



**SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT
IMMOBILIER**

RAPPORT D'ACTIVITE

2009

IMMO **PLACEMENT**



Sommaire

Tableaux des chiffres significatifs	1
Rapport de la Société de Gestion	2
Rapport du Conseil de Surveillance.....	7
Rapports du Commissaire aux Comptes	9
Marché des parts	11
Actif immobilier	12
État du patrimoine	19
Tableau d'analyse de variation des capitaux propres	20
Compte de résultat	21
Annexe aux comptes annuels	23
Evolution par part des résultats financiers	27
Revenus et rendement des titres	28
Assemblée Générale - Résolutions	29

Chiffres significatifs

COMPTE DE RÉSULTAT 2009

	en euro
Produits	9 507 742
dont loyers	7 465 213
Charges	3 739 773
Résultat	5 767 969

BILAN AU 31/12/2009

Capital social	31 781 610
Total des capitaux propres	63 683 143
Immobilisations locatives	64 950 150
Total du bilan	67 599 608

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	5 767 969	55.35
Dividende distribué	5 651 916	54.24

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	82 255 000	789.38
Valeur comptable	63 683 143	611.15
Valeur de réalisation	81 737 133	784.41
Valeur de reconstitution	93 783 898	900.02

Rapport de la Société de Gestion

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

Conformément à l'article L214.73 du Code Monétaire et Financier et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

Avec un recul de son produit intérieur brut de 2.2 % en 2009, l'économie française n'a pas échappé à la crise majeure que connaissent les pays occidentaux. Le marché immobilier d'entreprise tant en terme d'investissement qu'en terme de location a été durement affecté par la crise.

Le volume des locaux loués a baissé respectivement de 25 % en Ile de France et de 12 % en régions alors que l'offre de locaux disponibles a continué de croître. Cette situation déséquilibrée du marché de la location a conduit à une réduction des loyers proposés. Il convient également d'évoquer l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. En effet, sa forte progression a conduit bon nombre de bailleurs à renégocier à la baisse les loyers de leurs locataires puis, au cours de l'année 2009, l'indice a faiblement progressé au premier semestre pour diminuer au second semestre. A cela s'ajoutent une augmentation des impayés et une baisse des taux de rémunération de la trésorerie.

2009 aura ainsi été une année difficile pour les acteurs de l'immobilier et les impacts de la crise se poursuivront en 2010.

Néanmoins, dans ce contexte économique tendu, les performances des SCPI demeurent plus qu'honorables avec une performance moyenne du secteur (hors SCPI fiscales) de 6,05 %, mettant ainsi en évidence l'intérêt du placement SCPI (mutualisation du risque locatif, diversification des produits,).

Nous examinerons successivement :

- L'évolution du capital et le marché des parts,
- Les investissements, les arbitrages,
- La gestion locative,
- La gestion immobilière,
- Les résultats 2009
- La fiscalité 2009
- 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 2009, 1 464 parts ont été échangées. Au 31 décembre 2009, 88 étaient encore à la vente dont 10 parts au prix de 880 € et 78 parts au prix de 997 €, soit des prix de vente supérieurs aux derniers prix d'exécution.

Ce volume de vente représente 1,40 % du capital, chiffre légèrement supérieur aux années précédentes, bien que non significatif. Cette augmentation provient essentiellement des cessions de parts suite à des successions.

Sur les 1 464 parts, 737 proviennent de 13 dossiers de successions.

Rapport de la Société de Gestion

Investissements - Arbitrages

Investissements

Au cours de l'exercice, un investissement a été réalisé. IMMO PLACEMENT a acquis, en indivision 50/50 avec la SCPI EIRAM, 548 m² de bureaux et 24 places de parking sis 235 Cours Lafayette – LYON (6^{ème}) au prix de 852 112 € (quote part du prix total).

A cet investissement, il convient d'ajouter les travaux d'amélioration ou de rénovation réalisés sur plusieurs actifs immobiliers pour 638 760 €.

Au final, les investissements réalisés en 2009 s'élèvent à 1 490 872 €.

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 2009, les arbitrages ont porté sur :

- un local commercial de 103 m² sis 14 rue Nodot à DIJON pour un prix de vente de 115 000 €,
- un immeuble de bureaux de 1 334 m² sis 14 bis rue des Aulnes à CHAMPAGNE AU MONT D'OR pour un prix de vente de 700 000 €.

Ces cessions ont dégagé une moins value globale de 541 249 € qui s'impute sur les plus values précédemment enregistrées.

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 évolué entre 88 % et 91 %. Au 31 décembre 2009, il était de 89,17 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 33 relocations et 20 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur :

- 110 avenue Barthélémy Buyer – LYON : 1 460 m² libérés par EURO RSCG. 320 m² ont été reloués à SYSTEMA STRATEGY.
- 10 avenue Foch – DIJON : 433 m² libérés par l'ADEME – Vacants.
- 67 rue du Transvaal – DIJON : 161 m² libérés par PRINCESS GYM – Vacants.
- Place Firmin Gautier – GRENOBLE : 135 m² libérés par DAUPHINOISE PUB et reloués à B2F.
- 18 bis rue de la Rente Logerot – MARSANNAY LA COTE : 367 m² libérés par FEDERATION DES FOYERS RURAUX et reloués LISARD.
- 12 boulevard Clemenceau – DIJON : 207 m² libérés par OPCA – Vacants.
- 34 rue de la Motte – CHALON SUR SAÔNE – 262 m² libérés par WEB CAFE – Vacants.
- 5 rue Patrick Depailler – CLERMONT FERRAND : 273 m² reloués à TOP K SYSTEMES.
- 15 Place Grangier – DIJON : 310 m² reloués à EGIS RAIL.
- Parc de Mirande – DIJON : 126 m² libérés par AVENIR HABITAT – Vacants.
- 136 Chemin Moulin Carron – ECULLY : 285 m² libérés par FMA – Vacants.
- VALPARC – BESANCON : 150 m² libérés par AB GEST – Vacants.
- Espace Xavier Marmier – BESANCON : 525 m² libérés par ACEREP – Vacants.
- 29 avenue des Sources – LYON : 147 m² reloués à EUROFINIS.
- 5 Rue Thomas EDISON – METZ : 545 m² libérés par CITROEN et reloués à POLE EMPLOI.

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 2009 s'élèvent à 94 017 € et les reprises sur provisions à 153 423 €.

Sur les 153 423 €, 139 640 € 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 notamment de IMMOTEP pour 36 050 €, MAX BAR BILLARD pour 55 319 € et ACEREP pour 30 727 €.

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 2009, le montant des travaux immobilisés s'élève à 638 760 € et celui des travaux d'agencement à 43 603 €. Ils concernent principalement :

- 28 avenue de la République – BESANCON : climatisation : 203 337 €
- Rue Clément Ader – REIMS : rénovation locaux : 43 050 €
- Valparc – BESANCON : climatisation : 45 800 €
- 15 place Grangier – DIJON : rénovation locaux : 46 168 €.
- Rue Pierre de Coubertin – Parc de Mirande – DIJON : rénovation locaux : 59 589 €
- 10 avenue Foch – DIJON : rénovation locaux : 74 111 €
- Parc du Golf – QUETIGNY : aménagement locaux : 51 986 €

A ces montants, il convient d'ajouter 21 889 € 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 2009, le montant de ces travaux s'élève à 51 930 € contre 70 113 € en 2008.

