

2019

RAPPORT ANNUEL



SCPI IMMO PLACEMENT

ATLAND VOISIN



SOMMAIRE

EXPRESSION LIBRE

Chiffres clés	Page 4
Le mot du Président	Page 5
Stratégie et résultats de votre SCPI	Page 6
Les Français, l'épargne, et les SCPI	Page 8

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	Page 11
Évolution du capital et marché des parts	Page 12
Arbitrages	Page 14
Composition du patrimoine	Page 15
Gestion locative et immobilière	Page 16
Résultats financiers	Page 17
Valeurs de la Société	Page 18
Fiscalité	Page 19
Perspectives	Page 20
État du patrimoine	Page 22
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 23
Compte de résultat de l'exercice	Page 25
Inventaire immobilier	Page 26
Annexe aux comptes annuels	Page 33

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	Page 42
---	---------

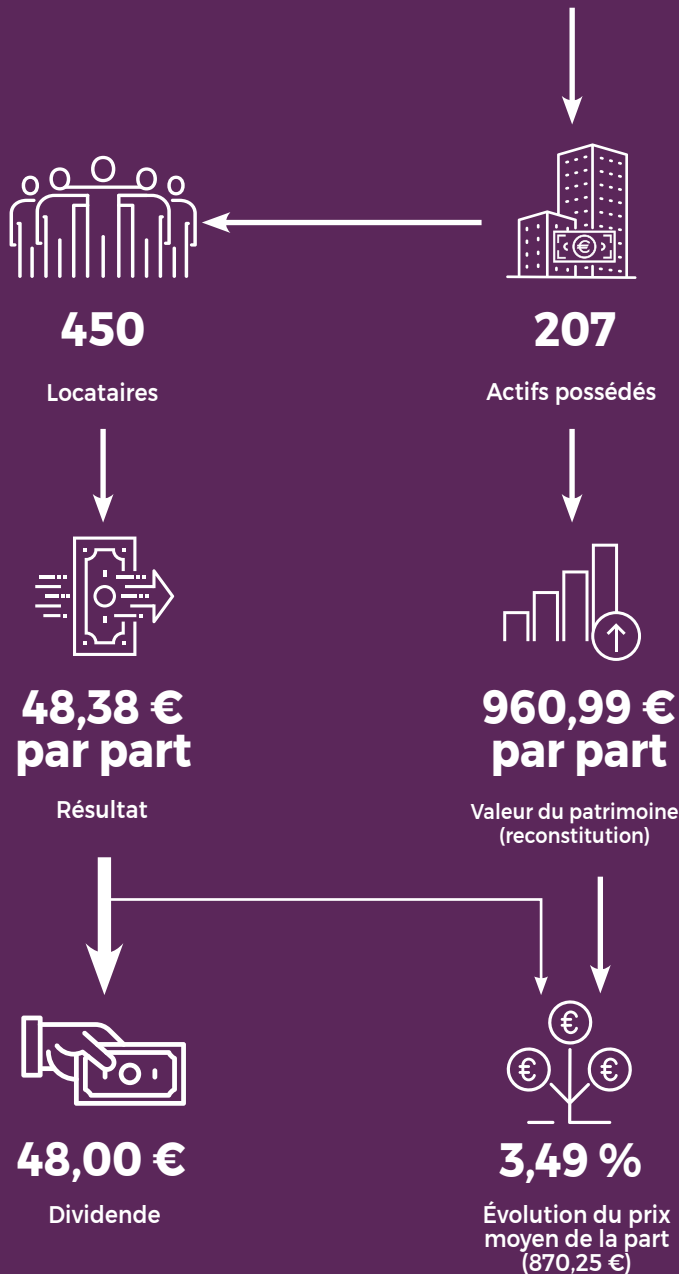
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	Page 43
---	---------

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	Page 45
--	---------

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	Page 46
---------------------------	---------

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN	Page 50
-----------------------------------	---------

