609 € 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 57 463 € et correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

#### ■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 327 340 €

. créances locatives hors provisions	105 612 €
. créances locatives provisionnées (compte cumulé)	221 728 €

- autres créances : 755 159 €

. créance fiscale (TVA)	8 141 €
. provisions sur charges de copropriété	743 904 €
. débiteurs divers	3 114 €

#### ■ Valeurs de placement et disponibilités :

Trésorerie au 31/12 : 3 217 015 €

#### ■ Dettes :

- dettes financières : 1 040 690 €

. emprunt CU Strasbourg (sans intérêt)	6 320 €
. dépôts de garantie reçus des locataires	1 034 370 €

# Annexe aux comptes annuels

- dettes d'exploitation : 517 314 €	
. reste dû sur honoraires gérance	47 980 €
. fournisseurs	34 091 €
. locataires créditeurs (essentiellement loyers du 1 <sup>er</sup> trim. 2011 réglés avant le 31/12/10)	435 243 €
- dettes diverses : 1 507 422 €	
Elles concernent principalement :	
. 4 <sup>e</sup> acompte sur dividendes versé début 2011	1 353 584 €
. dettes fiscales	73 244 €
. divers-charges à payer : essentiellement provision charges de copropriété et expertise quinquennale	59 145 €
. associés dividendes non encaissés	5 303 €

## ■ État de l'actif immobilisé

	31/12/09	Entrées	Sorties	31/12/10
<b>Immobilisations incorporelles</b> Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains et constructions locatives	64 781 244	533 381	2 073 832	63 240 793
Immobilisations en cours	195 844	6 120		201 964
Immobilisations corporelles d'exploitation	347 897			347 897
<b>Immobilisations financières</b> Immobilisations financières				
	65 324 985	539 501	2 073 832	63 790 654

## ■ État des amortissements et provisions

	31/12/09	Dotations	Reprises	31/12/10
<b>Immobilisations corporelles</b> Agencements	252 725	37 709		290 434
Immobilisations en cours	122 110	25 245		147 355
<b>Créances</b> Créances douteuses	147 210	176 655	125 793	198 072
<b>Provisions</b> Pour risques et charges				
Pour gros travaux	749 140	413 655	230 995	931 800
	1 271 185	653 264	356 788	1 567 661

# 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 2010) et d'acquisition des immeubles.
- **Réserves :**  
Depuis l'exercice 2009, les plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles sont directement inscrites 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 208 565 €.
- **Report à nouveau :**  
Selon affectation des résultats 2009, décidée par l'Assemblée Générale du 4 juin 2010.
- **Résultat de l'exercice :**  
Le résultat de l'exercice 2010 : 5 312 347 €
  - distribution des 3 premiers acomptes : - 3 938 835 €
  - 4ème et dernier acompte versé en 2011 : - 1 353 584 €
  - = Solde du résultat mis en report à nouveau : 19 928 €Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de mai 2011.

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Charges

- **Charges immobilières : 3 037 094 €**
  - charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires : 2 198 820 €
  - charges d'entretien du patrimoine = dépenses et travaux de faible importance (facture < 3 000 €) à la charge de la Société : 60 164 €
  - grosses réparations : 230 995 €  
montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (voir Reprise dans le compte Produits)
  - autres charges immobilières : 547 115 €  
comprennent essentiellement :
    - . charges locatives et de copropriété non récupérables 181 776 €
    - . impôts fonciers à charge propriétaire 303 289 €
    - . TVA non récupérable 24 138 €
- **Charges d'exploitation de la Société : 1 424 556 €**
  - diverses charges d'exploitation : 677 355 €  
comprennent essentiellement :
    - . rémunération de gérance sur recettes locatives 540 629 €
    - . honoraires divers : relocations, commissaire aux comptes, contentieux... 133 072 €
  - dotation aux amortissements : 92 380 €
    - . des immobilisations (agencements) 62 954 €
    - . des frais d'acquisition des immeubles (prélevés sur la prime d'émission) 29 426 €
  - dotation aux provisions : 590 310 €
    - . les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 176 655 € à comparer aux reprises pour 125 793 €
    - . les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 413 655 € à comparer aux reprises pour 230 995 €
  - autres charges : 64 511 €  
= perte sur créances irrécouvrables (déjà provisionnées). Montant inclus dans la reprise sur provisions (rubrique Produits).
- **Charges exceptionnelles : 1 €**