• 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 31/12/08 : 625 298 €

+ Dotation exercice 2009 : + 373 261 €

- Reprise exercice 2009 : - 249 419 €

= Solde de la provision au 31/12/09 : 749 140 €

Rapport de la Société de Gestion

Les travaux concernent principalement :

- Valparc – BESANCON : réfection revêtement, remplacement moquettes : 11 464 €
- La Pardieu – CLERMONT FERRAND : étanchéité : 17 140 €
- 1, rue du Dauphiné – FONTAINE LES DIJON : ravalement : 17 803 €
- Rue Romelet – LONGVIC : réfection toiture : 28 704 €
- 29 avenue des Sources – LYON : réfection locaux : 12 738 €
- 2 rue de Vignate – GIERES : réfection des locaux : 10 500 €

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2009 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 5 767 969 €, soit 55.35 € par part contre un résultat bénéficiaire (hors plus values sur vente d'immeubles) en 2008 de 5 663 217 €, soit 54.57 € par part.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été arrêté, en accord avec votre Conseil de Surveillance, à 54.24 € par part. Nous vous proposons d'affecter le solde, soit 1.11 € par part en report à nouveau afin de permettre à votre SCPI, au regard du contexte économique, d'amortir une éventuelle baisse de ses résultats.

La rentabilité 2009 s'établit ainsi à :

- 6.03 % pour une part acquise en décembre 2008 à 900 €
- 6.38 % pour une part acquise en décembre 2009 à 850 €

Au cours de l'exercice, le prix de la part sur le marché secondaire a baissé de 5.56 € passant de 900 € à 850 €.

Valeurs de la société

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

- valeur comptable de l'actif net	63 683 143 €, soit 611.15 €/part
- valeur de réalisation	81 737 133 €, soit 784.41 €/part
- valeur de reconstitution	93 783 898 €, soit 900.02 €/part

Fiscalité

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

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.

Rapport de la Société de Gestion

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

Par contre, concernant les revenus financiers :

- ils subissent, depuis 2007, la retenue à la source des prélèvements sociaux : 11 %, ces prélèvements passent à 12.1 % en 2009,
- le prélèvement libératoire forfaitaire sur ces revenus (sur option) est passé de 16 à 18 % en 2008.

Rappelons que la retenue à la source des prélèvements sociaux ne s'applique pas aux revenus fonciers, ils sont recouverts par l'administration (CSG), et que l'option pour le prélèvement libératoire forfaitaire de 18 % n'est pas possible pour les revenus fonciers.

Perspectives

Dans un contexte économique incertain, votre Société de Gestion poursuivra sa politique de travaux afin de répondre aux attentes des locataires, arbitrera les actifs ne répondant plus aux objectifs patrimoniaux de votre SCPI et saisira les opportunités d'investissement qui pourraient se présenter en ayant recours à la ligne de crédit, ligne votée lors d'une précédente assemblée.

La Société de Gestion veillera également au maintien du taux d'occupation et d'encaissement des loyers.

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées sont habituelles. Nous pourrions mettre à profit cet ordre du jour moins chargé pour enrichir nos débats.

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

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.

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 2009 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 2009 nous ont été présentés le 19 mars 2010 par M. PAYSANT, Commissaire aux Comptes.

ÉVOLUTION DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ

Comme en 2008, cette année 2009 a vu pour notre Société se confirmer son caractère d'amortisseur dans les périodes de retrait économique. Si le taux d'occupation en pourcentage des loyers a connu un léger recul de 91.10 à 89.17 %, le revenu distribué par part a été entièrement maintenu à 54.24 €.

Ce résultat a permis de dégager un rendement allant de 6.16 à 6.38 % selon les dates d'acquisition des parts, avec une moyenne de 6.36 %. Ces taux sont à comparer à ceux de l'ensemble des SCPI en baisse moyenne de 3 %. Le prix moyen de la part dans cette même période, en passant de 855.91 € à 852.21 €, n'a diminué que de 0.46 % contre une moyenne nationale de 1.1 % (source ASPIM).

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

- 14 rue Nodot à DIJON
local commercial de 103 m² - Prix de vente : 115 000 €
- 7 bis rue des Aulnes – Le Pastel – CHAMPAGNE AU MONT D'OR
bâtiment de bureaux de 1 334 m² - Prix de vente : 700 000 €

MARCHÉ SECONDAIRE

1 464 parts ont été échangées sur le marché secondaire, soit une augmentation d'environ 50 % par rapport à 2008, mais ce qui ne représente que 1.4 % du nombre total de parts, pourcentage très modeste.

INVESTISSEMENTS

Le produit des arbitrages a permis l'acquisition suivante :

- Le Rhône Alpes – 235 Cours Lafayette – LYON 6e
en indivision à 50/50 avec la SCPI EIRAM
Bureaux de 471 m² - salle de réunion de 55.83 m² - réserves de 21.60 m² - 24 parkings
pour un montant de 1 704 225 €, soit 852 112.50 € pour IMMO PLACEMENT

PROJECTION SUR L'AVENIR

Dès notre précédente assemblée, nous annonçons notre souci d'arbitrer en priorité les biens vides de locataires qui en outre alourdissent les charges de notre Société.

Nous rappelons que l'ensemble de ces locaux représente :

- un loyer potentiel de 736 000 €
- un coût de 367 000 €
Soit 1 103 000 € (environ 10 € par part)

Pour nous donner toutes les chances d'exploiter ce potentiel, nous avons convenu avec la Société de Gestion de :

- corriger certains prix de location
- instituer d'éventuelles franchises de loyer
- réaliser préventivement les travaux de remise à niveau
- agir sur la rémunération des commercialisateurs

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 :

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
8 ^e résolution : Remplacement du Commissaire aux Comptes titulaire	Avis favorable
9 ^e résolution : Election du Commissaire aux Comptes suppléant	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 général du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de votre Assemblée Générale du 1^{er} juin 2007, je vous présente mon rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement immobilier Immo Placement tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de mes appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations 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 d'Expertises Immobilières « EXPERTISES GALTIER », expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 18 juin 2005. Il m'appartient, sur la base de mon audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS :

J'ai effectué mon audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Mes travaux sur les informations relatives aux valeurs estimées du patrimoine immobilier présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. J'estime que les éléments ainsi collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Je certifie 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 DE MES APPRECIATIONS :

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES :

J'ai également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Le 14 avril 2010
Roger PAYSANT
Commissaire aux Comptes

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En ma qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées qui ont trouvé à s'appliquer au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 et dont j'ai été avisé.

