

# Rapport annuel 2023

IMMO PLACEMENT



**ATLAND**  
VOISIN

Black  
maître





# 2023, une année révélatrice

Suite au retour de l'inflation et à la remontée des taux directeurs, les marchés immobiliers et les SCPI ont évolué de façon différenciée.

En Europe, sous l'effet du renchérissement des conditions financières, les marchés immobiliers ont eu tôt fait d'offrir des opportunités aux investisseurs disposant de capitaux propres à déployer.

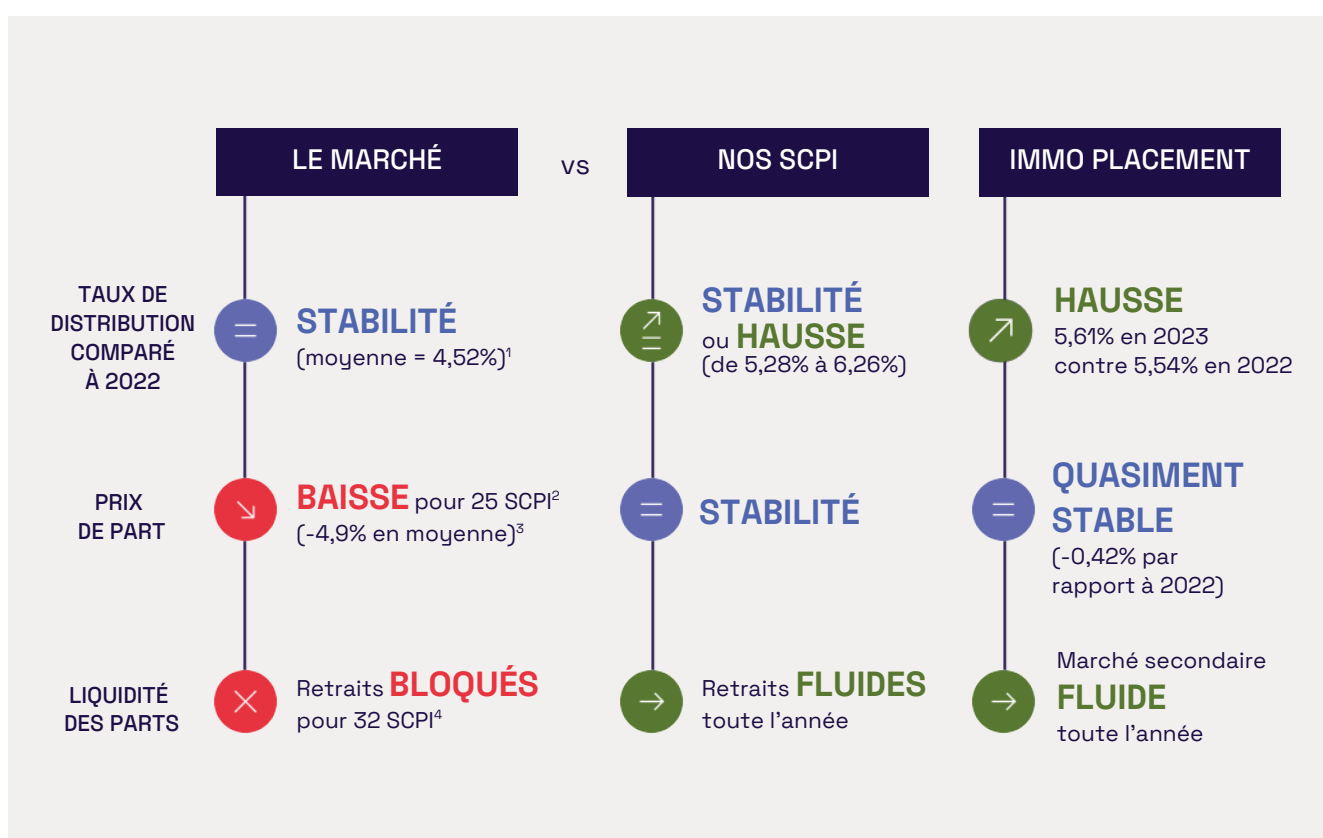
En France, les bureaux en Île-de-France ont souffert après avoir trop augmenté ces dernières années, un phénomène aggravé par une offre excessive. À l'opposé, les métropoles régionales et les retail park ont affiché leur solidité, car éloignés de cette suroffre.

Autant de mouvements qui se sont retranscrits dans les SCPI, avec des fortunes diverses. Certaines ont vu leur prix de part et/ ou leurs revenus baisser sensiblement, ou les retraits se gripper. Là où d'autres ont démontré leur stabilité et leur capacité à saisir des opportunités sur des marchés immobiliers recomposés ; attirant les faveurs des épargnants et des professionnels du patrimoine.

**Dans ce contexte, nos SCPI ont démontré leurs qualités et ATLAND Voisin est devenu le 3<sup>ème</sup> acteur du marché avec une collecte nette de 398 M€.**

Tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# ...où ATLAND Voisin et nos SCPI ont démontré leurs qualités



Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

<sup>1</sup> Source : Aspim

<sup>2</sup> Source : Pierrepapier.fr (portant sur les SCPI à capital variable)

<sup>4</sup> Source : Analyse réalisée par ATLAND Voisin basée sur les données de l'Aspim sur le marché des parts 2023. Méthodologie : nous avons calculé le ratio « parts en attente de retrait au 31/12/2023 » sur « collecte brute du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 » pour les SCPI à capital variable. Les SCPI dont le ratio est supérieur à 1 sont considérées comme bloquées. À noter : il a été décidé de prendre le montant de la collecte sur le 4<sup>e</sup> trimestre afin de prendre en compte la tendance la plus récente en matière de collecte.

# Chiffres clés 2023

## et évolution par rapport à 2022

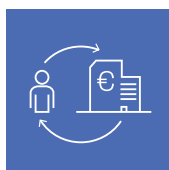


**307 M€** Capitalisation 2023  
259 M€ Capitalisation 2022



**260** Nombre d'actifs 2023  
209 Nombre d'actifs 2022

**480** Nombre de baux 2023  
420 Nombre de baux 2022



**50,64 €/part** Résultat net 2023  
52,63 €/part Résultat net 2022

**49,92 €/part** Revenus distribués 2023  
48,48 €/part Revenus distribués 2022



**5,61%** Taux de distribution<sup>(1)</sup> 2023  
5,54 % Taux de distribution 2022

**136** jours de distribution Report à nouveau 2023  
149 jours de distribution Report à nouveau 2022



**885,55 €/part** Prix moyen acquéreur 2023  
889,26 €/part Prix moyen acquéreur 2022

**989,29 €/part** Valeur de reconstitution 2023  
984,07 €/part Valeur de reconstitution 2022



Pour en savoir plus sur nos convictions, retrouvez notre « courrier aux investisseurs » en scannant le QR code.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

(1) Le taux de distribution est le rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix de la part en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.

# LE MOT DU PRÉSIDENT

## EN 2023, NOS TROIS SCPI ONT DÉMONTRÉ LEURS QUALITÉS FACE À UNE NOUVELLE DONNE



Les gérants qui occupent le haut du tableau ont mis en place des stratégies distinctives

Jean-Christophe ANTOINE  
Président d'ATLAND Voisin

L'année 2023, en ce qui concerne notre secteur d'activité et votre épargne immobilière, fut celle d'une nouvelle donne économique et financière dans le sillage de la poursuite de la hausse des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Cette hausse a obligé à réévaluer les immeubles à l'aune de leur prime de risque par rapport à la dette française (qui constitue le taux de référence dit « sans risque »). Ce moment de vérité a entraîné la polarisation des SCPI en trois groupes. Dans ce mouvement, les SCPI d'ATLAND Voisin ont démontré leurs qualités ; rappelons toutefois que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Et notre société de gestion est devenue le troisième acteur du secteur des SCPI par les montants confiés par les épargnants.

### Une nouvelle donne économique avec un fort impact sur le secteur de l'immobilier d'entreprise

La lutte contre l'inflation a guidé les décisions des banques centrales, ce qui s'est traduit par une hausse quasi-généralisée des taux directeurs dans les économies développées.

Ce fut notamment le cas de la Banque Centrale Européenne qui a poursuivi en 2023 la hausse entamée en juin 2022, portant les taux à 4,50% en septembre 2023. Pour rappel ils étaient encore nuls en juin 2022. Cette politique a été suivie par un ralentissement de l'inflation<sup>(1)</sup> : celle-ci était de 5,4% sur 2023 dans la zone euro, contre 8,4% en 2022. Et sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023, elle était de 3,4% « seulement ». Avec un corollaire important : une baisse de l'activité économique, avec une croissance quasi-nulle du Produit Intérieur Brut (PIB) en zone euro.

Les chiffres en France reflètent la même tendance selon l'INSEE<sup>(2)(3)</sup> : une activité économique qui a ralenti en 2023 (0,9% de croissance en 2023, contre 2,5% en 2022), et une inflation en cours de résorption (4,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre contre 7,0% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023). Sur le plan de l'emploi salarié cette tendance se traduit par une hausse du taux de chômage (7,5% en 2023 contre 7,1% en 2022), et par une hausse des défaillances d'entreprise<sup>(4)</sup>. En résumé la lutte contre l'inflation porte ses fruits, au prix d'une baisse contrôlée de l'activité économique. Le scénario d'un atterrissage en douceur apparaît alors réaliste, malgré quelques turbulences.

(1) Source : *Bulletin économique n°2/2024*, BCE, mars 2024

(2) Source : *Informations rapides*, INSEE, janvier 2024

(3) Source : *Projections macroéconomiques*, Banque de France, mars 2024

(4) Source : *Tableau de bord du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'économie française*, IEIF, février 2024

Des turbulences qui touchent particulièrement l'immobilier d'entreprise en Europe et en France. En effet 2023 a été marquée par une chute généralisée des montants placés : ils ont été divisés par deux par rapport à 2022<sup>(1)</sup>. Du côté locatif, les surfaces placées ont baissé également, mais dans une moindre mesure. Citons les bureaux : les locations étaient en retrait de 17% en Europe par rapport à 2022<sup>(2)</sup> (avec un grand écart d'une ville à l'autre, en Europe comme en France<sup>(3)</sup>). Mais un point commun entre investissement et location : les baisses sont particulièrement marquées sur les grandes opérations.

### **2023 a rebattu les cartes et polarisé le marché des SCPI en trois groupes en fonction de leurs profils rendement-risque**

Dans ce contexte, le marché des SCPI a connu une année 2023 mouvementée, qui se divise globalement en deux temps, avec des destins très différents d'une SCPI et d'un gérant à l'autre.

#### **Le début d'année fut honorable pour le marché des SCPI mais la baisse s'est renforcée au 2<sup>nd</sup> semestre**

Le premier semestre fut marqué par une collecte des SCPI en baisse par rapport à 2022 (-23%<sup>(4)</sup>) mais qui restait à un niveau très élevé sur une longue période. Mais la tendance baissière s'est renforcée au second semestre, atteignant -68% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (841 M€) par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (2,6 mds€).

La bascule a eu lieu au début de l'été à la suite de la révision anticipée des valeurs d'expertise ; révision demandée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), qui voulait s'assurer par cette mesure que les nouveaux associés rentraient au prix adéquat.

#### **Dès juillet, plusieurs gérants ont alors annoncé des baisses de prix de part**

Et en tout, ce sont plus de 20 SCPI qui auront acté des baisses de -7% à -17%<sup>(5)</sup>. Ajoutons que certains fonds ont vu leurs perspectives de revenus se détériorer également. Les mêmes SCPI ont alors souffert d'une baisse de la collecte et d'une hausse des retraits, retraits alimentés par des institutionnels fortement présents au capital ; sapant la liquidité des dites SCPI.

#### **Pour ces SCPI, la boucle était bouclée : prix de part en baisse, revenus fragilisés, liquidité bloquée**

À ce stade de mon propos, j'ai bien conscience de dépeindre un sombre tableau. Mais c'est précisément là qu'il importe de rentrer dans un niveau d'analyse beaucoup plus fin, pour identifier les tendances à l'œuvre sur les marchés immobiliers et des SCPI. Car certaines SCPI et certains gérants ont tiré leur épingle du jeu ! C'est notre cas, mais j'y viendrai.

#### **Le marché des SCPI s'est polarisé en trois groupes, faisant des perdants et des gagnants**

Dans ce contexte mouvementé marqué par une tendance à la baisse de la collecte des SCPI, le détail des chiffres fait ressortir un marché recomposé en profondeur. C'est

pourquoi je considère que 2023 a servi de révélateur et a rebattu les cartes, avec des sorts différents d'un gérant à l'autre ; des sorts qui dépendent largement des choix de gestion passés.

- Premier groupe : les SCPI qui connaissent des difficultés de prix de part, de revenus distribués, et/ ou de liquidité ;
- Deuxième groupe : les SCPI jeunes qui affichent des taux de distribution nettement supérieurs à 6,00% et attirent une forte collecte ;
- Troisième groupe : les SCPI établies qui ont fait la démonstration de leur solidité, avec des revenus distribués et des prix de part stables, et qui continuent d'attirer les épargnants.

#### **Une polarisation engendrée notamment par les choix de gestion passés**

Le premier groupe de SCPI se caractérise le plus souvent par des SCPI très exposées aux bureaux de grande taille et/ou monolocataires en Île-de-France, avec un recours significatif à l'emprunt, un prix de part supérieur ou très proche de la valeur de reconstitution, et une part conséquente d'institutionnels dans le capital.

Le deuxième groupe de SCPI couvre celles créées depuis moins de trois ans et qui bénéficient à la fois de l'effet dit « relatif » lié à leur collecte et à leur taille, à des conditions d'investissement favorables, et à l'absence de patrimoine historique ; des ingrédients qui permettent de maximiser la distribution pendant les premières années de vie de ces fonds (ou de faire des réserves) mais qu'il faudra juger sur la durée.

Le troisième groupe de SCPI porte sur celles qui se sont tenues relativement éloignées des marchés immobiliers les plus chers, diversifiées et mutualisées, dont les prix de part sont restés inférieurs aux valeurs de reconstitution, avec peu de dettes, et une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital.