# Annexe aux comptes annuels

## Produits

### ■ Produits de l'activité immobilière : 9 225 157 €

- loyers = loyers facturés 7 026 337 €
- charges facturées (cf rubrique Charges) 2 198 820 €

### ■ Autres produits d'exploitation : 512 173 €

- reprise de provisions :
  - sur créances douteuses : 125 793 €
    - . devenues sans objet (=créances récupérées) 61 282 €
    - . déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf rubrique Charges) 64 511 €
  - sur grosses réparations : 230 995 €
    - = travaux 2010 prélevés sur la provision globale.
- autres produits : 155 385 €
  - = indemnités reçues sur travaux de remise en état.

### ■ Produits financiers : 6 243 €

- intérêts sur placement de la trésorerie

### ■ Produits exceptionnels : 30 425 €

- produits exceptionnels : 999 €
- reprise d'amortissement et provisions : 29 426 €
- = 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 2010 concernant l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT sise à Dijon.

Le Conseil de Surveillance a tenu trois réunions de travail avec la Société de Gestion 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 2010 nous ont été présentés le 9 mars 2011 par M. LLOBELL, Commissaire aux Comptes.

## ÉVOLUTION DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

En 2010, notre Société a confirmé, dans une moindre mesure, son caractère d'amortisseur en période de retrait économique. Le taux d'occupation, en pourcentage de loyers, a connu un nouveau recul en passant de 89,17 % à 86.40 %. De ce fait, le revenu distribué a été ramené de 54,24 € à 50,79 € par part. Ce résultat a permis de dégager un rendement moyen de 5,76 % contre 6,36 % l'an dernier, nos confrères affichant de 5,40 % à 5,92 %.

Dans le même temps, le prix moyen de la part est passé de 852,21 € à 880,76 € en progression de 3,35 %. Malgré cette augmentation de la part, la diminution du nombre de parts vendues marque la confiance maintenue des associés dans notre Société.

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

- 29 avenue des Sources à LYON
- Parc de la Mer Rouge à MULHOUSE
- 5 Allée de Vincennes à VANDOEUVRE LES NANCY
- Espace Xavier Marmier à BESANCON

## MARCHÉ SECONDAIRE

1 188 parts ont été échangées sur le marché secondaire, soit une diminution de 19 % par rapport à 2009, qui ne représente que 1.14 % du nombre total de parts, pourcentage encore plus modeste que les 1.40 % en 2009.

## INVESTISSEMENTS

Le produit des arbitrages a permis l'acquisition suivante :

- 20/22 rue de Ponteil - ISSOIRE  
locaux commerciaux de 199 m<sup>2</sup> loués à LAMY

## PROJECTION SUR L'AVENIR

La politique d'arbitrage engagée depuis deux ans a permis en 2010 la vente de 2 094 m<sup>2</sup> contre 1 407 en 2009.

La politique active sur les loyers et les travaux de remise à niveau ont également permis la relocation de 7 048 m<sup>2</sup> pour 37 locataires contre 5 500 m<sup>2</sup> et 33 locataires en 2009.

Nous avons convenu avec la Société de Gestion de poursuivre cette politique qui commence à porter ses fruits. Pour nous donner plus de chance d'atteindre nos objectifs, du fait en particulier de la situation dijonnaise rendue difficile par les travaux du tram, il nous a semblé opportun d'élargir notre périmètre d'investissement en nous intéressant par exemple à des régions dynamiques que notre Société de Gestion connaît bien pour y gérer d'autres SCPI.