CHIFFRES CLÉS



5,51% de TDVM 2019

Et un taux de rendement interne sur 10 ans de 5,20% (pour un prix de souscription de 870 €)

115 jours de distribution

Report à nouveau accumulé

En 2019, IMMO PLACEMENT a atteint les objectifs visés lors du rapport annuel 2018 : amélioration de la performance locative du patrimoine, poursuite des cessions d'actifs ne correspondant plus à la stratégie, lancement réussi d'une augmentation de capital. Cette bonne dynamique lui a permis, en 2019 encore d'afficher un taux de distribution parmi les 10 meilleurs du marché à 5,51%. Evidemment les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures alors que la crise du Covid-19 frappe notre pays au moment de rédiger ces lignes. Mais les caractéristiques qui ont permis ces bons résultats demeurent, selon nous, valides et constituent autant d'atouts pour se projeter vers l'avenir et au-delà de la crise.

OBJECTIFS 2019 ATTEINTS POUR IMMO PLACEMENT

À l'heure où j'écris ces lignes, le Gouvernement vient d'annoncer le plan de sortie (progressive) de confinement. Ce rapport annuel ayant avant tout vocation à relater les faits de l'exercice écoulé, je concentrerai mon propos sur le bilan de 2019. Toutefois je vous invite à vous reporter à la page « Perspectives » pour retrouver notre analyse de la situation actuelle, et de son impact sur IMMO PLACEMENT. Il nous semble que cet exercice en miroir aura pour vertu de mettre en lumière ce qui a changé, et ce qui reste valable au-delà de la crise.

Retour donc sur 2019 : ce millésime se conclut à nouveau de manière très positive pour IMMO PLACEMENT. Les trois principaux objectifs 2019 fixés sont atteints :

- L'optimisation des revenus locatifs illustrée par un taux d'occupation moyen sur l'année de 93,30% à comparer à 92,10% en 2018
- La cession d'actifs jugés insuffisamment contributeurs à la performance ou présentant des risques à terme
- Le lancement d'une nouvelle augmentation de capital permettant le renforcement et la modernisation du patrimoine immobilier tout en accroissant le nombre d'associés pour assurer une plus grande liquidité des parts. Cette augmentation de capital ouverte le 20 juin 2019 pour un montant de 15 390 300 € a été quasiment entièrement souscrite avant la fin de l'exercice. ATLAND VOISIN a ainsi décidé de relever le montant de l'Augmentation de Capital dans la limite de 30% du montant initial, soit une collecte supplémentaire de 4 617 090 euros par l'émission de 5 307 parts. Le succès de cette augmentation de capital prouve l'attractivité d'IMMO PLACEMENT.

Les chiffres clés à retenir de cet exercice sont :

- Le renforcement du taux d'occupation moyen sur l'année, et un taux d'occupation financier au 31/12/2019

de 94,60% très nettement supérieur à la moyenne de marché les SCPI de bureaux (inférieur à 89%*)

- Des loyers en hausse de 4,60% par rapport à l'exercice précédent

- Une maîtrise du taux de charges qui s'établit à 26,7 % du total des produits locatifs

- Une progression du Résultat net à 48,38 € contre 47,28 € en 2018, soit une hausse de 2,33 %

- Un dividende versé au titre de l'exercice 2019 en hausse de 4,16% à 48 € contre 46,08 € en 2018

- Un prix moyen de la part 2019 qui croît de 3,49 % passant de 840,83 € à 870,25 €

- Un report à nouveau en hausse et équivalent à 115 jours de distribution

Ainsi, IMMO PLACEMENT parvient cette année comme l'année dernière à se classer parmi les SCPI les plus rentables du marché. Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, elle se classe au 9ème rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2019 s'établit à 5,51%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI s'inscrit à 4,40%.

Ce bilan 2019 positif est la résultante de la stratégie mise en place :

- L'optimisation du taux d'occupation tout au long de l'année 2019 permettant ainsi la réduction des charges et taxes non récupérables au titre des locaux vacants.