Il ne m'appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles qui ont été conclues, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

J'ai effectué mes travaux selon les normes de la profession ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues, s'appliquant aux conventions suivantes :

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Rémunération de la Société de Gestion

La rémunération de la Société de Gestion a été calculée conformément aux dispositions statutaires, à savoir :

- 8 % taxes comprises sur le montant de chaque augmentation de capital, primes d'émission incluses,
- 8 % taxes comprises sur les recettes locatives brutes.

Pour l'exercice 2009 les montants correspondants pris en charge s'établissent comme suit :

- Augmentation de capital	Néant
- Administration de la Société - gestion des immeubles	568 631,01 Euros

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,
- Un emplacement de parking situé dans le même immeuble,
- 7 emplacements de parking à la Résidence ST-Philibert, Place Ste Bénigne à DIJON.

Pour l'année 2009, les loyers perçus par IMMO PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 33 943,04 Euros hors taxes, soit :

- Place Grangier	28 585,88 Euros
- St-Philibert	5 357,16 Euros

Honoraires d'intermédiaires Société Brice Robert Voisin

Les honoraires d'intermédiaires versés en 2009 à la Société Brice Robert Voisin s'élèvent à 23 872,88 Euros soit:

- pour les relocations	18 912,88 Euros
- pour les reventes de locaux	4 960,00 Euros

Le 14 avril 2010
Roger PAYSANT
Commissaire aux Comptes

Marché des parts

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
2005	29 494 110 €	3 630 000 €	96 702	2 284	290 400 €	726.00 €
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	-	-

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
2005	510	0,53 %	22	4 % HT
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

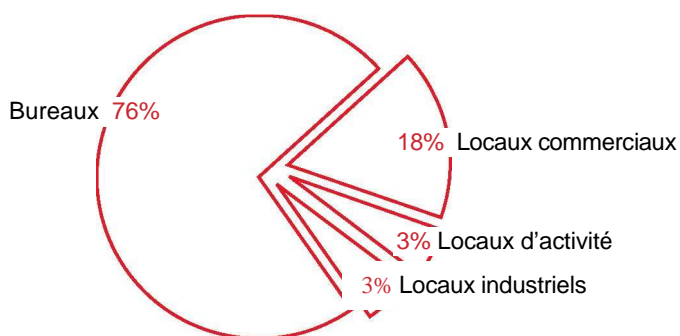
* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

Mouvements de l'année (marché secondaire)

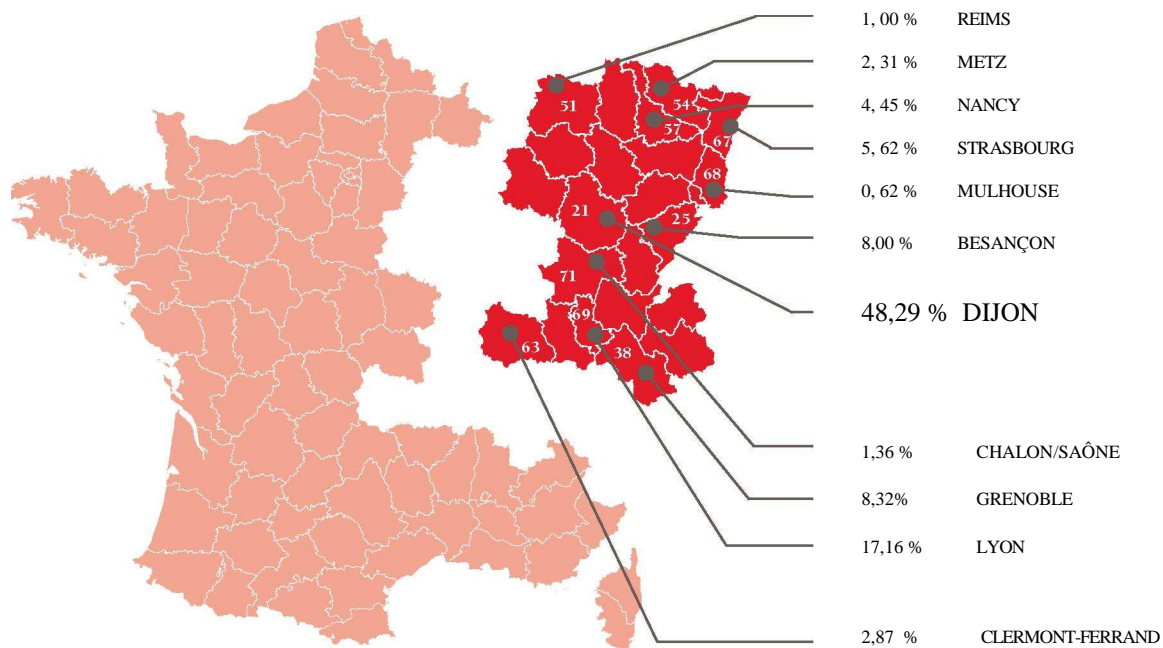
CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NB DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXÉCUTION	NOMBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
15/01/2009	46	314	46	880 €	801.60 €	268
13/02/2009	74	292	72	880 €	801.60 €	220
13/03/2009	13	429	13	870 €	792.49 €	416
15/04/2009	178	544	156	865 €	787.94 €	388
15/05/2009	163	447	163	850 €	774.28 €	284
15/06/2009	78	294	38	850 €	774.28 €	256
15/07/2009	167	293	160	845 €	769.72 €	133
14/08/2009	91	154	46	850 €	774.28 €	108
15/09/2009	119	424	112	848 €	772.45 €	312
15/10/2009	165	427	158	845 €	769.72 €	269
13/11/2009	501	473	365	847 €	771.54 €	108
15/12/2009	160	223	135	850 €	774.28 €	88

Actif immobilier

Nature des locaux en valeur selon expertise du 31 12 2009



Implantation géographique en valeur selon expertise du 31 12 2009



Répartition en m²

VILLES	BUREAUX	LOC. COM.	LOC. INDUS. LOC. ACTIVITÉS
Dijon et agglomération	24 009	4 247	10 997
Lyon et agglomération	9 061	1 698	1 718
Besançon	5 467	809	
Strasbourg	4 196		
Nancy	2 946	111	
Grenoble	4 419		419
Autres Villes	5 923	494	2 081
Total 78 595 m ²	56 021	7 359	15 215