#### **Les SCPI gérées par ATLAND Voisin se placent à la fois dans le deuxième groupe (Épargne Pierre Europe) et dans le troisième (Épargne Pierre et Immo Placement).**

Pour expliquer cette différence de trajectoire, il conviendrait de s'arrêter sur chacun des paramètres indiqués juste avant et d'expliquer en quoi cela a eu un impact positif ou négatif sur les résultats d'une SCPI. Mais l'exercice s'avérerait probablement indigeste. Aussi je me contenterai de souligner un aspect, qui a trait aux stratégies immobilières ; que j'illustrerai en regardant les marchés des bureaux en Europe et en France à travers le prisme du taux de vacance. En France par exemple, les métropoles régionales affichent entre 3,6% et 4,7% de vacance<sup>(6)</sup>. Autrement dit, leur parc bureaux est plein à 95% environ. En Europe, aux Pays-Bas, où nous avons investi via Épargne Pierre Europe, ce taux ne dépasse pas 6,7% à Amsterdam. Une donnée qui ne suffit pas à résumer une analyse et une stratégie, mais qui souligne bien la différence sur un aspect clé des marchés immobiliers : la dynamique entre offre et demande.

(1) Source : *Investissement en France 4T2023*, BNPPRE, mars 2024 ; *European Property Market - Outlook H1 2024*, BNPPRE, février 2024

(2) Source : *Europe CRE 360*, BNPPRE, février 2024

(3) Source : *Baromètre Attractivité & résilience des métropoles 7<sup>ème</sup> édition*, Arthur Loyd, janvier 2024

(4) Source : La collecte des fonds immobiliers grand public au premier semestre 2023, Aspim, juillet 2023

(5) Source : Ces SCPI qui ont baissé -revalorisé- le prix de leurs parts en 2023, pierrepapier.fr, décembre 2023

(6) Source : *Europe CRE 360*, BNPPRE, février 2024 ; *Les régions résistent-elles mieux à la crise*, IEIF, webinaire du 4 avril 2024

## Au final, 2023 a remis la prime de risque au centre du jeu

L'immobilier d'entreprise a retrouvé sa boussole dans le grand univers de la gestion d'actifs : la prime de risque, c'est-à-dire l'exigence qui consiste à trouver la juste rémunération du risque. Les taux sans risque proches de zéro étaient une anomalie. Une anomalie qui a duré des années. Les taux actuels sont plus proches de la « normalité ». Et dans ce contexte, la prime de risque d'une SCPI doit être, selon nous, de 150 à 200 points de base par rapport au taux de référence. Fin 2023 ce taux était de 2,558% en France<sup>(1)</sup>. Une SCPI devait donc offrir plus de 4,00-4,50% de taux de distribution. Depuis début 2024 ce taux oscille entre 2,5% et 3%, ce qui porte l'objectif pour une SCPI vers 5% de taux de distribution. Mais raisonner par rapport au taux sans risque ne suffit pas en immobilier. En effet c'est la leçon à tirer de ces quinze années de cycle immobilier hors norme : la « boussole » peut être durablement déréglée.

## 2023 a révélé que le risque n'était pas là où l'on croyait

Les grandes SCPI historiques qui détiennent les plus « beaux » (entendez « gros ») patrimoines à Paris et en première couronne auraient dû, selon la théorie, être les moins risquées puisqu'elles affichaient des rendements faibles et relativement stables d'une année sur l'autre. A contrario, les autres SCPI, plus rentables et basées sur d'autres stratégies d'investissement et de gestion, étaient vues comme plus risquées car offrant des rendements plus élevés. Pourtant elles ont montré leur capacité à mieux résister dans un marché mouvementé.

## 2023 nous oblige à revoir notre analyse du couple rendement-risque

En effet, après quinze années de taux bas et d'un cycle immobilier haussier, certains acteurs en étaient venus à confondre « le rendement doit rémunérer le risque » et « si le rendement est faible, cela signifie que le risque est faible ». Autrement dit, à inverser la cause et la conséquence. 2023 nous rappelle que l'analyse des rendements de SCPI doit être couplée à une appréciation des indicateurs de risques sur les revenus locatifs, sur les valeurs vénales, et sur la liquidité. Chacun de ces aspects devant être rémunéré à sa juste valeur.

## En 2023, nos SCPI ont démontré leur capacité à allier performance et stabilité des revenus, des prix, et de la liquidité

**Nos trois SCPI affichent des couples rendement-risque parmi les plus attractifs du marché en 2023. Les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.**

Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont démontré leur capacité à faire mieux que le marché en 2023 (4,52% de taux de distribution moyen en 2023<sup>(2)</sup>) tout en affichant des

revenus, des prix, et une liquidité stables. Elles ont respectivement affiché des taux de distribution de 5,28% (et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,45%) et 6,26% brut de fiscalité en 2023 ; tout en rappelant que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, je soulignerai que ces rendements sont attractifs par rapport à leurs profils de risque : endettement faible (Épargne Pierre) ou nul (Épargne Pierre Europe), forte diversification et mutualisation du patrimoine (Épargne Pierre) et stratégie diversifiée sectoriellement et géographiquement (Épargne Pierre Europe), visibilité sur les revenus locatifs avec des durées fermes moyennes résiduelles des baux entre 4,5 et 5 ans, présence marginale ou nulle des institutionnels dans le capital.

Immo Placement de son côté, après le succès de sa fusion-absorption avec Foncière Rémusat, se positionne comme une SCPI à capital fixe de référence du marché, avec un taux de distribution de 5,61% et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 5,62%, des réserves très conséquentes qui lui confèrent une forte visibilité sur ses revenus également, et un patrimoine très mutualisé. Même si là aussi les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

## Dans ce contexte, ATLAND Voisin est devenu le 3<sup>ème</sup> acteur marché des SCPI par la collecte nette<sup>(3)</sup>

Dans un marché des SCPI où la collecte 2023 a enregistré une forte baisse, les SCPI qui ont offert une rémunération cohérente par rapport à leur risque ont concentré les flux d'épargne. C'est le cas notamment d'ATLAND Voisin, dont les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe ont attiré respectivement 338 M€ et 60M€ de collecte nette (des retraits), ce qui a fait de nous le troisième acteur sur le marché 2023. Soulignons le développement réussi d'Épargne Pierre Europe, notre dernière SCPI créée en décembre 2022, dont la collecte lui permet d'afficher une capitalisation de 75 M€ et une présence en Espagne et aux Pays-Bas, avec des actifs de bureaux, d'activités et de commerces, un taux d'occupation financier de 100% et un endettement nul. Épargne Pierre de son côté a consolidé son statut de SCPI de cœur de portefeuille, avec une collecte brute de 399 M€ qui en fait la 2<sup>ème</sup> SCPI la plus demandée et qui porte sa capitalisation à 2,3 milliards d'euros investis dans plus de 400 actifs loués à plus de 1 000 entreprises, avec un taux d'occupation solide<sup>(4)</sup>. Je souligne également que les valeurs de reconstitution sont toutes restées significativement inférieures aux prix de part, ce qui est favorable à la protection du capital.

Pour conclure, je vous invite à prendre connaissance du présent rapport annuel, qui vous permet de rentrer dans le détail des indicateurs propres à Immo Placement. La page « Perspectives » vous intéressera tout particulièrement en ceci qu'elle vous renseignera sur les tendances observées depuis janvier 2024 et sur les objectifs de distribution pour 2024.

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

**Président d'ATLAND Voisin**

*(Texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)*

(1) Source : Taux indicatifs des bons du Trésor et OAT, Banque de France, 08 Avr. 2024

(2) Source : Aspim

(3) Source : IEIF

(4) Données au 31 décembre 2023. Pour information, le taux d'occupation financier était de 95,15% à cette date, source : bulletin d'information trimestriel







# SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>8</b>
Chiffres significatifs	8
Évolution du capital & marché des parts	9
Investissements/financements	10
Financement des investissements	11
Arbitrages	12
Composition du patrimoine	13
Gestion locative & immobilière	14
Résultat/Revenus distribués	15
Valeurs de la société	16
Fiscalité	17
Perspectives	18
État du patrimoine	19
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	21
Engagements hors bilan	22
Compte de résultat de l'exercice	23
Inventaire détaillé des placements immobiliers	25
Annexe aux comptes annuels	35
État du patrimoine	36
Variation des capitaux propres	39
Compte de résultat	40
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>43</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>44</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>46</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>48</b>
<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	<b>52</b>
<b>RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT</b>	<b>54</b>

# RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

### Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2023	870,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2023	792,35 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup> (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,61%
Taux de variation du prix moyen acquéreur <sup>(2)</sup>	- 0,42%
Ratio dettes et autres engagements <sup>(3)</sup> au 31/12/2023	15,9%
Taux d'endettement <sup>(4)</sup> au 31/12/2023	17,7%

### Bilan au 31/12/2023

Capital social (valeur nominale)	107 674 150 €
Total des capitaux propres	244 634 949 €
Immobilisations locatives	308 028 799 €

### Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	17 691 202 €	50,64 €
Dividende distribué	17 439 119 €	49,92 €

### Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	344 299 000 €	975,27 €
Valeur comptable	244 634 949 €	692,96 €
Valeur de réalisation	287 610 659 €	814,69 €
Valeur de reconstitution	349 248 497 €	989,29 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

(2) Variation du Prix Moyen : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

(3) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(4) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

La 72<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 4 juillet 2022 a été clôturée le 1<sup>er</sup> mars 2023.

- › Consécutivement à cette augmentation de capital et à la fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT, le capital social a été porté à 107 674 150 € par la création de 61 611 parts d'une valeur nominale de 305 € portant le nombre total de parts à 353 030.

### Marché secondaire

Au total 4 229 parts ont été échangées au cours de l'année 2023 contre 2 564 en 2022.

Fait marquant de l'année, le marché secondaire a été suspendu 3 mois, du 1<sup>er</sup> septembre au 30 novembre 2023, en raison de la fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT.

Lors de la confrontation du 15 décembre 2023, 1 938 parts ont été offertes à la vente. Notons que sur ces 1 938 parts, 611 parts provenaient de successions et 576 parts concernaient 9 anciens associés de la SCPI FONCIERE REMUSAT. Au 31 décembre, 653 parts restaient en attente de cession.

Le nombre de parts échangées reste à la marge et représente 1,19 % des parts en circulation au 31 décembre 2023.

Les parts se sont échangées dans une fourchette de 870 € à 890 € et le Prix Moyen Acquéreur (PMA) 2023 s'est établi à 884,75 € (contre 889,26 € en 2022).

### Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc.
2019	81 071 135	15 079 710	265 807	5 447	1 357 174	870
2020	82 694 955	4 631 880	271 131	5 491	416 869	875
2021	82 694 955		271 131	5 488		875
2022	88 882 795	18 056 320	291 419	5 692	1 625 069	890
2023	107 674 150	1 691 890	353 030	6 538	152 270	870

### Évolution du marché secondaire

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
2019	3 024	1,14%	98	4% HT
2020	2 893	1,07%	263	4% HT
2021	4 916	1,81%	21	4% HT
2022	2 564	0,95%	193	4% HT
2023	4 229	1,19%	653	4% HT



## Récapitulatif marché secondaire

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NBRE DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
13/01/2023	278	235	235	890,00 €	810,56 €	0
15/02/2023	253	170	170	890,00 €	810,56 €	0
15/03/2023	352	Saisir votre texte ici ...	231	890,00 €	810,56 €	0
14/04/2023	429	988	422	890,00 €	810,56 €	566
15/05/2023	785	879	778	890,00 €	810,56 €	101
15/06/2023	223	374	216	890,00 €	810,56 €	158
13/07/2023	391	690	391	880,00 €	801,46 €	299
14/08/2023	501	772	501	880,00 €	801,46 €	271
15/09/2023	Marché suspendu en raison de la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat					
13/10/2023	Marché suspendu en raison de la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat					
15/11/2023	Marché suspendu en raison de la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat					
15/12/2023	1285	1938	1285	870,00 €	792,35 €	653

## INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

### Sur l'année 2023, 3 investissements ont été réalisés

#### Tours (37000)

L'opération consiste en l'acquisition de locaux commerciaux détenus en pleine propriété, sis 38 rue Daniel Mayer, au sein du quartier « Monconseil », un écoquartier en plein cœur d'une zone urbanisée et ceinturée de voies structurantes.

L'ensemble immobilier de 1 696 m<sup>2</sup> est loué à 8 enseignes différentes (Carrefour City, pharmacie, coiffeur, pizzeria, micro-crèche, boucherie...)

Prix d'achat acte en mains : 3 529 500 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,54%.

#### Saint-Quentin-Fallavier (38070)

L'opération consiste en l'acquisition de locaux d'activités détenus en pleine propriété, sis 109 rue du Parc Forestier, localisation de premier plan dans la zone industrielle et logistique de Saint-Quentin-Fallavier (ZAC de Chesnes Nord). Le Parc de Chesnes est connu pour sa plateforme logistique d'envergure européenne.

L'ensemble immobilier de 1 772 m<sup>2</sup> est loué à Loxam dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes.

Prix d'achat acte en mains : 4 079 800 € pour un rendement moyen acte en mains de 5,62%.

#### Saint Romain en Viennois (84110)

L'opération consiste en l'acquisition de locaux commerciaux détenus en pleine propriété, sis 930 Route de Nyons, RD 938 Saint Romain en Viennois.

L'actif d'une surface totale de 1 511 m<sup>2</sup> est loué à Gamm Vert.