- Un solde net des créances douteuses maîtrisé avec un impact de 0,22 cts par part sur le résultat qui illustre un environnement économique sain et la bonne santé des locataires.

- La réalisation de travaux ciblés propres à maintenir la qualité du patrimoine, à améliorer les revenus locatifs et à maîtriser la provision pour gros entretien qui représente 1,68% de l'actif net.

- La cession d'actifs dont la performance n'est pas jugée suffisamment satisfaisante ou présentant des risques à terme. Les ventes en 2019 atteignent un montant de 8,4 millions d'euros, supérieur de 6,7% à la valeur d'expertise des actifs cédés. Le montant des cessions a généré une plus-value nette fiscale de 0,9 M€.

- La réalisation de nouveaux investissements propres à renforcer le revenu par un effet de levier positif en ayant recours au financement bancaire et propres à moderniser le patrimoine.

- Sur l'exercice 2019, 4 nouveaux immeubles ont été acquis à Vannes (22), Lyon (69), Bron (69) et Pusignan (69) pour un montant total de 21,4 Millions d'euros.

- IMMO PLACEMENT, dans le respect de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, a eu recours en 2019 à deux prêts, l'un pour le financement partiel d'un actif à Vannes pour 3 200 000 € et le deuxième pour le financement d'un actif à Lyon pour 4 500 000 €. La durée de ces prêts est de 15 ans pour un taux fixe de 1,9%.

Cette évolution positive est à mettre en corrélation avec la hausse des valeurs d'expertise (+ 3,26% à périmètre constant et + 3,99% pour les nouvelles acquisitions). En conséquence, la valeur de reconstitution progresse de 4,67 % pour s'établir à 960,99 € par part contre 916,12 € par part fin 2018.

Ces chiffres illustrent la volonté de notre société de poursuivre une stratégie prudente et vigilante afin de bénéficier de résultats supérieurs à nos concurrents dans un marché des SCPI où la tendance des rendements est à la baisse. Les fondamentaux d'IMMO PLACEMENT demeurent donc solides et résilients, ce qui constitue des forces pour traverser l'année 2020 et au-delà.



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



231 M€
la capitalisation

15 M€

le montant collecté entre juillet et décembre 2019

6

IMMO PLACEMENT a connu une très bonne année 2019. Les 15 M€ collectés dans le cadre de la 71^{ème} augmentation de capital ont été pleinement investis à travers quatre acquisitions d'immeubles de bureaux et d'activités situés dans les métropoles régionales, pour un taux de rendement moyen acte en mains de 6,50% (détail en page 13 du rapport de gestion et sur notre site Internet)

Couplé au travail de gestion locative et à la vente des actifs qui ne répondaient plus à notre stratégie, la SCPI affiche des indicateurs au vert :

Un résultat avant distribution en hausse par rapport à 2018

Une valeur de reconstitution et un prix moyen de la part en hausse

Un taux de distribution sur valeur de marché de 5,51%

Des réserves qui restent conséquentes, avec un report à nouveau qui équivaut à 115 jours de distribution

Ces qualités et ce dynamisme se traduisent par le succès de son augmentation de capital, portant les montants levés à 20 M€ en tout (dont 5 M€ sur 2020).