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
1972	75 rue Devosge	1972	Bureaux : 60 m ² 1 cave - 1 parking	11 930	104 000	M. LEROUX
1973/75	Centre Dauphine	1973	Locaux commerciaux	312 315	1 910 000	CLERGET - PRESSING DAUPHINE VICTORIA - JPN CREATION NATURE ET PERLES
1974/77/80	Immeuble GRAMA - 15 Place Grangier	1974	Bureaux : 480 m ² 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 ² Réserves ss-sol : 300 m ² Ateliers : 400 m ²	793 812	1 520 000	AFPA 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 PL FORMATION
1978	Le Vendôme 15 avenue Albert 1er	1978	Bureaux : 175 m ²	72 010	160 000	LES GDS MOULINS DE PARIS - ASSURANCE MUTUELLE DES MOTARDS
1978	26 bd Alexandre 1er de Yougoslavie	1958	Bureaux : 944 m ²	475 712	970 000	FEDOSAD
1978/79	13 avenue Albert 1 ^{er} Le Mercure	1976	Bureaux : 345 m ²	163 704	150 000	TELE 2 France - locaux vacants
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	750 000	SEDAP - 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	PLANÈTE LAINE
1982	LE TÉMÉRAIRE - 8 rue du Temple	1972	Local commercial : 155 m ² Sous-sol : 100 m ² 2 parkings	178 365	370 000	GMF
1982	7 rue de la Liberté	Ancien	Locaux commerciaux : 125 m ² Dépendances : 100 m ² environ	126 670	680 000	EMMY LE FOURNIL DE LA LIBERTE
1983	JEAN DE CIREY - 12 bd Clemenceau	1983	Bureaux : 481 m ² . 8 parkings en sous-sol	465 756	700 000	TELETECH – Locaux vacants
1983	CARDINAL DE GIVRY - 9 bd Clemenceau	1983	Surfaces commerciales 168 m ² - 3 parkings - 2 réserves en sous-sol	180 545	320 000	CONCERTO - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
1983	17 rue Diderot	1974	Bureaux : 122 m ² 1 cave - 1 parking	64 791	105 000	ALLIANCE FRANCAISE
1984	LE PLENEY - 7 rue de Gray	1984	Local commercial : 57 m ² Réserves : 24 m ²	70 188	108 000	M. JACQUOT (Fichet Bauche)
1985	16 rue de Gray	1975	Bureaux : 100 m ²	65 553	150 000	VEDIOR BIS
1986/87	10 avenue Maréchal Foch	1986	Bureaux : 436 m ² + 157 m ²	700 842	780 000	ADEME – locaux vacants
1986	Centre commercial Clemenceau	1986	11 boutiques : 589 m ²	669 173	1 320 000	Commerces

Actif immobilier

Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
1986	53 rue de Mulhouse - 1 boulevard de Verdun	1986	Bureaux : 1 454 m ²	1 804 424	1 770 000	INAO - DRCCRF - Vacant - MUTUELLE INTEGRANCE - ALTEDIA - EGIS AMENAGEMENT
1986	5/7 rue des Perrières	1986	Bureaux : 54 m ²	62 504	83 000	MCL DEVELOPPEMENT
1986	Parc de Mirande - P 1 14K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureaux : 633 m ²	526 352	580 000	SIN et STESS - ET BAT JUSTON -H2E - FORCO - ASSOCIATION RESSOURCES
1987	Rue Jean Renoir	1987	Local commercial bureaux : 161 m ²	137 204	110 000	Local vacant
1987	Rue du Transvaal	1987	Local commercial bureaux : 93 m ² Sous-sol : 85 m ²	105 800	136 000	PHENIX INTERIM 21
1987	1 Promenade du Rhin	1987	Bureaux : 786 m ² 7 parkings en sous-sol 16 parkings extérieurs	784 509	930 000	ANPE - ACSE FAFIH - SUCCESCHOLL - MUTUELLE GENERALE - locaux vacants
1987	Parc de Mirande - B1 14B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 786 m ² 25 parkings extérieurs	722 700	660 000	GE MEDICAL - COMPASS - CHUBB SECURITE
1987	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureaux : 835 m ² 25 parkings	1 030 093	1 400 000	CIF - LA PREPA Particuliers - ALGOCEANE - DGB ENGLISH TEAM - REVELL - ANAEM
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	1 240 000	NC NUMERICABLE - INT - ESTHETIQUE 21 SOFINCO
1988	Parc de Mirande - P11 14H rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 633 m ² 22 parkings	519 782	585 000	ELYO CENTRE EST - ARMEN -COMPASS - Locaux Vacants
1988	14 rue Jean de Cirey	Ancien	Bureaux : 266 m ²	228 674	300 000	FAFSEA
1990	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureaux : 1 017 m ² 52 parkings	1 549 334	1 620 000	ARACT BOURGOGNE- CRIT INTERIM - ABCIAL- locaux vacants
1990	Parc de Mirande - P3 14J rue Pierre de Coubertin	1987	Bureaux : 322 m ²	279 170	270 000	Locaux vacants
1992	9 bd Rembrandt APOGEE C	1992	Bureaux : 520 m ²	612 845	750 000	EVEN DU FOU
1992/99	11/13 rue du Château	1972	Bureaux : 295 m ² Bureaux : 714 m ²	251 541 525 949	1 190 000	LAMY
1995	3/5 Place de la Libération	Ancien	Murs de Boutique : 190 m ²	271 102	630 000	LA POSTE - AUTO ECOLE
2002	avenue Jean Jaurès ARSENAL	2002	Bureaux : 260 m ²	239 613	400 000	CRAM
2002-2003	16 bd Winston Churchill - LE SAMOURAI	2002	Bureaux : 524 m ² Bureaux : 293 m ²	970 742	1 210 000	VERITAS VEDIOR BIS - Locaux vacants
2002	Rue Louis de Broglie - LE MILLENIUM	2002	Bureaux : 341 m ²	375 305	460 000	CEPAGE
2005	9 rue René Char - T9	2005	Bureaux : 1 319 m ²	2 210 000	2 230 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
2007	11 bd Rembrandt	2001	Bureaux : 650 m ²	795 000	830 000	CANON BUSINESS SOLUTION CENTER

Actif immobilier

Agglomération de Dijon

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
1982	55 avenue Roland Carraz - CHENOVE	Ancien	Commerce, entrepôt : 1 800 m ²	640 074	770 000	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	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 ²	294 361	320 000	CROSSJECT
1970	32/36 rue de Bourgogne - FONTAINE-LES-DIJON	1963	Bureaux : 915 m ²	313 505,83	570 000	DEULVOT BRETZNER - CERCLE DE BRIDGE - FEDERAION 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	338 932	540 000	LA POSTE
1989	18 B rue de la Rente Logerot - MARSANNAY-LA-COTE	1984	Locaux industriels et bureaux : 1 213 m ²	497 221	350 000	BM - CREATIS Locaux vacants
1990	265 rue des Vignes Dardelain - MARSANNAY-LA-COTE	1986	Locaux industriels : 700 m ²	255 681	280 000	MIROITERIES DIJONNAISES
1982	Centre COMÈTE - Bd du Champ aux Métiers -QUETIGNY	1981	Locaux commerciaux et artisanaux : 1 000 m ²	300 086	410 000	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	2 290 000	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	730 000	CAPEC - IPS - Mme ROUX - CHS - ALLIADIS- Locaux vacants
1990	Parc du Cap Vert - 16 rue du Cap vert - QUETIGNY	1989	Bureaux : 735 m ² 25 parkings	622 340	760 000	FINANCO - AYIMG - APPLI LANGUE - SPOTPLACES - locaux vacants
2007	Parc du Golf - QUETIGNY	2008	Bureaux : 512 m ²	689 535	785 000	DOMISANTE - DELTA NEU - CRAM - BIOVAL
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	217 000	SAVELYS
1980	Rue Champ aux Prêtres - ST-APOLLINAIRE	1980	Bureaux : 250 m ² Entrepôt : 525 m ²	280 870	390 000	NEYRIAL INFORMATIQUE
1988	3/5 rue de la Breuchillière - ST-APOLLINAIRE	1973	Locaux industriels : 2 850 m ²	693 534	720 000	BRD - PHIL EXPRESS FRANÇAISE des EAUX - Déménageurs BULOT - SAVELYS RESSOURCES