Prix d'achat acte en mains : 1 367 796 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,44%.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2023, la dette bancaire s'élève à 54 403 750 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2023
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	IN FINE	31 décembre 2027	VARIABLE	1 245 000 €
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	AMORTISSABLE	31 décembre 2027	VARIABLE	1 249 000 €
Prêt BESSINES	AMORTISSABLE	31 décembre 2029	VARIABLE	1 169 500 €
Prêt VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER	AMORTISSABLE	31 décembre 2030	VARIABLE	4 741 187 €
Prêt ROUBAIX	AMORTISSABLE	31 octobre 2027	VARIABLE	1 143 300 €
Prêt ROUBAIX	IN FINE	31 octobre 2027	FIXE	1 140 000 €
Prêt VANNES	AMORTISSABLE	5 février 2034	FIXE	2 283 257 €
Prêt LYON	AMORTISSABLE	5 août 2034	FIXE	2 234 708 €
Prêt LYON	IN FINE	5 août 2034	FIXE	1 500 000 €
Prêt LAHONCE	AMORTISSABLE	5 octobre 2032	FIXE	2 456 535 €
Prêt LAHONCE	IN FINE	5 octobre 2032	FIXE	800 000 €
Prêt CHAPONNAY	IN FINE	31 décembre 2027	FIXE	3 000 000 €
Prêt BRON	AMORTISSABLE	4 mars 2036	FIXE	3 060 000 €
Prêt BRON	IN FINE	5 mars 2036	FIXE	1 000 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	AMORTISSABLE	25 octobre 2036	FIXE	3 094 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	IN FINE	25 octobre 2031	FIXE	3 500 000 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	6 080 600 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	1 700 000 €
Prêt CLERMONT	AMORTISSABLE	5 mai 2037	FIXE	1 368 826 €
Prêt CLERMONT	IN FINE	5 mai 2029	FIXE	1 500 000 €
Prêt SEYSSINET	AMORTISSABLE	5 août 2037	FIXE	2 085 249 €
Prêt SEYSSINET	IN FINE	5 août 2029	FIXE	2 250 000 €
Prêt MARSEILLE, BRIVE, SAINT BRIEUC	IN FINE	31 décembre 2025	FIXE	3 697 250 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	1 645 339 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	460 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>54 403 750 €</b>

## ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2023 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

➤ À **NANTES** (44300) Espace Newton – Bâtiment B2 - 46/48 Boulevard Einstein.

Une surface de bureaux de 830 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 1 550 000 €.

L'acte a été signé le 27/01/2023.

➤ À **DIJON** (21800) 12 Passage Clemenceau – Centre Commercial Clemenceau.

Une surface de commerces de 541 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 424 028 €.

L'acte a été signé le 08/02/2023.

➤ À **DIJON** (21000) Immeuble "Le Clos Verrière" – 30 Boulevard de Strasbourg.

Une surface de bureaux de 374 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 477 377 €.

L'acte a été signé le 30/03/2023.

➤ À **DIJON** (21000) Résidence "Cardinal de Givry" – 9 Boulevard Clemenceau.

Une surface de bureaux de 82 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 195 000 €.

L'acte a été signé le 29/03/2023.

➤ À **QUETIGNY** (21800) 20 C Rue du Cap Vert.

Une surface de bureaux de 308 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 430 000 €.

L'acte a été signé le 31/03/2023.

➤ À **CLERMONT FERRAND** (63000) Immeuble "LE POLE GAMBETTA" – 4 Avenue Marx Dormoy.

Une surface de bureaux de 307 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 389 795 €.

L'acte a été signé le 14/04/2023.

➤ À **TOULOUSE** (31400) 203/207 Route de Revel.

Nous avons été expropriés d'une partie du parking (258 m<sup>2</sup> de terrain) afin que la Route de Revel soit agrandie pour une indemnité de 32 540 €.

L'acte a été signé le 05/05/2023.

➤ À **EYBENS** (38320) Zac des Ruires.

Une surface de bureaux de 84 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 95 000 €.

L'acte a été signé le 06/07/2023.

➤ À **SAINT ORENS DE GAMEVILLE** (31650) 44 Avenue de Gameville.

Une surface de commerce de 65 m<sup>2</sup> au prix de vente de 123 925 €.

L'acte a été signé le 25/09/2023.

➤ À **LYON** (69008) Immeuble "LE PLEIN CIEL" – 67 Rue Bataille.

Une surface de bureaux de 162 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 311 925 €.

L'acte a été signé le 10/10/2023.

➤ À **DIJON** (21000) 14 B Rue du Chapeau Rouge.

Une surface de bureaux de 113 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 209 000 €.

L'acte a été signé le 16/10/2023.

➤ À **QUETIGNY** (21800) 2 Boulevard du Champ aux Métiers.

Une surface d'activités de 775 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 563 000 €.

L'acte a été signé le 19/10/2023.

Soit 12 biens vendus pour un prix de vente net total de 4 801 590 € (soit une plus-value de 625 683 € par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).



## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénales au 31/12/23)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activité	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0,00%	0,57%	0,00%	0,00%	0,00%	0,57%
Région Parisienne	4,27%	2,57%	0,67%	0,00%	0,25%	7,76%
Province	45,16%	38,00%	3,30%	0,50%	4,71%	91,67%
<b>TOTAL</b>	<b>49,43%</b>	<b>41,14%</b>	<b>3,97%</b>	<b>0,50%</b>	<b>4,96%</b>	<b>100,00%</b>

### Composition du patrimoine

(en m<sup>2</sup>)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
Région Parisienne	6 442 m <sup>2</sup>	3 874 m <sup>2</sup>	2 246 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	274 m <sup>2</sup>	12 836 m <sup>2</sup>
Province	83 132 m <sup>2</sup>	69 884 m <sup>2</sup>	8 349 m <sup>2</sup>	2 359 m <sup>2</sup>	8 378 m <sup>2</sup>	172 101 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>89 573 m<sup>2</sup></b>	<b>74 151 m<sup>2</sup></b>	<b>10 595 m<sup>2</sup></b>	<b>2 359 m<sup>2</sup></b>	<b>8 652 m<sup>2</sup></b>	<b>185 330 m<sup>2</sup></b>

## GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

### Gestion locative

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est passé de 95,92% au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 à 94,71% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 95,30%.

#### Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 33 relocations et 36 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup>) :

- DIJON (21) Parc de Mirande 14 B Rue Pierre de Coubertin : 240 m<sup>2</sup> libérés par FUNECAP et reloués à DIGIBOIS
- QUETIGNY (21) 2 Boulevard du Champ aux Métiers : 275 m<sup>2</sup> libérés par la COUR DES COMPTES et vendus
- LYON (69) Immeuble "Le Liberté" 87/89 Rue Garibaldi : 428 m<sup>2</sup> libérés par NEXITY
- VILLEURBANNE (69) 1 Rue du Docteur Papillon : 394 m<sup>2</sup> libérés par la DRFIP 69 et reloués à AST GRAND LYON
- MERIGNAC (33) Avenue de Magudas : 830 m<sup>2</sup> libérés par ISFEC
- CHAMBLY (60) « Les Portes de l'Oise » Rue Thomas Edison (indivision 50/50 avec EPARGNE PIERRE) : 1 173 m<sup>2</sup> reloués à SDELO « FOIR'FOUILLE »
- BESSINES (79) 21 Route de la Rochelle : 348 m<sup>2</sup> reloués à MEDONI
- QUETIGNY (21) Immeuble "Le Birdie" 12 Rue du Golf : 221 m<sup>2</sup> libérés par DIGIBOIS et reloués à IFJS
- AUBIERE (63) 1 Allée Alan Turing : 570 m<sup>2</sup> libérés par le CREDIT AGRICOLE
- RAMONVILLE ST AGNE (31) 16 Avenue de l'Europe : 354 m<sup>2</sup> libérés par le SDIS 31
- LYON (69) 1 Boulevard des Tchécoslovaques : 216 m<sup>2</sup> libérés par le CABINET COLL et reloués à CARTA'JEU
- LYON (69) « La Villardière » 90 Rue Paul Bert : 306 m<sup>2</sup> libérés par UL INTERNATIONAL GMBH
- EYBENS (38) 1 H Rue Roland Garros : 287 m<sup>2</sup> libérés par AXEL IT
- METZ (57) 1 Rue Claude Chappe : 569 m<sup>2</sup> libérés par ALOUX
- PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green : 207 m<sup>2</sup> libérés par OXYANE
- CHAMALIERES (63) 29 Boulevard Berthelot : 240 m<sup>2</sup> libérés par IMPLID VENTURES en cours de vente
- NANTES (44) Espace Newton - 46/48 Boulevard Einstein : 325 m<sup>2</sup> libérés par CIS VALLEY
- ROISSY (95) 165 Avenue du Bois de la Pie : 261 m<sup>2</sup> libérés par BELKIN
- TOULOUSE (31) 52 Chemin de Gabardie : 433 m<sup>2</sup> libérés par LUDENDO « LA GRANDE RECRE » et reloués à MAXIZOO
- CHARNAY LES MACON (71) 23 Rue de la Chapelle : 237 m<sup>2</sup> reloués à CARNACUS

#### Contentieux

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

Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2023 s'élèvent à 384 726 € et les reprises sur provisions à 339 383 €.

Les reprises de provisions comprennent 96 558 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents.

### Gestion immobilière

#### Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, se traduisent par une appréciation de la valeur des immeubles.

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

En 2023, le montant de ces travaux s'élève à 1 680 081 €.

#### Gros entretiens

Cette provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années.

La provision est constatée à hauteur des quotes-parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

Les travaux de gros entretien se sont élevés à 204 560 € sur 2023.

#### Travaux d'entretien & de réparations

En 2023, le montant de ces travaux s'élève à 333 085 €.

## RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

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

(en euros)

Le résultat de l'exercice 2023 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 17 691 202 €, soit 50,64 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 49,92 € par part (48,48 € en 2022) et le report à nouveau a été abondé de 252 083 €.

Le taux de distribution 2023 s'établit à 5,61%.

	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	69,42	97,75	70,15	99,18	63,59	98,79	63,64	98,79	65,33	99,10
Produits financiers	0,39	0,55	0,12	0,17	0,10	0,16	0,20	0,31	0,21	0,32
Produits divers et exceptionnels	1,21	1,70	0,46	0,65	0,68	1,06	0,58	0,90	0,38	0,58
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>71,02</b>	<b>100</b>	<b>70,73</b>	<b>100</b>	<b>64,37</b>	<b>100</b>	<b>64,42</b>	<b>100</b>	<b>65,92</b>	<b>100</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,52	7,77	5,54	7,83	5,00	7,77	5,02	7,79	5,16	7,83
Autres frais de gestion	2,45	3,45	2,97	4,20	2,95	4,58	2,90	4,50	3,84	5,83
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,95	1,34	0,15	0,21	0,40	0,62	0,59	0,92	0,08	0,12
Charges locatives non récupérées	0,49	0,69	1,26	1,78	1,32	2,05	0,99	1,54	1,91	2,90
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,41</b>	<b>13,25</b>	<b>9,92</b>	<b>14,02</b>	<b>9,67</b>	<b>15,02</b>	<b>9,50</b>	<b>14,75</b>	<b>10,99</b>	<b>16,68</b>
Charges financières	3,33	4,69	3,41	4,82	2,61	4,05	2,19	3,40	2,35	3,56
Amortissements nets										
> patrimoine	0,52	0,73	0,95	1,34	1,19	1,85	1,26	1,96	1,42	2,15
> autres	0,10	0,13	0,06	0,08	0,05	0,08	0,05	0,05	0,04	0,06
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
> pour travaux	6,90	9,71	3,79	5,36	2,76	4,29	2,49	3,87	2,65	4,02
> autres	0,13	0,18	-0,03	-0,04	-0,62	-0,96	0,59	0,92	0,08	0,12
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>10,97</b>	<b>15,44</b>	<b>8,18</b>	<b>11,56</b>	<b>5,99</b>	<b>9,31</b>	<b>6,58</b>	<b>10,23</b>	<b>6,54</b>	<b>9,91</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>20,38</b>	<b>28,69</b>	<b>18,10</b>	<b>25,58</b>	<b>15,66</b>	<b>24,33</b>	<b>16,08</b>	<b>24,98</b>	<b>17,53</b>	<b>26,59</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>50,64</b>	<b>71,31</b>	<b>52,63</b>	<b>74,42</b>	<b>48,71</b>	<b>75,67</b>	<b>48,34</b>	<b>75,02</b>	<b>48,39</b>	<b>73,41</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,72	1,02	4,15	5,87	0,47	0,73	0,34	0,53	0,39	0,59
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	49,92	70,29	48,48	68,54	48,24	74,94	48,00	74,51	48,00	72,82
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(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.



## Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2023	2022	2021	2020	2019
Dividende versé au titre de l'année	49,92	48,48	48,24	48,00	48,00
> dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
> dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)				870,00	870,00
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	870,00	890,00	875,00	878,00	850,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	884,75	889,26	874,59	872,27	870,25
Variation du prix acquéreur moyen	-0,51%	+1,68%	+0,27%	+0,23%	+3,50%
Rentabilité sur dividende distribué					
> Sur prix de souscription		5,45%	0	0	5,51%
> Sur prix acquéreur moyen de l'année N-1	5,61%	5,54%	5,53%	5,50%	5,51%

Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
244 634 949 €	287 610 659 €	349 248 497 €
692,96 €/part	814,69 €/part	989,29 €/part

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

## FISCALITÉ

### Les associés résidents de France

---

L'essentiel des revenus de votre SCPI est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. 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.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus

financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2%.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

### Les associés non-résidents de France

---

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

### Prélèvement à la source

---

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un

acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## PERSPECTIVES

Chers associés,

Comme évoqué dans le mot introductif du présent rapport, 2023 a rebattu les cartes dans le secteur des SCPI, faisant des gagnants et des perdants. Dans ce contexte mouvementé, les gérants ont également été amenés à faire des choix en matière de communication financière, à l'égard de leurs clients, des conseillers en gestion de patrimoine, et du marché en général.

**Du côté d'ATLAND Voisin nous sommes restés fidèles ce qui, me semble-t-il, nous distingue en la matière : une information régulière et transparente qui va au-delà des exigences réglementaires, et caractérisée par l'importance donnée à ce qui facilite l'accès à ces informations, et leur compréhension pour tout-un-chacun.**

Les associés qui étaient déjà là lors de la crise sanitaire se rappellent peut-être de la régularité et du détail de nos communications. Nous y indiquions systématiquement les forces

sur lesquelles nous pouvions nous appuyer, et les risques et les inconnues qui demeuraient, ceci à chaque étape d'une situation mouvante.