ROMAIN CALBERT
Directeur des Partenariats

5,51 %
le taux DVM

Report à nouveau de

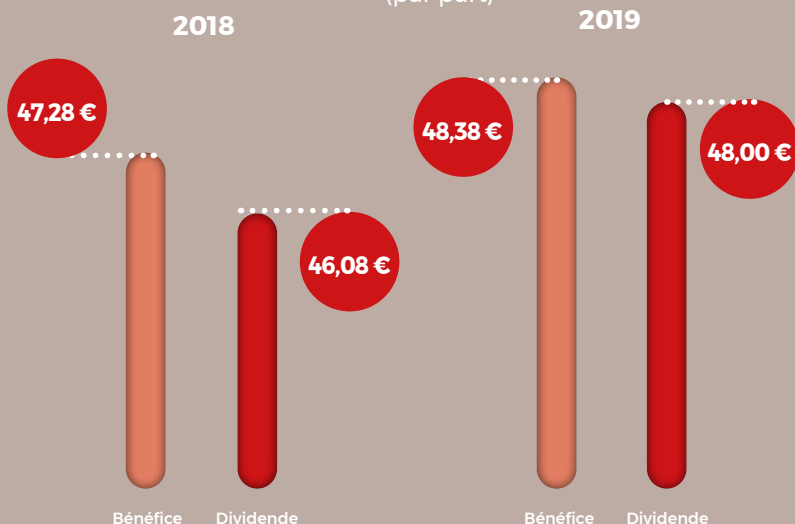
115
jours de distribution

21,6 M€
le montant des acquisitions

et **8,4 M€**
le montant des cessions

Bénéfice et dividende

(par part)



Réserves cumulées

(report à nouveau)
(en jours de distribution)

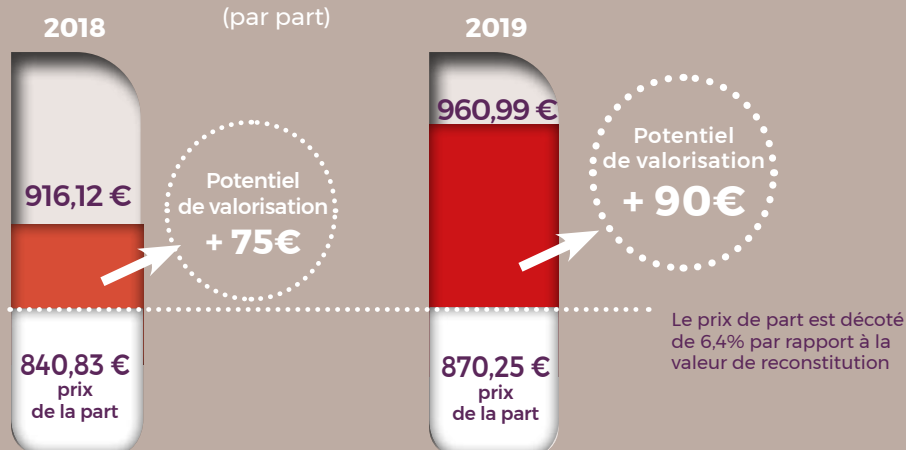


La stratégie d'investissement et le travail d'arbitrage et de gestion locative ont permis d'afficher un bénéfice distribuable 2019 en hausse organique par rapport à 2018. Ce bon résultat a permis, sous réserve d'approbation par l'Assemblée Générale, de distribuer un dividende de 48,00 € par part en hausse de plus de 4% par rapport à l'exercice précédent. À 115 jours de distribution, les réserves non distribuées restent très significatives.

Valeur de reconstitution

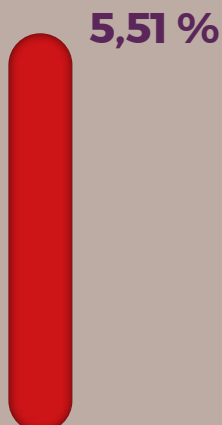
(par part)

Le patrimoine s'est valorisé de 4,9%, et le prix moyen de la part s'est apprécié de 3,5% tout en affichant une décote de près de 10%



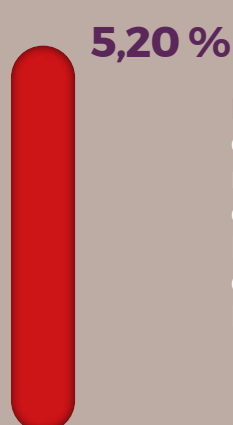
2019

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)



2019

Taux de rendement interne sur 10 ans (TRI)



IMMO PLACEMENT a réussi à afficher un rendement courant hausse en 2019, significativement supérieur à la moyenne de marché, tout en voyant ses dividendes et son prix moyen de la part augmenter. En résulte un taux de rendement interne sur 10 ans qui s'améliore également.

près de **4 Français sur 10** connaissant les SCPI marquent un intérêt particulier déclarant en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant en tête des placements immobiliers préférés des épargnants avisés

8

72% des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et **57%** qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier.