Actif immobilier

Lyon et agglomération

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
1981	13 rue Raoul Servant - LYON	1964	Bureaux : 768 m ² 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 ² - Sous-sol : 900 m ²	530 001	1 850 000	M. JOLY - LIDL
1984	37 rue de la République -LYON	Ancien	Bureaux : 345 m ² . Réserve : 268 m ²	228 674	590 000	Sté ROBERT COMBE- GEORGES COMBE
1985	77 rue de Sèze - LYON	Rén. 85	Bureaux : 500 m ²	355 644	520 000	ADELPHIA
1985	37 rue de la République - LYON	Ancien	Commerces et bureaux : 860 m ² Réserves sous-sol : 260 m ²	507 655	2 310 000	NOCIBE-MONOPRIX- CYBERPRET
1988	110 av. Barthélémy Buyer - LYON	1988	Bureaux RDC : 730 m ² + parkings Bureaux 1 ^{er} ét. : 730 m ² 6 parkings sous-sol 7 parkings extérieurs	1 615 923	1 700 000	SISTEMA STRATEGY - Locaux vacants
1988	51 avenue Jean Jaurès - LYON	1988	Bureaux : 414 m ² , 5 parkings sous-sol	529 062	600 000	CONTINENTALE DE CROISIERES – Locaux Vacants
2002	59 rue de l'Abondance - LYON	1990	Bureaux : 506 m ²	633 858	820 000	MATIS TECHNOLOGIES - IOSIS
2003	29 avenue des Sources LE TRAIT D'UNION - LYON	1991	Bureaux : 876 m ² 20 parkings	760 000	830 000	ARIMC - EUROFINs – DE RAVIGNAN
1987	136 chemin du Moulin Caron - ECULLY	1987	Bureaux : 783 m ² 33 parkings	781 854	640 000	A.T.E.M.I. - RUCON - PREMIUM MEDIA REGIE - FIT - locaux vacants
1990	221 rue Joliot Curie - TASSIN LA DEMI LUNE	1990	Bureaux : 760 m ² 32 parkings	848 762	960 000	EUROPEENNE DE CHAUSSURE - GIRAUDY
2003	119 bd de Stalingrad - CENTRAL PARC - VILLEURBANNE	1990	Bureaux : 607 m ² + 11 parkings	718 000	920 000	ATR INGENIERIE
2008	Rue du 4 Août - BALY BUILDING - VILLEURBANNE	Réhabilitation 2007	Bureaux : 388 m ²	860 000	865 000	ETRANGES LIBELULES
2009	235 Cours Lafayette	1991	Bureaux : 274 m ² +12 parkings	852 112	852 000	COGEDIM

Besançon

1984	48 avenue Clemenceau	Rén. 84	Bureaux : 1 000 m ² 14 parkings	753 981	960 000	DIRECTION REGIONALE DU TRAVAIL ET DE L'EMPLOI
1988	28 av. de la République - LE ST PIERRE	1974	Bureaux : 890 m ² 25 parkings sous-sol	1 034 629	780 000	IFPA - MAIRIE BESANÇON – Locaux Vacants
1989/90	VAL PARC	1989	Bureaux : 1 403 m ² 36 parkings Bureaux : 358 m ² 9 parkings	1 200 371 259 384	1 890 000	VALVISION - PRESENTS - HOLCIM - AREF BTP - GEOXIA - VORWERK – BET GALLET – QUALIBAT GESTION- Locaux vacants

Actif immobilier

ACQUISITION	SITUATION	CONSTRUCTION	COMPOSITION	VALEUR COMPTABLE	VALEUR EXPERT. 09	LOCATAIRES
1990	29 avenue Carnot - LE VESONTIO	1990	Bureaux : 1 150 m ² 25 parkings	1 228 924	1 340 000	EURISTT France – OFII-Services Sociaux – ATOS ORIGIN – DRCE FRANCHE COMTE – Locaux vacants
1990/91	Rue Xavier Marmier	Rén. 90	Bureaux : 400 m ² 219 m ² - 12 parkings	382 083	890 000	Locaux vacants
1993	Espace Xavier Marmier	Rén. 90	Locaux commerciaux : 878 m ²	416 442	460 000	LIDL
1996	5 av. Albert Thomas - LE FORUM	1991	Bureaux : 226 m ²	157 785	270 000	XY - EGIS AMENAGEMENT - locaux vacants

Strasbourg

1989	LE MATHIS - 200 route de Colmar STRASBOURG	1990	Bureaux : 1 254 m ²	1 585 571	1 530 000	ISL CONSULT - ASSINCO - INTERGROS - locaux vacants
1988	Rue de l'III - GEISPOLSHHEIM	1988	Bureaux : 1 272 m ² 64 parkings	1 295 014	800 000	SA PARCOURS - locaux vacants
2008	9 rue Icare - ENTZHEIM	2001	Bureaux : 1 748 m ² 72 parkings	2 275 000	2 290 000	K PAR K - LEASECOM - TYCO FIRE - VEGA - CORTIX - PIERRE LANG France - AXEMBLE SOLUTIONS - France SECURITE – Locaux vacants

Nancy et agglomération

1988/90	72 rue des Ponts - rue de la Hache	1988	Bureaux : 502 m ² local com. : 108 m ² 6 parkings en sous-sol Bureaux : 477 m ² 6 parkings	1 309 976	1 410 000	DIMATRONIC - TRESORERIE GENERALE - Locaux vacants
1988	ZAC Brabois - 5 allée de Vincennes - VANDEUVRE-LES-NANCY	1988	Bureaux : 761 m ² 20 parkings extérieurs	782 119	780 000	FORMA-SUP
1990	ZAC Brabois - 3 allée Forêt de la Reine - VANDEUVRE-LES-NANCY	1990	Bureaux : 794 m ² 25 parkings	780 600	770 000	GUNNEBO - AIR LIQUIDE – API – Locaux vacants
2002	9 rue de l'Aviation - VILLERS-LES-NANCY	2002	Bureaux : 523 m ²	620 000	700 000	TELEASSURANCES