En 2023, nous nous sommes employés à en faire autant. C'est notamment dans cet esprit que nous avons publié en septembre dernier un *Communiqué spécial* relatif aux perspectives de l'une de nos SCPI. Et nous poursuivons ce travail en 2024 avec plusieurs numéros de la lettre *Le Déclif* portant sur le décryptage des ressorts qui permettent d'apprécier la « santé » d'une SCPI.

Ces perspectives 2024 me donnent l'occasion de renouveler l'exercice, en les articulant autour d'un « Questions-Réponses ». Tout en gardant à l'esprit qu'il s'agit d'un exercice de prospection, qui oblige à formuler toutes les réponses au conditionnel.

### 1. Quel est l'objectif de distribution de revenu pour Immo Placement en 2024 ?

Le revenu distribué en 2024 devrait se situer entre 49 et 50€ par part, il serait alors identique à 2023 (objectif non garanti). Précisons que ce revenu prévisionnel devrait provenir exclusivement des revenus locatifs générés par le patrimoine de la SCPI.

### 2. Comment s'orient le prix de part pour Immo Placement en 2024 ?

Le prix de part d'Immo Placement est fixé sur le marché secondaire, où se rencontrent l'offre et la demande de parts.

La tendance constatée fin 2023 et début 2024 fait ressortir une baisse du prix de part d'environ 3% par rapport au prix moyen acquéreur 2023. Cette légère baisse est due à une augmentation des parts à la vente, qui s'explique selon nous par un « effet retard » faisant suite à la fermeture du marché secondaire de septembre à décembre 2023. Fermeture due à la fusion-absorption entre Immo Placement et Foncière Rémusat, qui a été entérinée fin 2023.

Cette baisse devrait être provisoire au regard des qualités d'Immo Placement. Nous sommes confiants quant à son orientation à long terme : nous estimons que le prix devrait converger petit-à-petit avec ceux constatés avant la fusion (890 €). Ajoutons que le prix constaté au premier trimestre 2024 (860 €) crée un « point d'entrée » intéressant pour les acquéreurs, qui reflète un taux de distribution proche de 5,81%, ce qui devrait soutenir la demande.

Pour information :

- La valeur de reconstitution était de 989,29 € par part au 31 décembre 2023 (en hausse par rapport à 2022 : 984,07 €) ;
- Le prix moyen acquéreur 2023 était de 885,55 €.

### 3. Quelles sont les forces d'Immo Placement ?

Immo Placement dispose d'un patrimoine immobilier diversifié et très mutualisé : au 31 décembre 2023 elle comptait 260 actifs loués à 480 entreprises, avec une répartition équilibrée entre les métropoles et les régions françaises.

De plus Immo Placement affiche des réserves de report à nouveau très importantes, qui représentent plus de 4 mois de distribution. A cela s'ajoute également des réserves de plus-value potentielles. L'importance de ces réserves contribue à la visibilité des revenus futurs.

### 4. Plus généralement, les SCPI demeurent-elles un placement attractif ?

Oui, à condition de sélectionner attentivement les SCPI dans un contexte où elles affichent des trajectoires très contrastées.

Rappelons tout d'abord que l'investissement en parts de SCPI comporte des risques, et que l'éventuelle adéquation de l'investissement en parts de SCPI est à apprécier en fonction des objectifs et de la situation de chaque épargnant. Il est recommandé de passer par un conseiller en investissement financier pour investir dans le cadre d'une stratégie de diversification de son patrimoine.

Face à un besoin croissant pour financer les retraites, les SCPI demeurent un produit d'épargne adapté pour se constituer un complément de revenus (non-garanti). En effet, la régularité propre à la mutualisation des revenus locatifs, couplée au mécanisme d'indexation des loyers, permet d'offrir aux épargnants de la visibilité en phase avec cet objectif.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. Plus généralement les SCPI restent, selon nous, un produit d'épargne pertinent pour diversifier son patrimoine avec un profil rendement-risque cohérent sur un horizon à long terme.

Ajoutons que le contexte actuel apporte également des opportunités : les acquisitions sont réalisées dans des conditions financières attractives, acquisitions qui devraient contribuer favorablement aux performances futures des SCPI (à travers, par exemple, une possible hausse du rendement courant et/ou des opportunités de plus-values futures). Rappelons toutefois que les performances futures ne sauraient être garanties.

Évidemment il importe de choisir attentivement la SCPI où placer son épargne, en appréhendant leurs qualités respectives et notamment :

- › La solidité des indicateurs financiers : un taux de distribution cohérent par rapport aux autres placements (en préférant les SCPI dont les revenus sont quasi-exclusivement issus des loyers, par opposition aux distributions de réserves ou de plus-

values) ; un taux d'occupation financier le plus élevé et le plus stable possible ; un faible endettement, en préférant des SCPI dont la maturité est longue et dont la dette est majoritairement composée de prêts amortissables (plutôt qu'*in fine*) ;

- › La qualité des indicateurs immobiliers : une forte diversification et mutualisation du patrimoine ; une durée moyenne résiduelle ferme des baux élevée, en particulier pour la composante bureaux ;
- › La structure du passif : une faible proportion d'investisseurs institutionnels dans le capital, des délais constatés de revente des parts raisonnables au cours des périodes précédentes (étant rappelé que la revente des parts n'est pas garantie et que la liquidité peut fluctuer en fonction des conditions de marché).

Sincèrement,

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

(texte achevé de rédiger le 19 avril 2024)

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 307 421 636	+ 344 299 000	+ 241 735 980	+ 280 899 306
Agencements et aménagements	+ 3 263 947		+ 3 234 637	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 2 656 784		- 2 521 893	
Immobilisations en cours			+ 560 500	
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 6 705 508		- 3 813 910	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>301 323 290</b>	<b>344 299 000</b>	<b>239 195 314</b>	<b>280 899 306</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des immobilisations financières non contrôlé				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 726 394	+ 726 394	+ 498 742	+ 498 742
Autres créances	+ 3 307 039	+ 3 307 039	+ 2 552 623	+ 2 552 623
Provisions pour dépréciation des créances	- 267 248	- 267 248	- 160 784	- 160 784
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 8 517 075	+ 8 517 075	+ 11 118 107	+ 11 118 107
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>12 283 261</b>	<b>12 283 261</b>	<b>14 008 689</b>	<b>14 008 689</b>

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimé	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Provisions générales pour risques et charges	- 5 000	- 5 000	0	0
Dettes financières	- 58 793 785	- 58 793 785	- 52 322 407	- 52 322 407
Dettes d'exploitation	- 3 169 162	- 3 169 162	- 1 140 447	- 1 140 447
Dettes diverses	- 7 106 917	- 7 106 917	- 5 418 152	- 5 418 152
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>- 69 074 864</b>	<b>- 69 074 864</b>	<b>- 58 881 005</b>	<b>- 58 881 005</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 1 017	+ 1 017	+ 623	+ 623
Produits constatés d'avance	- 51 611	- 51 611	- 4 428	- 4 428
Autres comptes de régularisation	+ 153 857	+ 153 857	+ 141 653	+ 141 653
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>103 262</b>	<b>103 262</b>	<b>137 849</b>	<b>137 849</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>244 634 949</b>		<b>194 460 846</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>287 610 659</b>		<b>236 164 838</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2022	Affectation résultat N-1	Fusion	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2023
<b>CAPITAL</b>					
Capital souscrit	87 131 485		18 211 550	2 331 115	107 674 150
Capital en cours de souscription	1 751 310			- 1 751 310	0
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>					
Primes d'émission	70 842 630			4 471 155	75 313 785
Primes d'émission en cours de souscription	3 359 070			- 3 359 070	0
Primes de fusion	46 924 313		32 014 556		78 938 869
Prélèvement sur prime d'émission	- 20 764 364			- 492 862	- 21 257 226
Prélèvement sur prime de fusion	- 8 858 613		- 4 192 029		- 13 050 642
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>					
Écart de réévaluation					
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif					
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>	<b>76 131</b>				<b>76 131</b>
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>8 642 245</b>		<b>1 525 345</b>	<b>- 27 289</b>	<b>10 140 301</b>
<b>RÉSERVES</b>					
REPORT À NOUVEAU	4 231 255	1 125 384	1 190 859		6 547 499
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	14 269 815	- 14 269 815		17 691 202	17 691 202
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 13 144 431	13 144 431		- 17 439 119	- 17 439 119
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>194 460 846</b>	<b>0</b>	<b>48 750 282</b>	<b>1 423 821</b>	<b>244 634 949</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements hors bilan

(en euros)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	31 867 174	32 328 824
Hypothèques	11 848 589	7 259 800
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	3 889 416	2 551 900
Hypothèques	6 798 571	6 654 468
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	8 784 290	7 631 045
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	4 800 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paieement de prix à terme (VEFA)	0	2 020 000
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	3 190 000	494 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	4 227 400	3 998 471
<b>GARANTIES DONNÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GARANTIES REÇUES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AVAL, CAUTION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 8 784 290 € au 31 décembre 2023.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2023 ressort à + 554 718 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2023.

### Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

### Compte de résultat de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	23 997 929	18 809 850
Charges facturées	6 808 800	5 525 550
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	443 108	323 537
Reprises de provisions pour créances douteuses	339 383	388 726
Reprises de provisions pour gros entretien	204 560	506 310
Transferts de charges immobilières	395 145	2 181 874
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>32 188 925</b>	<b>27 735 846</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 808 800	5 525 549
Travaux de gros entretiens	204 560	506 310
Charges d'entretien du patrimoine locatif	333 085	41 025
Dotations aux provisions pour créances douteuses	384 726	379 876
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 409 174	1 027 062
Dotations aux amortissements des agencements	181 045	257 106
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations charges à répartir	33 313	16 308
Autres charges immobilières	1 004 604	2 859 326
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	1 121 983	1 032 585
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>12 481 292</b>	<b>11 645 146</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>19 707 634</b>	<b>16 090 701</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation	167 517	1 652 976
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>167 517</b>	<b>1 652 976</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	1 926 929	1 502 917
Charges d'exploitation de la société	621 512	2 013 372
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2 548 441</b>	<b>3 516 290</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>- 2 380 924</b>	<b>- 1 863 314</b>



## RAPPORT DE GESTION

### Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2023	Exercice au 31/12/2022
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	136 424	31 974
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>136 424</b>	<b>31 974</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>136 424</b>	<b>31 974</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	232 706	11 488
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>232 706</b>	<b>11 488</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	4 637	1 034
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 637</b>	<b>1 034</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>228 069</b>	<b>10 454</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>17 691 202</b>	<b>14 269 815</b>

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

## Dijon

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
DIJON (21)	75 rue Devosge	1972	Bureau	59 m <sup>2</sup>	11 930 €	CITRONNELLE
DIJON (21)	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	489 m <sup>2</sup>	482 289 €	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	Résidence Saint-Philibert	1976	Activité	0 m <sup>2</sup>	12 552 €	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	255 m <sup>2</sup>	100 750 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	250 m <sup>2</sup>	178 365 €	GMF
DIJON (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m <sup>2</sup>	126 670 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clemenceau	1983	Bureau	87 m <sup>2</sup>	92 173 €	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON (21)	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	57 m <sup>2</sup>	70 188 €	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON (21)	LE CLOS DETOURBET 16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m <sup>2</sup>	66 137 €	LOCAL VACANT
DIJON (21)	LE MAZARIN 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	590 m <sup>2</sup>	821 420 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m <sup>2</sup>	62 504 €	SYSTRA
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	630 m <sup>2</sup>	569 068 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	627 m <sup>2</sup>	778 443 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	216 m <sup>2</sup>	265 347 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m <sup>2</sup>	749 094 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	APOGEE B 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m <sup>2</sup>	897 410 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	325 m <sup>2</sup>	300 221 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m <sup>2</sup>	668 679 €	EVEN DU FOU
DIJON (21)	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau	1024 m <sup>2</sup>	777 490 €	NEXITY LAMY
DIJON (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	192 m <sup>2</sup>	271 665 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260 m <sup>2</sup>	188 160 €	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1319 m <sup>2</sup>	2 215 261 €	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON (21)	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Mixte	1515 m <sup>2</sup>	3 099 335 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722 m <sup>2</sup>	2 997 547 €	POLE EMPLOI
DIJON (21)	33 rue Elsa Triolet	2023*	Bureau	712 m <sup>2</sup>	1 310 000 €	POLE EMPLOI
DIJON (21)	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Santé et éducation	319 m <sup>2</sup>	605 457 €	MONDIAL PODO

## Agglomération dijonnaise

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât C	1989	Bureau	727 m <sup>2</sup>	650 689 €	MULTILOCATAIRES
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	170 m <sup>2</sup>	180 753 €	ADMR
FONTAINE-LÈS-DIJON (21121)	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921 m <sup>2</sup>	316 460 €	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1995 m <sup>2</sup>	830 043 €	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m <sup>2</sup>	655 228 €	MULTILOCATAIRES
BEAUNE (21200)	9 Rue Buffon	2022	Commerce	583 m <sup>2</sup>	1 543 416 €	BUFFALO GRILL
QUETIGNY (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Mixte	1026 m <sup>2</sup>	1 560 144 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS

## Besançon / Chalon-sur-Saône / Charnay-lès-Mâcon

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BESANÇON (25)	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m <sup>2</sup>	948 445 €	SERVICES PENITENTIAIRES
ECOLE VALENTIN (25480)	VAL PARC Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1754 m <sup>2</sup>	1 590 840 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BESANÇON (25)	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1006 m <sup>2</sup>	1 432 602 €	MULTILOCATAIRES
BESANÇON (25)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m <sup>2</sup>	361 266 €	MISSION LOCALE
BESANÇON (25)	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m <sup>2</sup>	416 442 €	LIDL
BESANÇON (25)	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m <sup>2</sup>	163 749 €	MULTILOCATAIRES
CHALON SUR SAÔNE (71100)	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m <sup>2</sup>	207 713 €	LOCAL VACANT
CHARNAY LES MACON (71850)	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4747 m <sup>2</sup>	9 202 268 €	MULTILOCATAIRES
CHOISEY (39)	6 rue du Fournay	2023*	Commerce	951 m <sup>2</sup>	780 000 €	VACANT