Digitalisation oblige, **61%** des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet

les SCPI sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclare familiers de ce produit d'investissement.

La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI démontre un fort potentiel de développement auprès du grand public, **surtout chez les jeunes** (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

36% des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI. **69%** des 18-24 ans et **73%** des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui témoignent d'un fort potentiel de croissance pour ce produit dans les années à venir

(à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification]

Rendement
et risque,
**les 2
premiers**
critères de choix

La disponibilité
(ou liquidité),
le 3^{ème}
critère de choix

Les Français seraient-ils fâchés avec les placements comme on l'entend si souvent ? Les niveaux d'épargne placés sur les livrets A ou les comptes courants alimentent ce « procès ». Mais interrogeons-nous avant de se reposer sur cette affirmation.

Selon le baromètre 2019 publié par l'Autorité des Marchés Financiers, seulement 4% des Français détiennent des parts de SCPI. Ce taux varie fortement en fonction du patrimoine financier des épargnants : 11% ceux qui ont un patrimoine financier supérieur à 50 000 €, et 2% pour le reste de la population. Un décalage qui confirme son positionnement en tant que produit de diversification ; et qui indique un potentiel pour populariser cette solution d'épargne auprès d'un plus large public.

Selon ce même baromètre, les Français épargnent principalement pour répondre à trois préoccupations majeures : l'épargne de précaution, l'épargne vieillesse (santé), et l'épargne retraite.

Concentrons nous sur la retraite : sujet clé, mais sujet mal préparé ! Les épargnants confessent à 48% ne pas connaître leurs besoins financiers en la matière. Et une proportion similaire déclare ne recourir à aucune source d'information. On voit donc le besoin en matière de sensibilisation, où les CGP ont un rôle majeur à jouer. Les sociétés de gestion ont également un rôle à jouer puisque, parmi les épargnants informés, le site Internet des fournisseurs est cité comme premier canal d'information.

Dans ce paysage de l'épargne, les placements collectifs en immobilier sont perçus comme plus risqués que l'immobilier locatif direct. Cette perception dénote selon nous d'une confusion entre compréhension du risque et impression de contrôle. La SCPI comporte évidemment

des risques. Mais les études menées par l'IEIF tendent à montrer que le couple rendement/ risque est à l'avantage des SCPI. Là aussi, on décèle un besoin d'explication et de sensibilisation, car il ne faut pas confondre capacité de contrôle direct (de son bien immobilier locatif) et profil de risque mesurable de deux produits.

Les épargnants seront à l'écoute de ceux qui sauront faire valoir ces arguments, car ils ont très bien compris le couple rendement risque, qu'ils placent comme étant les deux premiers critères de choix, suivis par la liquidité. Chez ATLAND VOISIN, nous avons voulu aller plus loin. Pour cela pour la deuxième année consécutive, nous avons fait réaliser un sondage avec Opinionway pour mieux comprendre les ressorts de l'investissement en SCPI.

Les SCPI sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclarent relativement familiers de ce produit d'investissement. Près de 4 Français sur 10 qui connaissent les SCPI marquent un intérêt particulier et déclarent en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant parmi les placements immobiliers favoris des Français avisés. La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI (25%) démontre par ailleurs un fort potentiel de développement auprès du grand public, surtout chez les jeunes (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

72% des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et 57% qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier, permettant au passage de bénéficier des taux d'intérêt très bas.

36% des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI. 69% des 18-24 ans et 73% des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui confortent le potentiel pour ce produit, à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification.