Autres villes

1974	Rue J.L. Thénard - CHALON-SUR-SAONE	1973	Bureaux et entrepôts : 2 790 m ²	293 747	580 000	AMD RHONE ALPES
1978 1980	32/38 rue de la Motte - CHALON-SUR-SAONE	1978 1980	Locaux commerciaux 366 m ² + 226 m ²	207 713	250 000	CRÉDIT MUNICIPAL – Locaux vacants
1982	37 Place de Beaune -CHALON-SUR-SAONE	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. 09	LOCATAIRES
1985	Centre Beaulieu Chamalieres - CLERMONT-FERRAND	1985	Bureaux : 290 m2 5 parkings	279 439	360 000	ARH
1988	Parc Technologique Part Dieu - CLERMONT-FERRAND	1988	Bureaux : 273 m2 parkings	204 033	260 000	TOP K SYSTEMES
1989	Place Gallieni - CLERMONT-FERRAND	1989	Bureaux : 307 m2 6 parkings	327 765	390 000	COURS GALLIEN
2007	23 rue Jean Claret - CLERMONT-FERRAND	1992	Bureaux : 930 m2	1 350 000	1 350 000	SOMIVAL
1988	Parc Technologique -MONTBONNOT-GRENOBLE	1988	Bureaux : 419 m2 7 parkings extérieurs 4 parkings sous-sol	319 450	290 000	COTE VERANDA
1991	2 rue de Vignate - GIERES - GRENOBLE	1991	Bureaux : 708 m2	820 553	850 000	PMU – ACTIM HOLDING – Locaux Vacants
2005	4 avenue Doyen Louis Weil - LE PULSAR - GRENOBLE	1990	Bureaux : 1 802,50 m ²	2 720 000	3 020 000	BNP PARIBAS IMMOBILIER - Conseil Général de l'Isère - locaux vacants
2006	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION - GRENOBLE	1989	Bureaux : 603 m ²	810 942	940 000	POLIMERI - DIAM'S – Locaux Vacants
2006	445 rue Lavoisier – NOVESPARC - MONTBONNOT	2006	Bureaux : 232 m ²	379 044	390 000	BPI EM2C
2007	13 Rue Roland Garros - EYBENS	1990	Bureaux : 1 064 m2	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	COOPERS & LYBRAND - ALSATEL - QUALIBAT GESTION – INTERACTIS SECURITE
2003	Technopôle 2000 - METZ	1990	Bureaux : 545 m ² (M26)	560 000	630 000	CITROEN
1992	Parc de la Mer Rouge B 10 - MULHOUSE	1990	Bureaux : 816 m ²	860 257	510 000	VIRAGE DEVELOPPEMENT
1992	Parc Henri Farman - M 13 - REIMS	1990	Bureaux : 788 m ²	905 505	820 000	GROUPAMA-ECS MAINTENANCE - ALTEDIA - OTIS
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :				64 781 244	82 255 000	

Au 31/12/2009 :

- Taux d'occupation en m² 87.84 %
- Taux d'occupation en loyer 89.17 %

* Ce taux exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

État du patrimoine

	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 64 781 244	+ 82 255 000	+ 64 649 688	+ 83 273 000
Immobilisations en cours	+ 73 734		+ 76 326	
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	- 749 140		- 625 298	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL 1	+ 64 105 838	+ 82 255 000	+ 64 100 716	+ 83 273 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 95 172		+ 92 057	
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+288 560	+288 560	+337 491	+337 491
Autres créances	+547 818	+547 818	+448 563	+448 563
Provisions pour dépréciation des créances	-147 210	-147 210	-206 616	-206 616
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+1 947 716	+1 947 716	+2 473 745	+ 2 473 745
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-1 028 846	-1 028 846	-1 063 908	-1 063 908
Dettes d'exploitation	-443 260	-443 260	-299 195	-299 195
Dettes diverses	-1 695 219	-1 695 219	-1 732 223	-1 961 463
TOTAL 2	- 435 269	- 530 441	+ 49 914	+ 271 383
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+12 574	+12 574	+ 4 992	+ 4 992
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL 3	+ 12 574	+ 12 574	+ 4 992	+ 4 992
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES				
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*	+63 683 143	+ 81 737 133	+64 155 622	+83 006 609

*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 1 er Juillet 71

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2008	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLOTURE
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	-6 760 953		-47 283	-6 808 236
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES				
RÉSERVES	+3 389 609	+ 298 427	- 541 249	+ 3 146 787
REPORT A NOUVEAU	+ 229 240	+ 32 874		+ 262 114
RESULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice	+ 5 961 644	- 5 961 644	+ 5 767 969	+ 5 767 969
Acomptes sur distribution	- 5 630 343	+ 5 630 343	- 5 651 916	- 5 651 916
Solde sur distribution 2007				
TOTAL GÉNÉRAL	+64 155 622		- 472 479	+ 63 683 143

Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	2 337 012		2 481 264	
Charges ayant leur contrepartie en produits		1 509 113		1 760 608
Charges d'entretien du patrimoine locatif		51 930		70 113
Grosses réparations		249 419		197 348
Autres charges immobilières		526 550		453 195
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	1 400 874		1 410 904	
Diverses charges d'exploitation		675 338		673 933
Dotations aux amortissements d'exploitation		118 618		332 335
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		94 017		41 613
Provisions pour grosses réparations		373 261		353 453
Autres charges		139 640		9 570
CHARGES FINANCIÈRES	1 755		1 711	
Charges financières diverses		1 755		1 711
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	132		553 095	
Charges exceptionnelles		132		553 095
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	3 739 773		4 446 974	
Solde créditeur = bénéfice	5 767 969		5 961 644	
TOTAL GÉNÉRAL	9 507 742		10 408 618	

Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2009		EXERCICE 2008	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	8 974 327		8 829 663	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		7 465 213		7 069 055
Charges facturées		1 509 114		1 760 608
Produits annexes				
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	470 486		319 865	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		153 423		39 775
Provisions pour grosses réparations		249 419		197 348
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		67 644		82 742
PRODUITS FINANCIERS	4 826		138 895	
Produits financiers		4 826		138 895
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	58 103		1 120 195	
Produits exceptionnels		4 453		856 331
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels		53 650		263 864
TOTAL DES PRODUITS	9 507 742		10 408 618	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	9 507 742		10 408 618	

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 64 781 244 € 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, d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

■ Immobilisations en cours :

Ce poste s'élève à 73 734 € 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 95 172 € et correspond aux agencements, aménagements amortis sur 5 ans.