# Rapport du Conseil de Surveillance

## AVIS SUR LES RÉOLUTIONS

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 <sup>ère</sup> résolution	Approbation des comptes Avis favorable
2 <sup>ème</sup> résolution	Quitus à la Société de Gestion Avis favorable
3 <sup>ème</sup> résolution	Conventions spéciales Sans observation
4 <sup>ème</sup> résolution	Affectation des résultats Avis favorable
5 <sup>ème</sup> résolution	Election des membres du Conseil de Surveillance
6 <sup>ème</sup> résolution	Valeurs de la Société Le Conseil a pris acte des différentes valeurs de la société qui n'appellent pas d'observation particulière.
7 <sup>ème</sup> résolution	Renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine Avis favorable
8 <sup>ème</sup> résolution	Autorisation d'emprunt Avis favorable

### Assemblée Générale Extraordinaire

1 <sup>ère</sup> résolution	Elargissement du périmètre d'investissement Avis favorable
2 <sup>ème</sup> résolution	Non transformation de la SCPI en OPCI Au regard des arguments développés par la Société de Gestion dans son rapport, le Conseil de Surveillance est favorable à la non transformation de la SCPI en OPCI.
3 <sup>ème</sup> résolution	Pouvoirs pour formalités 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 2010 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 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 règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur 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 DIJON, le 25 mars 2011

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'attache 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 estimées 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. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

## CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2010 s'élève à 540 629 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).

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

- 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.

## 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 2010, les loyers perçus par IMMO PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 32 552,28 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : ..... 27 414,64 euros
- Saint-Philibert : ..... 5 137,64 euros

## **2. Avec la Société BRICE ROBERT VOISIN**

Les honoraires d'intermédiaires versés en 2010 à la Société BRICE ROBERT VOISIN s'élèvent à 34 303,73 euros, soit :

- Pour les relocations : ..... 29 303,73 euros
- Pour les reventes de locaux : ..... 5 000,00 euros

Fait à DIJON, le 25 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes  
AGM AUDIT LEGAL  
Yves LLOBELL

# Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2011

## 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 2010, 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 2010.

## 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 2010 qui s'élève à..... 5 312 347,37 €  
+ report à nouveau de l'exercice précédent..... 378 166,35 €  
TOTAL ..... 5 690 513,72 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés..... 5 292 419,57 €  
. report à nouveau..... 398 094,15 €  
TOTAL ..... 5 690 513,72 €

## 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 :
  - M. Jacques BAUMANN
  - M. François DETANG
  - M. Frédéric BESSOT
  - M. André DROGREY
  - M. François COMPAIN
  - M. Jacques SCHIAPPAPIETRA
- prend acte de la candidature de
- décide de l'élection de

# Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2011

## **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 .....	63 465 078 € soit 609,06 €/part
- valeur de réalisation .....	80 016 013 € soit 767,89 €/part
- valeur de reconstitution .....	91 705 259 € soit 880,07 €/part

## **Septième résolution : RENOUELEMENT DE L'AUTORISATION D'ARBITRAGE DU PATRIMOINE**

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2010. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2011, dans les limites fixées par la loi.

## **Huitième résolution : AUTORISATION D'EMPRUNT**

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter l'ouverture d'une ligne de crédit bancaire utilisable en emprunt non amortissable, d'un montant maximal de 8 000 000 €, et à consentir toutes sûretés réelles correspondantes.

# Assemblée Générale Extraordinaire du 27 mai 2011

## **Première résolution : ÉLARGISSEMENT DU PERIMÈTRE D'INVESTISSEMENT**

Conformément à l'article 6 du règlement n° 94-05 relatif aux SCPI régies par les articles L.214-50 et suivants, R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier et par ses Statuts, l'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide d'élargir la zone géographique d'investissement de la SCPI, et autorise en conséquence la Société de Gestion à procéder à des acquisitions d'actifs situés en dehors de la région Grand Est, soit sur l'ensemble du territoire français.

## **Deuxième résolution : NON TRANSFORMATION DE LA SCPI EN OPC**

L'Assemblée Générale extraordinaire, conformément à l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI IMMO PLACEMENT en OPC, décide de ne pas se transformer en OPC.

## **Troisième résolution : POUVOIRS POUR LES FORMALITÉS**

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

## S.C.P.I. IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant publiquement appel à l'épargne  
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](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)  
[www.immoplacement.com](http://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](http://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

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

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



The image features a vibrant red background. A large, semi-transparent white circle is positioned on the right side, partially overlapping a grey grid pattern. A thin, curved yellow line arcs across the scene. In the bottom left corner, the text 'IMMO PLACEMENT' is displayed in a white rectangular box with a black border. The word 'IMMO' is in white on a red background, and 'PLACEMENT' is in black on a white background.

**IMMO PLACEMENT**