## Lyon

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (69001)	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m <sup>2</sup>	151 000 €	NOA
LYON (69001)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	909 m <sup>2</sup>	5 150 525 €	ATS DEVELOPPEMENT
LYON (69002)	16 Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m <sup>2</sup>	286 280 €	ALSACE CROISIERES
LYON (69002)	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2489 m <sup>2</sup>	543 831 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	37 rue de la République	1984	Bureau	613 m <sup>2</sup>	260 880 €	CYBERPRET
LYON (69002)	37 rue de la République	1985	Commerce	949 m <sup>2</sup>	511 416 €	NOCIBE
LYON (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	125 m <sup>2</sup>		MONOPRIX
LYON (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m <sup>2</sup>	379 000 €	HSBC
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	86 m <sup>2</sup>	280 000 €	SARL SAINT ANTOINE
LYON (69002)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m <sup>2</sup>	489 000 €	B DIFFUSION
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m <sup>2</sup>	176 071 €	E CIG SHOPPING
LYON (69002)	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	40 m <sup>2</sup>	57 000 €	TOUT UN ART
LYON (69003)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	349 m <sup>2</sup>	686 227 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	517 m <sup>2</sup>	810 000 €	TOMADIS
LYON (69003)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m <sup>2</sup>	140 264 €	JD TRANSACTION
LYON (69003)	204 Rue Vendôme	2014*	Santé et éducation	103 m <sup>2</sup>	123 895 €	VENDOME PREFECTURE
LYON (69003)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m <sup>2</sup>	879 794 €	NEW FLINK FRANCE
LYON (69003)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m <sup>2</sup>	38 000 €	CREDIPAR
LYON (69003)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m <sup>2</sup>	445 594 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m <sup>2</sup>	116 000 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m <sup>2</sup>	1 033 413 €	FONCIA ST LOUIS
LYON (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m <sup>2</sup>	115 000 €	ENTR'OUVERT
LYON (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m <sup>2</sup>	17 100 €	NAOS
LYON (69003)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	282 000 €	PIETRAPOLIS
LYON (69003)	86/90 Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m <sup>2</sup>	902 841 €	APSIDE - LOCAUX VACANTS
LYON (69003)	LE BRITANIA 20 Bld Eugène Deruelle	2022	Bureau	546 m <sup>2</sup>	1 810 000 €	GIE CIBAIL
LYON (69006)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	78 m <sup>2</sup>	230 000 €	FORUM INTERIM GRAND LYON
LYON (69004)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Mixte	228 m <sup>2</sup>	264 000 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69004)	69 Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m <sup>2</sup>	200 345 €	AGILI (3F)
LYON (69005)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m <sup>2</sup>	182 000 €	SALY
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	527 m <sup>2</sup>	1 746 390 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 cours Lafayette	2014*	Bureau	378 m <sup>2</sup>	1 170 000 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69006)	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	698 m <sup>2</sup>	1 014 000 €	NEXITY LAMY - LOCAUX VACANTS
LYON (69006)	116 rue Cuvier 89/91/93 rue Bugeaud	2014*	Mixte	867 m <sup>2</sup>	1 068 257 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69006)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m <sup>2</sup>	339 000 €	LA CLE LYONNAISE
LYON (69006)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m <sup>2</sup>	210 000 €	NOVEA IMMOBILIER
LYON (69006)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m <sup>2</sup>	158 000 €	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (69006)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	277 m <sup>2</sup>	641 134 €	MULTILOCATAIRES



## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
LYON (69003)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Mixte	1075 m <sup>2</sup>	3 020 289 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	LE DIPLOMATE 51 avenue Jean Jaurès	1988	Mixte	414 m <sup>2</sup>	634 109 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	213 rue de Gerland	2014*	Mixte	1131 m <sup>2</sup>	1 579 363 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	153 m <sup>2</sup>	269 912 €	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m <sup>2</sup>	176 000 €	THEAU
LYON (69007)	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216 m <sup>2</sup>	405 483 €	CARTA 'JEU
LYON (69008)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	74 m <sup>2</sup>	80 068 €	Me NEPLE
LYON (69008)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m <sup>2</sup>	236 000 €	MONPLAISIR LUMIERE IMMOBILIER
LYON (69008)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m <sup>2</sup>	248 000 €	HARMONIE MEDICAL SERVICE

### Agglomération lyonnaise

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
BRON (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m <sup>2</sup>	150 792 €	VACANT
BRON (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Mixte	3380 m <sup>2</sup>	6 874 824 €	MULTILOCATAIRES
CALUIRE (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m <sup>2</sup>	152 000 €	SAS S&S
DARDILLY (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m <sup>2</sup>	684 000 €	HONDA MOTO LYON
MARCY L'ÉTOILE (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m <sup>2</sup>	610 000 €	MANPOWER
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69650)	53 Chemin de Maintenuie	2014*	Santé et éducation	77 m <sup>2</sup>	41 600 €	AUTO ECOLE PATRICK
TASSIN LA DEMI LUNE (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	694 m <sup>2</sup>	865 298 €	MULTILOCATAIRES
VAULX-EN-VELIN (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m <sup>2</sup>	1 090 000 €	MULTILOCATAIRES
VENISSIEUX (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m <sup>2</sup>	127 000 €	FRANCE ALARME
VENISSIEUX (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m <sup>2</sup>	870 000 €	AST GRAND LYON
VILLEFRANCHE S/ SAONE (69400)	Parc du Garet 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m <sup>2</sup>	960 000 €	VETIR
VILLEURBANNE (69100)	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2008 et 2014*	Bureau	1133 m <sup>2</sup>	2 715 161 €	MULTILOCATAIRES
VILLEURBANNE (69100)	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	230 m <sup>2</sup>	151 850 €	LOCAUX VACANTS
VILLEURBANNE (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m <sup>2</sup>	113 000 €	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m <sup>2</sup>	374 000 €	GROUPE LDLC
VILLEURBANNE (69100)	17 Avenue Condorcet	2014*	Santé et éducation	418 m <sup>2</sup>	476 000 €	RELYANCE TERRAMIES
VILLEURBANNE (69100)	115 Bld de Stalingrad	2022	Bureau	959 m <sup>2</sup>	3 800 000 €	ODICEO
CHAPONNAY (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1259 m <sup>2</sup>	3 321 108 €	PROSOL GESTION
PUSIGNAN (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2575 m <sup>2</sup>	5 289 242 €	MULTILOCATAIRES
MIONS (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1095 m <sup>2</sup>	2 720 500 €	MULTILOCATAIRES

## Grenoble et agglomération

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ECHIROLLES (38130)	3 av. Col. Manhès	2014*	Santé et éducation	60 m <sup>2</sup>	60 000 €	GAHAM
EYBENS (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Mixte	797 m <sup>2</sup>	919 748 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
EYBENS (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	200 m <sup>2</sup>	223 720 €	BETV & Co
GIERES (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m <sup>2</sup>	853 125 €	MULTILOCATAIRES
GRENOBLE (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	520 m <sup>2</sup>	570 112 €	ZEEMAN
GRENOBLE (38000)	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	180 m <sup>2</sup>	210 000 €	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE (38000)	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	157 000 €	LUMBROSO
MEYLAN (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m <sup>2</sup>	880 000 €	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARG 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	261 m <sup>2</sup>	379 044 €	AVANRIA - VACANT
MONTBONNOT (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m <sup>2</sup>	1 105 090 €	MULTILOCATAIRES
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARG 445 rue Lavoisier	2014*	Bureau	350 m <sup>2</sup>	492 362 €	MULTILOCATAIRES
SEYSSINET PARISSET (38170)	44 Avenue de la République	2022	Bureau	3019 m <sup>2</sup>	6 127 416 €	ENEDIS
GRENOBLE (38000)	Avenue Albert 1er De Belgique	2014*	Commerce	950 m <sup>2</sup>	899 963 €	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE (38000)	56 bd Gambetta	2016	Santé et éducation	280 m <sup>2</sup>	700 000 €	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST QUENTIN FALLAVIER (38070)	109 Rue du Parc Forestier	2023	Activité	1772 m <sup>2</sup>	4 005 828 €	LOXAM MODULE
ST MARTIN D'HÈRES (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Mixte	838 m <sup>2</sup>	681 610 €	MULTILOCATAIRES

## Autres villes / Rhône Alpes

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ANNECY-LE-VIEUX (74940)	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	462 m <sup>2</sup>	479 000 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
ANNEMASSE (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m <sup>2</sup>	898 413 €	POINT P
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m <sup>2</sup>	215 000 €	TORRICO POSTIGO Dentiste
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m <sup>2</sup>	297 000 €	STORFERM
PASSY (74190)	280 Rue des Prés Caton	2022	Activité	384 m <sup>2</sup>	996 323 €	COLAS
FERNAY VOLTAIRE (01210)	4 Avenue Voltaire	2022	Commerce	443 m <sup>2</sup>	1 277 935 €	MULTILOCATAIRES
SAINT ETIENNE (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	128 m <sup>2</sup>	220 000 €	SCP SALACROUP- LAURENT
SAINT ETIENNE (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce	298 m <sup>2</sup>	749 487 €	AG2R AGIRC ARRCO - VACANT
SAINT ETIENNE (42000)			Bureau	484 m <sup>2</sup>	1 226 335 €	
SAINT ETIENNE (42000)	22 Ave de la Libération / 6 Rue Traversière	2022	Commerce	99 m <sup>2</sup>	430 000 €	EUREKAD

## Strasbourg et agglomération

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ENTZHEIM (67960)	LE MILLENIUM 9 rue Icare	2008	Bureau	1691 m <sup>2</sup>	2 355 334 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
STRASBOURG (67000)	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m <sup>2</sup>	604 566 €	CARGONET SOFTWARE

## Nancy / Metz / Reims

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHAMPIGNY SUR VESLE (51370)	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2071 m <sup>2</sup>	3 243 205 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
METZ (57000)	Technopôle 2000 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m <sup>2</sup>	577 970 €	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419 m <sup>2</sup>	4 235 318 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m <sup>2</sup>	143 474 €	SUNBOX
REIMS (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	762 m <sup>2</sup>	1 145 321 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY (54500)	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m <sup>2</sup>	811 042 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LAXOU (54520)	rue du Vernois	2023*	Commerce	3018 m <sup>2</sup>	1 880 000 €	JARDILAND
CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m <sup>2</sup>	2 768 409 €	JARDILAND

## Île-de-France

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
JOINVILLE LE PONT (94340)	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	511 m <sup>2</sup>	656 000 €	ERTECO
LISSES (91090)	Rue de la Closerie	2014* et 2023*	Commerce	2352 m <sup>2</sup>	4 141 466 €	MULTILOCATAIRES
PARIS (75019)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m <sup>2</sup>	1 634 000 €	ERTECO
TIGERY (91250)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m <sup>2</sup>	1 878 497 €	FIT
ROISSY EN France (95700)	Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2246 m <sup>2</sup>	4 621 183 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
VILLEJUIF (94800)	67 à 73 Avenue de Stalingrad	2022	Commerce	156 m <sup>2</sup>	650 000 €	MAAF ASSURANCES
BEZONS (95870)	Bld GI Delambre	2015	Bureau	607 m <sup>2</sup>	1 680 000 €	POLE EMPLOI
SERRIS (77716)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m <sup>2</sup>	2 876 975 €	STILL France
COLOMBES (92700)	165/169 Boulevard Charles de Gaulle	2023*	Commerce	328 m <sup>2</sup>	1 380 000 €	MULTILOCATAIRES
VINCENNES (94300)	20 avenue du Château	2023*	Commerce	36 m <sup>2</sup>	430 000 €	ORANGE
SURESNES (92150)	97 rue de Verdun	2023*	Mixte	766 m <sup>2</sup>	2 370 000 €	MULTILOCATAIRES
SERRIS (77716)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302 m <sup>2</sup>	5 307 669 €	MULTILOCATAIRES