■ Créances :

- locataires et comptes rattachés : 288 560 €

. créances locatives hors provisions	105 735 €
. créances locatives provisionnées (compte cumulé)	182 825 €

- autres créances : 547 818 €

. créance fiscale (TVA)	56 459 €
. provisions sur charges de copropriété	489 468 €
. débiteurs divers	1 891 €

■ Valeurs de placement et disponibilités :

Trésorerie au 31/12 : 1 947 716 €

■ Dettes :

- dettes financières : 1 028 846 €

. emprunt CU Strasbourg (sans intérêt)	12 639 €
. dépôts de garantie reçus des locataires	1 016 207 €

- dettes d'exploitation : 443 260 €

. reste dû sur honoraires gérance	48 764 €
-----------------------------------	----------

Annexe aux comptes annuels

. fournisseurs	36 308 €
. locataires créditeurs (essentiellement loyers du 1 ^{er} trim. 2010 réglés avant le 31/12/09)	358 188 €
- dettes diverses : 1 695 219 €	
. 4 ^e acompte sur dividendes versé début 2010	1 544 273 €
. dettes fiscales	42 874 €
. divers-Charges à payer : essentiellement provision charges de copropriété et expertise quinquennale	89 431 €
. associés dividendes non encaissés	6 351 €

■ Etat de l'actif immobilisé

	31/12/08	Entrées	Sorties	31/12/09
Immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles Terrains et constructions locatives	64 649 688	1 490 872	1 359 317	64 781 244
Immobilisations en cours	173 955	21 889		195 844
Immobilisations corporelles d'exploitation	304 294	43 603		347 897
Immobilisations financières Immobilisations financières				
	65 127 937	1 556 364	1 359 317	65 324 985

■ Etat des amortissements et provisions

	31/12/08	Dotations	Reprises	31/12/09
Immobilisations corporelles Agencements	212 238	40 487		252 725
Immobilisations en cours	97 630	24 480		122 110
Créances Créances douteuses	206 616	94 017	153 423	147 210
Provisions Pour risques et charges				
Pour gros travaux	625 298	373 261	249 419	749 140
	1 141 782	532 245	402 842	1 271 185

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 2008) et d'acquisition des immeubles
- Réserves :
Enregistre les plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles, après affectation des résultats par l'Assemblée Générale du 16 juin 2009.
A compter de 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 541 249 €.
- Report à nouveau :
Selon affectation des résultats 2008, décidée par l'Assemblée Générale du 16 juin 2009.
- Résultat de l'exercice :
Affectation du résultat 2008
Solde du résultat 2009 (5 767 969- 5 651 916 = 116 053) dont l'affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2010.

COMPTE DE RÉSULTAT

Charges

- Charges immobilières : 2 337 012 €
 - charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées
 - charges d'entretien du patrimoine = dépenses et travaux de faible importance (facture < 3 000 €) à la charge de la Société : 51 930 €
 - grosses réparations : 249 419 €
montant prélevé sur la provision constituée à cet effet (voir Reprise dans le compte Produits)
 - autres charges immobilières : 526 550 €
comprennent essentiellement :
 - . charges locatives et de copropriété non récupérables 165 367 €
 - . impôts fonciers à charge propriétaire 302 568 €
 - . TVA non récupérable 26 123 €
- Charges d'exploitation de la Société : 1 400 874 €
 - diverses charges d'exploitation : 675 338 €
comprennent essentiellement :
 - . rémunération de gérance sur recettes locatives 568 631 €
 - . honoraires divers : relocations, commissaire aux comptes, contentieux... 105 087 €
 - dotation aux amortissements : 118 618 €
 - . des immobilisations (agencements) 64 968 €
 - . des frais d'acquisition des immeubles (prélevés sur la prime d'émission) 53 650 €
 - dotation aux provisions
 - les dotations aux provisions pour créances douteuses sont de 94 017 € à comparer aux reprises pour 153 423 €
 - les dotations aux provisions pour grosses réparations sont de 373 261 € à comparer aux reprises pour 249 419 €
 - autres charges : 139 640 €
= perte sur créances irrécouvrables (déjà provisionnées). Montant inclus dans la reprise sur provisions (rubrique Produits)
- Charges financières : 1 755 €
Frais bancaires de mouvements (prélèvements, distributions...)
- Charges exceptionnelles : 132 €

Annexe aux comptes annuels

Produits

- Produits de l'activité immobilière : 8 974 327 €
Loyers = loyers facturés
Charges facturées (cf rubrique Charges)
- Autres produits d'exploitation : 470 486 €
 - reprise de provisions :
 - sur créances douteuses : 153 423 €
 - . devenues sans objet (=créances récupérées) 13 783 €
 - . déjà provisionnées et qualifiées en pertes (cf rubrique Charges) 139 640 €
 - sur grosses réparations : 249 419 €
 - = travaux 2009 prélevés sur la provision globale.
 - autres produits : 67 644 €
 - = indemnités reçues sur travaux de remise en état
- produits financiers : 4 826 €
 - intérêts sur placement de la trésorerie
- produits exceptionnels : 58 103€
 - produits exceptionnels : 4 453 €
 - reprise d'amortissement et provisions : 53 650 €
 - = frais d'acquisition des immeubles, prélevés sur la prime d'émission.

Évolution par part des résultats financiers

au cours des cinq derniers exercices

	2009	% du TOTAL des REVENUS	2008	% du TOTAL des REVENUS	2007	% du TOTAL des REVENUS	2006	% du TOTAL des REVENUS	2005	% du TOTAL des REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	71,64	98,98	68,10	93,08	70,21	105,63	68,95	94,31	67,64	93,68
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,07	1,34	1,83	0,77	1,16	0,30	0,41	0,23	0,32
Produits divers	0,69	0,95	0,85	1,16	0,56	0,84	1,04	1,42	0,35	0,49
Pertes + profits	0	-	2,87	3,92	-5,07	-7,63	2,82	3,86	3,98	5,51
TOTAL PRODUITS	72,38	100,00	73,16	100,00	66,47	100,00	73,11	100,00	72,20	100,00
CHARGES (1)										
Commission de gestion	5,46	7,54	5,26	7,19	5,43	8,17	5,31	7,26	5,23	7,24
Autres frais de gestion	4,36	6,02	4,15	5,67	4,35	6,54	4,55	6,22	4,52	6,26
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,50	0,69	0,68	0,93	0,52	0,78	0,75	1,03	0,81	1,12
Charges locatives non récupérées	1,59	2,20	1,15	1,57	1,15	1,73	1,23	1,68	1,13	1,57
Sous total										
charges externes	11,91	16,45	11,24	15,36	11,45	17,22	11,84	16,19	11,69	16,19
Amortissements nets										
- patrimoine	0,62	0,86	0,66	0,90	0,87	1,31	0,65	0,89	0,68	0,94
- 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	3,58	4,95	3,40	4,65	3,51	5,28	3,45	4,72	3,38	4,68
- autres	0,92	1,27	0,42	0,57	0,64	0,97	0,70	0,96	0,39	0,54
Sous total										
charges internes	5,12	7,08	4,48	6,12	5,02	7,56	4,80	6,57	4,45	6,16
TOTAL CHARGES	17,03	22,08	15,72	21,48	16,47	24,78	16,64	22,76	16,14	22,35
RESULTAT BRUT (3)	55,35	76,47	57,44	78,51	50,00	75,22	56,47	77,24	56,06	77,65
Variations report à nouveau et autres réserves	1,11	1,53	3,20	4,37	-4,24	-6,38	3,31	4,53	3,98	5,51
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	54,24	74,94	54,24	74,14	54,24	81,60	53,16	72,71	52,08	72,13
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

Revenus et rendement des titres

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ

	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Dividende distribué	54.24 €	54.24 €	54.24 €	53.16 €	52.08 €	50.64 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	820 €	-	726 €	715 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	900 €	839 €	785 €	735 €	720 €	710 €
Rentabilité du dividende distribué						
- sur prix de souscription	-	-	6.61 %	-	7.17 %	7.08 %
- sur prix du marché secondaire	6.03 %	6.46 %	6.91 %	7.23 %	7.23 %	7.13 %
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N)	850 €	900 €	839 €	785 €	735 €	720 €
Variation du prix sur marché secondaire	- 5.56 %	7.27 %	6.88 %	6.80 %	2.08 %	1.41 %

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES

Année	Recettes locative brut	Charges (1) (dont commission de gestion)	Pourcentages
2005	6 346 677	1 513 876 (490 474)	23.85 %
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 %

(1) Total des charges moins charges récupérables locatives

REVENU IMPOSABLE PAR PART

Année	Revenu distribué	Revenu imposable	dont revenus	dont intérêts
		%	fonciers	(avant prélèvement)
2005	52.08	44.49	85.43 %	44.25
2006	53.16	54.78*	103.05 %	54.48
2007	54.24	56.89*	104.88 %	56.05
2008	54.24	51.82*	95.54 %	50.32
2009	54.24	51.85*	95.59 %	51.77

* Ce chiffre n'est pas comparable aux précédents par suite des nouvelles dispositions fiscales supprimant l'abattement de 14 % et modifiant les tranches et les taux d'imposition.

Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2010

Résolutions proposées

Première résolution : approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2009.

Troisième résolution : conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article 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 2009 qui s'élève à..... 5 767 968.64 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent..... 262 114.19 €
TOTAL 6 030 082.83 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés..... 5 651 916.48 €
. report à nouveau..... 378 166.35 €
TOTAL 6 030 082.83 €

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. Jean BUTHIEAU
 - M. Roger CALANDRE
- prend acte de la candidature de
- décide de l'élection de

Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2010

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 Sté GALTIER

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	63 683 143 €	soit 611.15 €/part
- valeur de réalisation	81 737 133 €	soit 784.41 €/part
- valeur de reconstitution	93 783 898 €	soit 900.02 €/part

Septième résolution : renouvellement de l'autorisation d'arbitrage du patrimoine

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2009. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2010, dans les limites fixées par la loi.

Huitième résolution : remplacement du Commissaire aux Comptes titulaire

Suite à la cessation d'activité du Commissaire aux Comptes titulaire, M. Roger PAYSANT, l'Assemblée Générale procède à la nomination en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, pour la durée du mandat restant à courir, soit les exercices 2010 à 2012, de :

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

Neuvième résolution : nomination du Commissaire aux Comptes suppléant

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, pour la même durée :
M. Philippe BROICHOT – 7 rue Marguerite Yourcenar – 21000 DIJON

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
www.immoplacement.com

Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 375 450 €
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

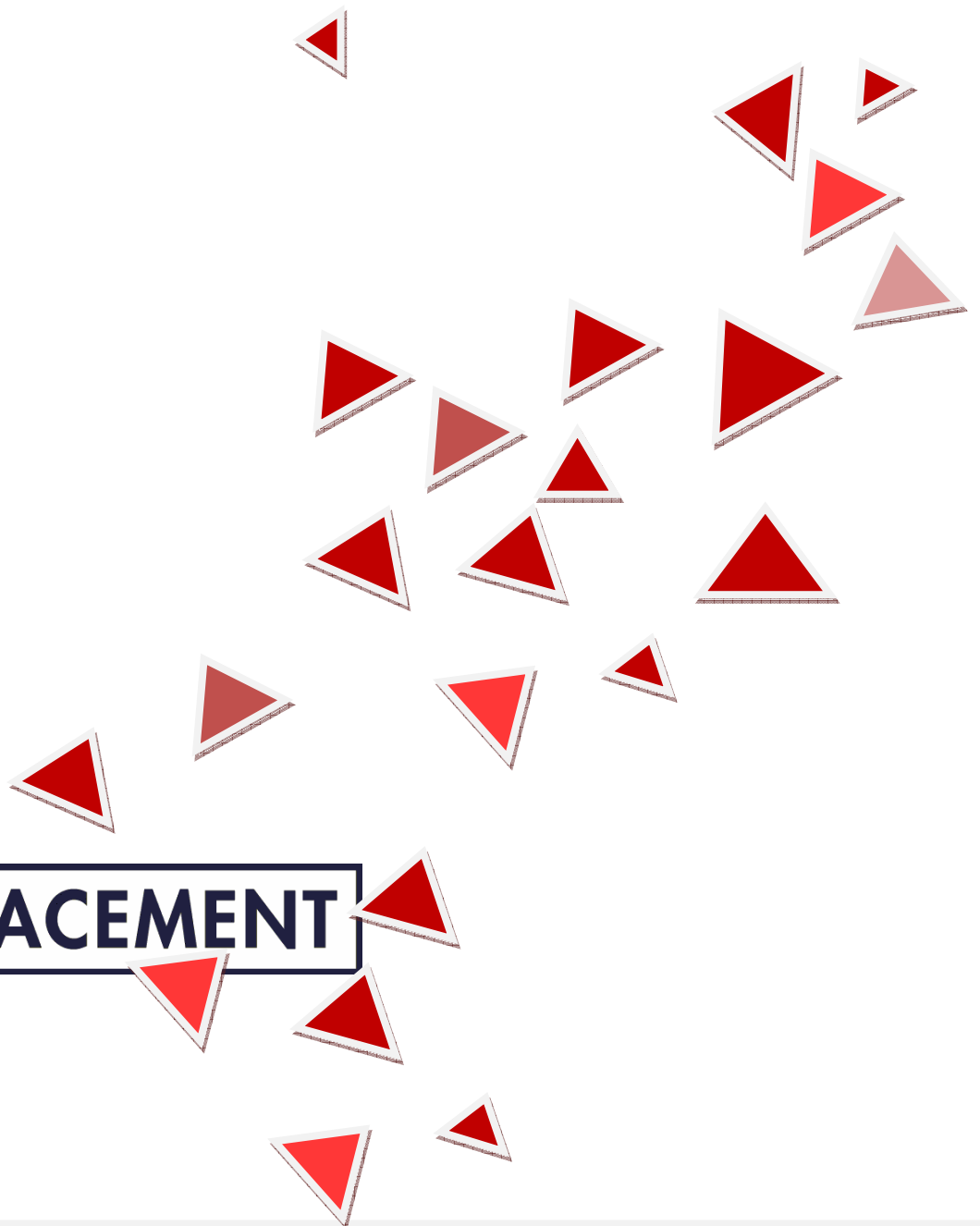
Commissaire aux Comptes

Roger PAYSANT
Les Jardins du Roy
266 avenue de Lattre de Tassigny
83600 FREJUS
Tél. : 04.94.52.01.34 - fax : 04.94.51.31.93

Conseil de Surveillance

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

BAUMANN Jacques
BESSOT Frédéric
CALANDRE Roger
COMPAIN François
DEMETZ Bernard
DETANG François
DROGREY André
FONTAINE TRANCHAND Nathalie
LAUREAU Jacques
SCHIAPPAPIETRA Jacques



IMMO **PLACEMENT**