## Occitanie

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
TOULOUSE (31000)	43 rue Alsace Lorraine	2023*	Commerce	172 m <sup>2</sup>	780 000 €	FRANCE ARNO
TOULOUSE (31000)	203-207 Route de Revel	2023*	Hôtels et Tourisme	2359 m <sup>2</sup>	1 686 460 €	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	23 rue du Puits Clos	2023*	Commerce	230 m <sup>2</sup>	1 160 000 €	VISIONNAIRE
TOULOUSE (31000)	52 Chemin de Gabardie	2023*	Commerce	1294 m <sup>2</sup>	2 090 000 €	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	66 Bis rue Faubourg Bonnefoy	2023*	Commerce	195 m <sup>2</sup>	380 000 €	LOCAPOSTE
TOULOUSE (31000)	173 Grande Rue St Michel	2023*	Commerce	73 m <sup>2</sup>	153 000 €	HASSAN SNACK ST MICHEL
BLAGNAC (31700)	15 Place des Marronniers	2023*	Commerce	114 m <sup>2</sup>	160 000 €	LA BRIOCHE NORMANDE
MURET (31600)	Place de la Paix	2023*	Commerce	192 m <sup>2</sup>	380 000 €	MULTILOCATAIRES
TARBES (65000)	6 Place Jean Jaurès	2023*	Commerce	62 m <sup>2</sup>	100 000 €	MADAME GASPARD (Coiffeur)
PERPIGNAN (66000)	4 Place de la Loge	2023*	Commerce	495 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	TIGER STORE France
COLOMIERS (31770)	Centre Commercial Plein Centre	2023*	Commerce	101 m <sup>2</sup>	250 000 €	COLOMIERS ESTETIC
MONTAUBAN (82000)	Avenue Henry Dunant - Lagrave	2023*	Commerce	1896 m <sup>2</sup>	1 900 000 €	FRANCE ACHAT INTERNATIONAL
FENOUILLET (31150)	RN 20 "La Tournelle"	2023*	Commerce	1550 m <sup>2</sup>	2 340 000 €	DECATHLON
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	14 Place Marnac	2023*	Commerce	2450 m <sup>2</sup>	2 240 000 €	ALDI MARCHÉ TOULOUSE
LEGUEVIN (31490)	ZAC DE LENGEL - 4 Place des Cordeliers	2023*	Commerce	1501 m <sup>2</sup>	2 500 000 €	MULTILOCATAIRES
COLOMIERS (31770)	22 bis Allée du Roussillon	2023*	Santé et éducation	189 m <sup>2</sup>	680 000 €	PHARMACIE MAUBISSON
NARBONNE (11100)	30/32 rue du Pont de Marchands	2023*	Commerce	343 m <sup>2</sup>	420 000 €	MGL
FIGEAC (46100)	3 bis rue Gambetta	2023*	Commerce	292 m <sup>2</sup>	210 000 €	ABY
NIMES (33000)	43 rue de l'Occitanie	2023*	Commerce	645 m <sup>2</sup>	1 148 971 €	M MARKET NIMES
MONTAUBAN (82000)	Zone Futuropole	2023*	Commerce	533 m <sup>2</sup>	1 840 000 €	BUFFALO GRILL
NARBONNE (11100)	11 rue Jean Jaurès	2023*	Commerce	240 m <sup>2</sup>	730 000 €	JACQUELINE RIU
LABEGE (31670)	INNOPOLIS Zac de la Grande Borde	2017*	Bureau	95 m <sup>2</sup>	78 358 €	VIVEA
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	OCTOPUSSY - 16 avenue de l'Europe	2017*	Bureau	715 m <sup>2</sup>	657 428 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	PARC DU CANAL 1 rue Marie Curie	2017*	Santé et éducation	717 m <sup>2</sup>	660 000 €	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	10 Place Alphonse Jourdain	2016	Bureau	1795 m <sup>2</sup>	1 925 533 €	MDPH
NARBONNE (11100)	rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1613 m <sup>2</sup>	2 925 345 €	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	3 et 3 bis avenue de l'URSS	2022	Commerce	193 m <sup>2</sup>	640 000 €	BANQUE POPULAIRE OCCITANE

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

## Nouvelle Aquitaine

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
AGEN (47000)	102 Boulevard de la République	2023*	Commerce	305 m <sup>2</sup>	450 000 €	AGENTLAN
ORTHEZ (64300)	Place d'Armes	2023*	Commerce	47 m <sup>2</sup>	60 000 €	PHOTO VIT MME SEULIN
BORDEAUX (33000)	14/18 Cours Saint Louis	2023*	Mixte	606 m <sup>2</sup>	1 330 000 €	FINEDUC (Ecole) - EURISTT (CRIT INTERIM)
GUJAN MESTRAS (33470)	Centre Cial Grand Large	2023*	Commerce	1200 m <sup>2</sup>	1 574 150 €	MULTILOCAIRES
BORDEAUX (33000)	17 Allée de Tourny	2023*	Santé et éducation	200 m <sup>2</sup>	1 240 000 €	LABORATOIRE BIOFFICE
BOULAZAC (24750)	Zone Commerciale du Ponteix	2023*	Commerce	3902 m <sup>2</sup>	5 568 288 €	MULTILOCAIRES
BESSINES (79000)	Avenue de la Rochelle	2023*	Commerce	1423 m <sup>2</sup>	1 660 000 €	VACANT
CHASSENEUIL DU POITOU (86360)	18 Allée du Haut Poitou	2023*	Commerce	1040 m <sup>2</sup>	1 110 000 €	BRPN
BRIVE (19100)	1 ZAC du Mazaud	2023*	Commerce	1060 m <sup>2</sup>	1 690 000 €	MULTILOCAIRES
BAYONNE (64100)	10-12 rue Victor Hugo	2023*	Commerce	409 m <sup>2</sup>	1 450 000 €	SO BIO
ROCHEFORT SUR MER (17134)	42 rue Cochon Duvivier	2023*	Commerce	145 m <sup>2</sup>	340 000 €	MAAF ASSURANCES
MERIGNAC (33700)	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Bureau	1134 m <sup>2</sup>	1 458 610 €	VACANT
VILLENAVE D'ORNON (33140)	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Mixte	3495 m <sup>2</sup>	6 911 947 €	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
TULLE (19000)	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	484 m <sup>2</sup>	650 000 €	MULTILOCAIRES
BESSINES (79000)	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	961 m <sup>2</sup>	1 660 000 €	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
LAHONCE (64990)	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2372 m <sup>2</sup>	5 615 390 €	ENEDIS
CENON (33150)	66 Avenue René Cassagne	2022	Bureau	1413 m <sup>2</sup>	2 416 900 €	GIE CIBAIL

## Autres villes

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
AIX EN PROVENCE (13100)	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes	2014*	Santé et éducation	668 m <sup>2</sup>	1 609 251 €	MULTILOCAIRES
CAGNES SUR MER (06800)	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m <sup>2</sup>	3 065 000 €	TP SPADA
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m <sup>2</sup>	709 547 €	STILL
CLERMONT-FERRAND (63)	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m <sup>2</sup>	170 000 €	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m <sup>2</sup>	375 000 €	IMEANA Opticien
CLERMONT-FERRAND (63)	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m <sup>2</sup>	1 030 000 €	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE - LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND (63)	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier	2017*	Mixte	817 m <sup>2</sup>	889 036 €	MULTILOCAIRES
CLERMONT-FERRAND (63)	9 Place de Jaude	2021	Commerce	171 m <sup>2</sup>	848 473 €	EPHIGEA GRAIN DE MALICE
CLERMONT-FERRAND (63)	Immeuble Magellan - 63 Avenue de l'Union Soviétique	2022	Bureau	2485 m <sup>2</sup>	4 358 190 €	MULTILOCAIRES



Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
CHAMALIERES (63400)	Beaulieu 3 33 Bis Bld Berthelot	2017*	Bureau	240 m <sup>2</sup>	247 526 €	VACANT
AUBIERE (63170)	Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m <sup>2</sup>	810 000 €	CREDIT AGRICOLE CENTRE France
AUBIERE (63170)	Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m <sup>2</sup>	350 000 €	MINIT France
ISSOIRE (63500)	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m <sup>2</sup>	240 947 €	NEXITY LAMY
REZE (44400)	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Mixte	2126 m <sup>2</sup>	3 179 202 €	MULTILOCATAIRES
NICE (06200)	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m <sup>2</sup>	1 205 000 €	EGIS BATIMENTS MEDITERRANEE
LE MANS (72000)	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	214 m <sup>2</sup>	581 582 €	CREDIT COOPERATIF
CHOLET (49300)	3 Boulevard du Poitou	2023*	Commerce	1100 m <sup>2</sup>	1 240 000 €	VACANT
CHAMBLY (60230)	rue Thomas Edison	2023*	Commerce	1173 m <sup>2</sup>	1 290 000 €	SDELO FOIR'FOUILLE
ST PARRES AUX TERTRES (10140)	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2346 m <sup>2</sup>	2 321 108 €	FLORADIS
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980)	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m <sup>2</sup>	657 725 €	MULTILOCATAIRES
NANTES (44000)	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	2954 m <sup>2</sup>	5 867 552 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
ROUBAIX (59100)	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m <sup>2</sup>	3 876 404 €	NORTIA
NICE (06200)	avenue Simone Veil	2023*	Commerce	565 m <sup>2</sup>	2 110 000 €	MULTILOCATAIRES
MARSEILLE (13008)	166/168 avenue Jean Mermoz	2023*	Commerce	615 m <sup>2</sup>	1 630 000 €	MERMOZZ - CIPA
MARSEILLE (13001)	29 rue Saint Ferréol	2023*	Commerce	131 m <sup>2</sup>	950 000 €	VACANT
TOURS (37200)	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2664 m <sup>2</sup>	6 402 821 €	CIBail
SAINT BRIEUC (22000)	40/42 rue Saint Guillaume	2023*	Commerce	778 m <sup>2</sup>	930 000 €	NORMAL France
VANNES (56000)	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3754 m <sup>2</sup>	3 644 200 €	MULTIPLAST
SAINT BRIEUC (22000)	8 Place du Guesclin	2023*	Commerce	108 m <sup>2</sup>	530 000 €	LA MIE BRIOCHINE
VITROLLES (13127)	Cap Horizon Impasse Pythagore - Bât C	2020	Bureau	1020 m <sup>2</sup>	2 837 625 €	STUDIA
FRETIN (59273)	336 Rue de la Haie Plouvier	2021	Bureau	218 m <sup>2</sup>	473 297 €	CLEAR CHANNEL FRANCE
ALBERTVILLE (73200)	695 Chemin de la Cassine	2022	Commerce	612 m <sup>2</sup>	3 288 136 €	BUFFALO GRILL
VITROLLES (13127)	39 Avenue Padovani	2022	Commerce	149 m <sup>2</sup>	330 000 €	MAAF ASSURANCES
TOURS (37000)	51/53 Avenue de la Tranchée	2022	Commerce	386 m <sup>2</sup>	808 884 €	MAAF ASSURANCES
REZE (44400)	61 Rue Charles Rivière	2022	Bureau	1853 m <sup>2</sup>	3 426 300 €	GIE CIBAIL
ANGERS (49200)	289 Avenue Pasteur	2022	Commerce	131 m <sup>2</sup>	280 590 €	MAAF ASSURANCES
ALBERTVILLE (73200)	2 Rue Gambetta et 1 Rue de Grenette	2022	Commerce	82 m <sup>2</sup>	220 000 €	MAAF ASSURANCES
MANDELIEU LA NAPOULE (06210)	312 Bld des Ecureuils	2022	Commerce	191 m <sup>2</sup>	240 000 €	MAAF ASSURANCES
CAEN (14000)	3 Place de la Résistance	2023*	Commerce	269 m <sup>2</sup>	610 000 €	MAAF ASSURANCES
LANESTER (56600)	211 rue Jean Jaurès	2023*	Commerce	155 m <sup>2</sup>	237 000 €	MAAF ASSURANCES
ANGERS (49000)	34 Boulevard Gaston Dumesnil	2023*	Commerce	161 m <sup>2</sup>	370 000 €	MAAF ASSURANCES

## RAPPORT DE GESTION

### Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
ST SEBASTIEN SUR LOIRE (44230)	155 Route de Clisson	2023*	Commerce	118 m <sup>2</sup>	178 000 €	MAAF ASSURANCES
SAINTE LO (50000)	Place du Major Howie	2023*	Commerce	198 m <sup>2</sup>	330 000 €	MAAF ASSURANCES
PONT L'ABBE (29120)	32 Place de la République	2023*	Commerce	142 m <sup>2</sup>	281 000 €	MAAF ASSURANCES
REDON (35600)	43 rue des Douves	2023*	Commerce	128 m <sup>2</sup>	450 000 €	MAAF ASSURANCES
LA ROCHE SUR YON (85000)	26 rue du Maréchal Ney	2023*	Commerce	292 m <sup>2</sup>	600 000 €	MAAF ASSURANCES
TOURS (37100)	Rue du Pas Notre Dame/ Rue Daniel Mayer	2023	Mixte	1697 m <sup>2</sup>	3 309 800 €	MULTILOCATAIRES
ST ROMAIN EN VIENNOIS (84110)	Lieudit "Le Bas Flez" 903 Route de Nyons RD 938	2023	Commerce	1546 m <sup>2</sup>	1 279 296 €	LISASUD (GAMM VERT)
FAMARS (59300)	Immeuble NOVAE - Bât A - 148 Rue Stephenson	2021	Mixte	1251 m <sup>2</sup>	2 585 750 €	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
<b>TOTAL</b>				<b>185 330 m<sup>2</sup></b>	<b>307 421 635 €</b>	

\* Apport des actifs 2014 suite à la fusion-absorption des SCPI EIRAM et DAUPHI PIERRE en 2017 suite à la fusion-absorption avec la SCPI IMMAUVERGNE et en 2023 suite à la fusion-absorption avec la SCPI FONCIERE REMUSAT.

## Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)
Bureaux	161 774 478 €	170 194 568 €	160 650 950 €	170 759 635 €
Commerces	115 820 500 €	141 612 965 €	61 830 218 €	87 790 320 €
Activités/entrepôts	12 272 360 €	13 658 000 €	8 499 099 €	9 734 323 €
Hôtels et Tourisme	1 686 460 €	1 730 000 €		
Santé et éducation	15 867 837 €	17 103 467 €	11 260 712 €	12 615 028 €
<b>TOTAL</b>	<b>307 421 636 €</b>	<b>344 299 000 €</b>	<b>242 240 979 €</b>	<b>280 899 306 €</b>

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages.

La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Faits Caractéristiques de l'exercice

#### Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes des conflits en Ukraine et au Proche-Orient sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution de ces conflits et leurs conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Le contexte du marché immobilier sur 2023 n'a pas eu d'incidence sur le prix de souscription des parts de la SCPI.

#### Fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT

L'année 2023 a été marquée par la fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT par la SCPI IMMO PLACEMENT à effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Cette fusion a permis d'atteindre une capitalisation de 307 M€ au 31 décembre 2023 et un patrimoine passant de 209 à 260 actifs, avec une meilleure diversification, ainsi qu'une répartition plus équilibrée entre bureaux, commerces et autre types d'actifs, situés dans les principales métropoles régionales.

### Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

#### Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées

doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

## Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

# ÉTAT DU PATRIMOINE

## Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2022	Acquisitions	Fusion	Cessions	Transferts	Exercice 2023
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et construction	241 735 980	12 038 814	57 881 000	- 4 794 658	560 500	307 421 636
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Immobilisation en cours <sup>(1)</sup>	560 500	-	-	-	- 560 500	-
Agencements bruts	3 234 637	29 310	-	-	-	3 263 947
Accomptes sur acquisitions	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>245 531 117</b>	<b>12 068 124</b>	<b>57 881 000</b>	<b>- 4 794 658</b>	<b>0</b>	<b>310 685 583</b>

## État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2022	Dotations	Reprises	Exercice 2023
Dépréciations exceptionnelles	0	0	0	0
Agencements et aménagements	2 521 893	181 045	46 154	2 656 784
<b>TOTAL</b>	<b>2 521 893</b>	<b>181 045</b>	<b>46 154</b>	<b>2 656 784</b>

## Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2023	Fusion	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2023
			Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2023	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>							
N +1	2 579 023	458 120	0	2 804 903	2 377	888 519	4 951 150
N +2	515 181	50 741	0	200 346	4 000	216 525	545 743
N +3	472 800	103 500	0	242 207	0	72 000	746 507
N +4	160 472	72 000	0	74 400	0	0	306 872
N +5	86 436	9 000	0	87 800	0	28 000	155 236
<b>TOTAL</b>	<b>3 813 910</b>	<b>693 361</b>	<b>0</b>	<b>3 409 656</b>	<b>6 377</b>	<b>1 205 044</b>	<b>6 705 508</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles				3 409 656		1 205 044	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles				2 204 614			
Total dotation/reprise au compte de résultat				2 409 174		204 560	
Total dotation/reprise nette				2 204 614			

(1) Vente en état futur d'achèvement.

## Immobilisations Financières

Néant.

## Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Créances locataires	427 627	33 296	32 428
Créances douteuses	298 767	630 417	466 314
<b>TOTAL</b>	<b>726 394</b>	<b>663 713</b>	<b>498 742</b>
Dépréciation des créances locataires	267 248	221 905	160 784

Évolution des dépréciations	Exercice 2022	Exercice 2022 fusion	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2023
Dépréciation des créances locatives	160 784	221 905	384 726	339 383	267 248

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN/ autres créances	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Avances fournisseurs	87 675	90 578	61 392
État et autres collectivités	471 602	438 590	421 578
Syndics	2 564 275	1 982 247	1 849 921
Autres débiteurs	183 824	277 068	219 733
Produits à recevoir	- 337	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>3 307 039</b>	<b>2 788 483</b>	<b>2 552 623</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Valeurs mobilières de placement	0	0	0
Autres disponibilités	8 517 075	13 967 541	11 118 107

## Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Emprunts	54 403 750	57 497 419	48 794 992
Emprunts intérêts courus	103 032	112 658	107 555
Concours bancaires courants	0	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	54 506 782	57 610 077	48 902 547
Total des dépôts de garantie reçus	4 287 004	4 133 876	3 419 861
<b>TOTAL</b>	<b>58 793 785</b>	<b>61 743 953</b>	<b>52 322 407</b>



## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	1 821 741	7 646 525	14 840 247	24 308 513
Emprunt in fine	0	7 697 250	11 710 000	19 407 250
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	1 329 331	5 252 329	1 721 327	8 302 987
Emprunt in fine	0	2 385 000	0	2 385 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 151 071</b>	<b>22 981 104</b>	<b>28 271 574</b>	<b>54 403 750</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Honoraires dus à la société de gestion	7 755	401 448	299 378
Fournisseurs et comptes rattachés	1 822 629	6 210	5 849
Locataires créditeurs	1 338 778	867 346	835 220
<b>TOTAL</b>	<b>3 169 162</b>	<b>1 275 004</b>	<b>1 140 447</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
État et autres collectivités	258 492	158 575	84 791
Associés dividendes bloqués	96 118	76 713	70 474
Dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre	5 547 935	4 794 157	3 871 751
Associés attente souscriptions	4 607	74 760	74 760
Dettes diverses	10 099	266 943	101 443
Divers charges à payer	1 189 666	1 309 515	1 214 934
<b>TOTAL</b>	<b>7 106 917</b>	<b>6 680 663</b>	<b>5 418 152</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Charges constatées d'avance	1 017	1 001	623
Produits constatés d'avance	51 611	3 903	4 428
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	153 857	187 169	141 653
<b>TOTAL</b>	<b>103 262</b>	<b>192 073</b>	<b>137 849</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital social

L'exercice 2023 a été marqué par la clôture de la 72<sup>ème</sup> augmentation de capital débutée fin 2022, avec la création au total de 22 189 parts d'une valeur nominale de 305 €, soit un montant de 6 767 645 €.

De plus, l'opération de fusion-absorption de la SCPI FONCIERE REMUSAT par la SCPI IMMO PLACEMENT a conduit à la création de 59 710 nouvelles parts de 305 € en valeur nominale, intégrant les associés de l'entité absorbée avec une parité de 1,12 part IMMO PLACEMENT pour 1 part FONCIERE REMUSAT. Cela se traduit par une augmentation du capital de l'entité absorbante à hauteur de 18 211 550 €.

Le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT est ainsi porté au 31 décembre 2023 à 107 674 150 €, constitué soit 353 030 parts de 305 € en valeur nominale chacune.

### Augmentation de capital

La 72<sup>ème</sup> augmentation de capital débutée le 4 juillet 2022 s'est terminée au 28 février 2023, conduisant à la création de 22 189 parts nouvelles.

### Prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2023 un montant global de 492 862 €.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 21 257 226 €.

### Prime de fusion

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI DAUPHI PIERRE, EIRAM, IMMAUVERGNE et FONCIERE REMUSAT, ainsi que le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI IMMO PLACEMENT dans le cadre des fusions successives de 2014, 2017 et 2023.

Le montant de la prime de fusion est de 78 938 869 €.

Le montant des prélèvements opérés est de 13 050 642 € soit une prime de fusion nette de 65 888 227 €.

### Plus-values de cessions d'immeubles

Au cours de l'exercice, des immeubles ont été cédés pour un montant total de 4 826 540 €, dégagant une plus-value nette de 625 683 €.

### Report à nouveau

Le report à nouveau a augmenté de 2 316 243 €, d'une part suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2022 pour un montant de 25 384 €, et d'autre part suite à l'incorporation des réserves de la SCPI FONCIERE REMUSAT pour 1 190 859 €.

Résultat de l'exercice :

- > Le résultat de l'exercice 2023 : 17 691 202 € ;
- > Distribution des 3 premiers acomptes 11 880 888 € ;
- > 4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé au titre de 2023 : 5 558 231 € ;
- > Solde du résultat mis en report à nouveau : 252 083 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 17 juin 2024 (sur 1<sup>ère</sup> convocation) ou du mardi 25 juin (sur 2<sup>ème</sup> convocation).

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Loyers facturés	23 997 929	22 719 616	18 809 850
Charges et taxes refacturés aux locataires	6 808 800	6 365 634	5 525 550
Produits annexes	443 108	370 372	323 537
Reprise de provisions pour créances douteuses	339 383	523 825	388 726
Reprise de provisions pour gros entretien	204 560	705 369	506 310
Transfert de charges immobilières	395 145	2 563 401	2 181 874
<b>TOTAL</b>	<b>32 188 925</b>	<b>33 248 217</b>	<b>27 735 846</b>

\* Dividendes recus des participations contrôlées.

### Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	6 808 800	6 365 633	5 525 550
Gros entretien	204 560	705 370	506 310
Charges d'entretien du patrimoine locatif	333 085	72 132	41 025
Dotations aux provisions pour créances douteuses	384 726	482 628	379 876
Dotations aux provisions pour gros entretien	2 409 174	1 182 234	1 027 062
Dotations aux amortissements des agencements	181 045	283 379	257 106
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur le montage d'emprunts)	33 313	16 308	16 308
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	1 004 604	3 342 294	2 859 326
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	1 121 983	1 232 288	1 032 585
<b>TOTAL</b>	<b>12 481 292</b>	<b>13 682 266</b>	<b>11 645 146</b>

(1) Charges ayant leur contrepartie en produits

Charges locatives récupérables	3 782 230	3 382 659	3 021 414
Impôts et taxes récupérables	3 026 570	2 982 974	2 504 135
<b>TOTAL</b>	<b>6 808 800</b>	<b>6 365 633</b>	<b>5 525 550</b>

(2) Autres charges immobilières

Charges locatives non récupérables	172 261	364 286	341 521
Impôts et taxes non récupérables	337 775	489 875	420 287
Frais sur acquisitions	395 300	2 392 886	2 034 326
Pertes sur créances irrécouvrables	96 558	94 043	62 552
Autres charges	2 710	1 205	641
<b>TOTAL</b>	<b>1 004 604</b>	<b>3 342 294</b>	<b>2 859 326</b>

## Produits d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0	0
Reprise de provisions risques et charges	0	0	0
Transfert de charges d'exploitation	167 517	1 652 976	1 652 976
<b>TOTAL</b>	<b>167 517</b>	<b>1 652 976</b>	<b>1 652 976</b>

## Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Commission de la société de gestion	1 926 929	1 852 959	1 502 917
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	621 512	2 128 059	2 013 372
Dotations risques et charges	0	5 000	0
Diverses charges d'exploitation	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	16 998	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 548 441</b>	<b>4 003 016</b>	<b>3 516 290</b>

(1) Charges d'exploitation de la société

Honoraires souscriptions	167 517	1 640 496	1 640 496
Honoraires des Commissaires aux comptes	29 675	31 205	20 625
Honoraires de relocations	103 903	112 679	97 379
Honoraires de dépositaire	55 112	59 580	44 395
Honoraires d'expertises immobilières	55 456	51 658	33 835
Honoraires divers	100 603	152 356	110 757
Frais d'actes et contentieux	61 250	21 902	11 216
Assurance Conseil de surveillance	2 441	1 617	1 054
Autre frais	45 554	56 567	53 616
<b>TOTAL</b>	<b>621 512</b>	<b>2 128 059</b>	<b>2 013 372</b>

## Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Intérêts sur placement de la trésorerie	124 569	0	0
Rémunération de VEFA	10 981	11 280	11 280
Autres produits	873	20 694	20 694
<b>TOTAL</b>	<b>136 424</b>	<b>31 974</b>	<b>31 974</b>

## Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Produits exceptionnels (apurement de comptes créiteurs anciens, indemnité sur procédure)	232 706	11 786	11 488
<b>TOTAL</b>	<b>232 706</b>	<b>11 786</b>	<b>11 488</b>

## Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2023	Exercice 2022 fusion	Exercice 2022
Charges exceptionnelles	4 637	1 039	1 034
<b>TOTAL</b>	<b>4 637</b>	<b>1 039</b>	<b>1 034</b>

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI IMMO PLACEMENT et la société de gestion ATLAND VOISIN en 2023 :

**Honoraires de gestion : 1 926 929 €.**

**Honoraires de souscriptions : 152 270 €.**

**Loyers sur les locaux situés au 15 place Grangier à DIJON : 53 727 €.**

**Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON : 2 165 €.**

› Aucun actif acheté en indivision en 2023.

› Une promesse d'acquisition d'un immeuble en VEFA à Saint-Apollinaire a été signée avec la SCPI Epargne Pierre, la quote-part revenant à Immo Placement étant de 40%.

Transaction effectuée entre la SCPI IMMO PLACEMENT et une entité liée à la société de gestion ATLAND Voisin en 2023 :

Acquisition de l'actif St Quentin Fallavier auprès de la SCI Foncière ATLAND Fallavier le 01/06/2023.

## Evénements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

- Risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- Risque de variation des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Sur convocation de la Société de Gestion, vos représentants se sont rendus (et se rendront) aux conseils de surveillance qui se sont tenus (et se tiendra) le 17 novembre 2023 et le 16 février 2024 (le 25 juin 2024). Au cours de ces conseils de surveillance, la Société de Gestion nous a tenus informés de l'activité de la SCPI, du suivi budgétaire, du suivi des acomptes trimestriels à verser à mesure que l'exercice avançait, des opportunités d'acquisitions et des cessions réalisées ou à réaliser dans le but d'améliorer la qualité de notre parc immobilier.

Nous avons également répondu à l'Assemblée Générale Extraordinaire qui s'est tenue le 31 octobre 2023 pour finaliser la fusion-absorption de la SCPI Foncière Rémusat par Immo Placement, permettant ainsi le renforcement des qualités de ces deux SCPI gérées par la même Société de Gestion.

Au cours de l'exercice 2023, Immo Placement a acquis 3 nouveaux biens pour un montant total de 8 977 059 € et cédé 12 biens pour un montant total de 4 801 590 € net vendeur, permettant de dégager une plus-value de 625 683 €.

La distribution du revenu annuel pour une part en pleine jouissance au titre de l'année 2023 s'est élevée à 49,92 € contre 48,48 € en 2022, ce qui représente un taux de distribution de 5,61%.

4 229 parts ont été échangées en 2023, contre 2 564 parts en 2022, sur le marché secondaire.

Nous avons été informés de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour et des résolutions proposées à votre vote. Celles-ci n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Concernant la 5ème résolution, concernant la nomination de membres du Conseil de Surveillance, deux membres sortants, Madame Annick LATOUR et Monsieur Renaud AIMARD représentant la Congrégation des Sœurs de Saint Joseph, sollicitent le renouvellement de leur mandat. Par ailleurs, d'autres associés sollicitent vos suffrages pour entrer au Conseil. Vous retrouverez toutes les informations les concernant dans la partie Assemblée Générale de ce rapport.

Cette année encore, notre Société de Gestion nous a montré sa rigueur et son professionnalisme qui, une fois encore, malgré les vents contraires ayant soufflé sur l'année 2023, ont permis d'afficher des résultats bien au-dessus de la moyenne de la profession.

Au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, je tiens à remercier ici Jean-Christophe ANTOINE et tous les membres de son équipe, dijonnais et parisiens, sans oublier Yves LLOBELL, notre commissaire aux comptes, pour leur efficacité, leur professionnalisme, leur empathie et la clarté qu'ils ont apportée à nos questions, rendant l'atmosphère des conseils de surveillance agréable et détendue.

Pour le Conseil de surveillance  
de la SCPI IMMO PLACEMENT  
**François COMPAIN, Président**

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

## I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Immo Placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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. Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### 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 la correcte application de cette réglementation comptable.

### Évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## V. Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- › il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la

fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- › il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- › il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- › il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- › il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Saint Marcel, le 13 mai 2024  
Le commissaire aux comptes  
**AGM AUDIT LEGAL**  
**YVES LLOBELL**  
Associé

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

## À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, certaines informations 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. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la société de gestion Atland Voisin

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 :

#### Commission de gestion

Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités de retard ou intérêts de retard, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des

lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes (loyers et produits locatifs annexes). La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2023 s'élève à 1 926 929 euros hors taxes.

#### Commission de souscription

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 9 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse. Cette commission est incluse dans le prix de souscription.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 152 270 euros hors taxes au cours de l'exercice 2023.

### Commission de cession

En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la gérance, la société de gestion perçoit une commission de cession de 4 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession). Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.

En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la gérance, la société de gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais

d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

### Bail commercial conclu avec la société de gestion ATLAND Voisin :

La SCPI Immo Placement avait conclu en date du 11 mai 2017, un nouveau bail commercial de 9 ans donc 5 fermes avec la société de gestion à effet du 15 mai 2017. Ce bail concernant les locaux du 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, ainsi que deux emplacements de stationnement situés au 1<sup>er</sup> sous-sol, avait été conclu avec un loyer annuel de 34 000 euros HT hors charges locatives, et bénéficiait d'une franchise de 10 mois à compter de sa prise d'effet.

En date du 3 mai 2018, un avenant d'extension au bail du 15 mai 2017 a été conclu avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2018, avec la société Atland Voisin et a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil de surveillance de votre SCPI en date du 16 février 2018. Cet avenant prenait en compte la location par la société Atland Voisin d'une surface complémentaire de 159 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de

l'immeuble Le GRAMA et un emplacement de stationnement moyennant un loyer annuel global de 49 310 euros HT et hors charges. Cet avenant d'extension bénéficiant d'une franchise de 10 mois de loyer sur la surface supplémentaire à compter de sa date de prise d'effet.

En date du 31 janvier 2019, la SCPI Immo Placement a acquis un parking supplémentaire situé au 1<sup>er</sup> sous-sol de l'immeuble. L'avenant 2 signé le 21 février 2019 a été établi afin de constater l'ajout de ce parking dans la désignation du bail à compter du 31 janvier 2019.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les loyers facturés par Immo Placement à la société ATLAND Voisin concernant ce bail se sont élevés à 53 727 euros hors taxes.

Fait à Saint Marcel, le 13 mai 2024  
Le commissaire aux comptes  
**AGM AUDIT LEGAL**  
**YVES LLOBELL**  
Associé



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du lundi 17 juin 2024 (sur 1<sup>ère</sup> convocation)/ Mardi 25 juin 2024 (Sur 2<sup>nde</sup> convocation)

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

#### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, 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 2023 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 pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### Troisième résolution

#### Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

### Quatrième résolution

#### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui s'élève :

> à	17 691 202 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	6 547 499 €
▪ soit un total de	24 238 701 €
> sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	17 439 119 €
▪ report à nouveau correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés,	6 799 582 €
▪ soit un total de	24 238 701 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 6 799 582 €.

## Cinquième résolution

### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers et de l'article 23 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 11 membres au plus :

- Constate l'échéance de trois mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. Claude DUTOUR, (ii) Mme LACOUR Annick, (iii) Congrégation des Sœurs de St Joseph représentée par M. Renaud AIMARD ;
- Prend acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.
- Décide en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les 3 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
Monsieur BARD Eric					
Nouvelle candidature	1960	38640 CLAIX	48		Retraité (Directeur général dans / l'immobilier)
Congrégation des Sœurs de St Joseph représentée par Monsieur Renaud AIMARD					
Renouvellement de candidature	1957	73000 CHAMBERY	926	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Directeur administratif et financier de la Congrégation
Monsieur Guy GALLIC					Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 3
Nouvelle candidature	1951	92290 CHATENAY-MALABRY	30		/ Retraité (ingénieur)
Madame Annick LACOUR					
Renouvellement de candidature	1964	21000 DIJON	207	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Formatrice
Monsieur Hervé LE GOUZ DE SAINT SEINE					
Nouvelle candidature	1952	21310 BEZE	59		Retraité (cadre technique dans / l'industrie)
SCI J.B.C.A. LE COEURVILLE					
Représentée par M. Alain MAZUE					Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1
Nouvelle candidature	1953	21850 SAINT APPOLINAIRE	27		/ Retraité (cadre bancaire)
Monsieur Franco TELLARINI					Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 6
Nouvelle candidature	1950	83310 GRIMAUD	25		/ Retraité (chef d'entreprise)

## Sixième résolution

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023
  - des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes
  - de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION
- approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :
- valeur comptable : 244 634 949 €, soit 692,96 € par part
  - valeur de réalisation : 287 610 659 €, soit 814,69 € par part
  - valeur de reconstitution : 349 248 497 €, soit 989,29 € par part

## Septième résolution

---

### **Autorisation d'arbitrage donnée à la Société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Huitième résolution

---

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 19 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI IMMO PLACEMENT, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30% maximum de la capitalisation de la Société, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI IMMO PLACEMENT, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

## Neuvième résolution

---

### **Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d'immeubles**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

## Dixième résolution

---

### **Nomination de l'expert externe en évaluation**

L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER VALUATION – 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2029 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

### Onzième résolution

#### **Introduction d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier et modifications corrélatives de l'article 22 des statuts et du Chapitre III de la note d'information**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance :

- (i) approuve l'ajout d'une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 2,5% HT du montant HT desdits travaux, qui sera versée par la Société à la Société de Gestion, pour tout programme de travaux supérieur à 250 000 € HT ;
- (ii) décide de modifier l'article 22 « Honoraires de la Société de Gestion » des statuts afin d'insérer le paragraphe suivant :

*« c) Sélectionner les entrepreneurs, établir la documentation juridique relative aux marchés de travaux, commander et analyser les différents diagnostics éventuellement requis, suivre les chantiers, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux : la Société de Gestion perçoit une commission de 2,5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur), du montant des travaux immobilisés HT, pour les travaux relevant d'une déclaration de travaux, nécessitant une autorisation administrative de construire ou impliquant une rénovation lourde, dont le montant (par chantier avec multiplicité de corps d'état) sera supérieur à 250.000 euros HT.*

*Les sommes seront prélevées au fur et à mesure de la comptabilisation des travaux. »*

- (iii) décide de modifier, selon des termes similaires, le Chapitre III – Frais, de la note d'information de la Société.

## RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

### Douzième résolution

#### **Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

# GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

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

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

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de Gestion de Portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. ATLAND Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, ATLAND Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, trois OPPCI ont été agréés. Enfin, ATLAND Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

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

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».
- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

Le règlement général de PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs

données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

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

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

La RÉMUNÉRATION d'ATLAND Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, ATLAND Voisin a, au 31 décembre 2023, enregistré 152 270 € au titre des commissions de souscription et 1 926 929 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

La société BEAM & SAGALINK effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND Voisin

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

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

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

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

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND Voisin.

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

- > la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- > la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- > le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau d'ATLAND, actionnaire indirect d'ATLAND Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND Voisin pour l'exercice 2023 a représenté 6 426 027€ pour un effectif de 89,20 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2023.

La Société de Gestion ATLAND Voisin a consacré un budget de 32,05% (18,19% en rémunération fixe et 13,86% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



# RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT

## CONTEXTE

Le secteur du **Bâtiment** (et de **l'Immobilier**) est celui qui consomme **le plus d'énergie en France** (45% de la consommation d'énergie finale) et représente **le 2<sup>ème</sup> secteur le plus émetteur de GES** (25% du total des émissions de GES).

Au regard de **ses multiples impacts environnementaux et sociaux**, le secteur du **Bâtiment/Immobilier** constitue donc un levier incontournable dans la préservation de **l'environnement** et dans la **transition écologique et sociale**.

Dans ce contexte, **la réglementation française et européenne** ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus **ambitieuse et contraignante** pour ce secteur et pour **les divers acteurs de l'Immobilier**, dont les **Sociétés de Gestion de Portefeuilles** (SGP).

Ainsi, **le Règlement (UE) 2019/2088**, dit « **Règlement Disclosure** » ou « **Règlement SFDR** », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP **de nouvelles obligations de reporting**, et établit **des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne** en matière de **transparence** et de **communication d'informations extra-financières**.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant **la prise en compte** de cette nouvelle réglementation dans **le métier** et **les process** de **ATLAND Voisin**.

## CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

### Cadre juridique

Le fonds IMMIO PLACEMENT est classé « ARTICLE 6 » selon le règlement « Disclosure » pour l'année 2023.

L'article 6 du Règlement SFDR demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses **informations pré-contractuelles** la « manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement » et l'évaluation de l'**impact potentiel sur le rendement**. Si la Société de Gestion juge que les risques en matière de durabilité ne sont pas pertinents, elle décrit de manière « **claire et concise** des raisons de cette estimation » (principe du « **Comply or Explain** »).

### Prise en compte des risques de durabilité

La SCPI appréhende le risque de durabilité de la manière suivante :

#### > Risques physiques :

- Risque physique liés au changement climatique : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. La SCPI s'est engagée dans une démarche d'analyse de l'ensemble de son patrimoine immobilier avec pour objectif d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physique (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent) et n'est pas encore en mesure de préciser les modalités de la prise en compte de ces risques dans le processus d'investissement de la SCPI IMMO PLACEMENT. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours.
- Risques physique liés à la perte de biodiversité : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

#### > Risque de transition

- Risque de transition liés au changement climatique : Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché.
- Risque de transition liés à la perte de biodiversité : Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

#### > Risques de contentieux ou de responsabilité : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- Juridique, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
- Réputationnel, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP. La SCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société.

À ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement mais une réflexion en ce sens est entamée.

# IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier  
Faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2023 : 107 674 150 €  
RC 320 182 991 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
Email : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## SOCIÉTÉ DE GESTION

ATLAND Voisin au capital de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
RC B 310 057 625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

## COMMISSAIRE AUX COMPTES

AGM Audit Légal – 3 B avenue de Chalon  
CS 70004 – SAINT MARCEL  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX  
Représenté par M. Yves LLOBELL

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert – 75013 PARIS

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. François COMPAIN  
Vice Président : M. Frédéric ROUSSEL

Membres :

M. Denis APVRILLE  
M. Xavier CHARVET  
Mme Clotilde COHENDY-FISHER  
M. Claude DUTOUR  
Mme Annick LACOUR  
M. Laurent LESDOS  
M. Luc-Alexandre MORICHON  
M. Christian DESMAREST

Congrégation des Sœurs de St Joseph, représentée par M. Renaud AIMARD









# Évènements clés pour nos SCPI et ATLAND Voisin en 2023/2024

2023



## Épargne Pierre fête ses 10 ans

Épargne Pierre célèbre ses 10 ans et se place 2<sup>ème</sup> SCPI par la collecte brute<sup>(1)</sup>, portée par ses résultats année après année.



## ATLAND Voisin élue 3<sup>ème</sup> Société de Gestion par la presse professionnelle

ATLAND Voisin arrive 3<sup>ème</sup> dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » au Palmarès des Fournisseurs des CGP par Gestion de Fortune.



## Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent

Les SCPI Immo Placement et Foncière Rémusat fusionnent et créent la SCPI à capital fixe de référence.



## Épargne Pierre Europe souffle sa première bougie

À l'occasion de son premier anniversaire, Épargne Pierre Europe confirme son décollage tant en matière de collecte que d'investissement.

2024  
Janvier à Avril



## ATLAND Voisin élue 3<sup>ème</sup> Société de Gestion par Gestion de Fortune

ATLAND Voisin se place 3<sup>ème</sup> dans la catégorie « gérant de SCPI avec un encours supérieur à 1 Md€ » dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs réalisé par Gestion de Fortune ; et se place ainsi sur le podium pour la 7<sup>e</sup> année consécutive.

(1) source : Le marché des parts des SCPI Année 2023, IEIF



### Épargne Pierre Europe obtient le Label ISR

Épargne Pierre Europe s'engage dans une démarche environnementale et sociale et obtient le Label ISR, moins de six mois après son lancement.



### Épargne Pierre arrive 2<sup>ème</sup> au classement « Mieux vivre votre argent »

Épargne Pierre reçoit le 2<sup>ème</sup> prix de sa catégorie dans le cadre du Grand Prix des SCPI décerné par « Mieux Vivre Votre Argent ».



### ATLAND Voisin arrive en tête des Sociétés de Gestion de SCPI préférées des CGP

ATLAND Voisin se place 2<sup>ème</sup> dans la catégorie « Produit Financier Immobilier » au titre de la qualité de services aux professionnels du patrimoine, et arrive même 1<sup>ère</sup> parmi les sociétés de gestion de SCPI - un prix décerné par Périclès Groupe pour le compte de l'association professionnelle Apeco.



### Épargne Pierre obtient la Victoire de bronze décernée par Le Particulier

Épargne Pierre reçoit la Victoire de Bronze dans la catégorie « SCPI diversifiée », à l'occasion des Victoires des SCPI 2023 décernées par Le Particulier.



### ATLAND Voisin lance son nouvel espace client et partenaire

ATLAND Voisin met en ligne un nouvel espace en ligne enrichi et avec une ergonomie améliorée.



### Audit de renouvellement du Label ISR pour Épargne Pierre

ATLAND Voisin présente au certificateur AFNOR les actions entreprises et les résultats obtenus en matière d'ESG dans le cadre du plan 2021-2024 ; et présente également la nouvelle stratégie ISR pour le cycle 2024-2027.



# 3

# ème

acteur du marché  
des SCPI en 2023

En 2023, ATLAND Voisin est arrivé 3<sup>ème</sup> sur le marché des SCPI par la collecte nette, avec 398 M€ confiés par les épargnants et leurs conseillers.

(Source : Analyse de l'année 2023 des SCPI - IEIF, mars 2024)

**ATLAND**  
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026  
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