Digitalisation oblige, 61% des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet.

En conclusion, non les Français ne sont pas fâchés avec les placements mais dans un monde nouveau où les besoins de préparation de la retraite s'accroissent, les besoins d'accompagnement, d'information et de services vont croissant.



THOMAS LAFORÊT
Directeur Marketing

GLOSSAIRE

Valeur vénale (ou d'expertise)

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

Valeur de réalisation

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

Valeur de reconstitution

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2019	870,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2019	799,64 €
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(DVM)(1)}	5,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part ^{(VPM)(2)}	+ 3,50 %

BILAN AU 31/12/2019

Capital social	81 071 135 €
Total des capitaux propres	1 74 617 938 €
Immobilisations locatives	204 528 457 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	12 037 120 €	48,38 €
Dividende distribué	11 941 888 €	48,00 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	238 212 547 €	896,19 €
Valeur comptable	174 617 938 €	656,94 €
Valeur de réalisation	211 227 221 €	794,66 €
Valeur de reconstitution	255 436 673 €	960,99 €

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

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

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

Votre SCPI a ouvert une nouvelle augmentation de capital le 20 juin 2019 pour un montant de 5 395 450 € en valeur nominale représentant 17 690 parts et une collecte de 15 390 300 €, le prix de la part étant fixé à 870 €.

Au 31/12/2019, cette augmentation de capital était couverte à hauteur de 97,98 % représentant une collecte de 15 079 710 €. Le capital social est ainsi porté à 81 071 135 €, représentant 265 807 parts au nominal de 305 €, détenu par 5 447 associés.

A l'heure où nous rédigeons ce rapport, la collecte de 15 390 300 € a été atteinte le 23 janvier 2020 et comme l'autorisait la note d'information, l'augmentation de capital a été majorée de 30 % par la création de 5 307 parts supplémentaires.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au total 3 122 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2019, dont 3 024 ont trouvé contrepartie.

Ainsi, 98 parts restaient en attente de cession au 31/12/2019 dont 71 parts au prix de 891 € ne correspondant pas au prix marché. Le prix moyen acquéreur 2019 (PMA) s'est établi à 870,25 € contre 840,83 € en 2018, soit une augmentation de 3,49 %.

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions (nette des retraits)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2015	61 100 650	5 484 640	200 330	4 444	366 924	830
2016	65 001 905	10 616 530	213 121	4 554	903 337	830
2017	75 784 570	6 581 070	248 474*	5 395	592 296	830
2018	75 784 570	-	248 474	5 360	-	850
2019	81 071 135	15 079 710	265 807	5 447	1 357 174	870

* Fusion absorption de la SCPI IMMAUVERCNE

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2015	2 951	1,52 %	2	4 % HT
2016	1 845	0,92 %	10	4 % HT
2017	1 897	0,89 %	120	4 % HT
2018	3 924	1,58 %	128	4 % HT
2019	3 024	1,14 %	98	4 % HT

RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
15/01/2019	423	399	399	850 €	774,13 €	0
15/02/2019	444	146	146	865 €	787,80 €	0
15/03/2019	413	215	215	871 €	793,26 €	0
15/04/2019	338	135	135	876 €	797,81 €	0
15/05/2019	253	366	236	864 €	786,89 €	130
14/06/2019	505	398	398	875 €	796,90 €	0
15/07/2019	144	113	97	875 €	796,90 €	16
14/08/2019	210	274	183	875 €	796,90 €	91
13/09/2019	183	204	133	875 €	796,90 €	71
15/10/2019	912	637	566	880 €	801,46 €	71
15/11/2019	345	273	196	880 €	801,46 €	77
13/12/2019	320	418	320	878 €	799,64 €	98

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENT

Sur l'exercice 2019, 4 investissements ont été réalisés

- 24 Allée Loïc Caradec à VANNES (56) : Un actif de 3 754 m² implanté à proximité du port de Vannes dans un parc d'activités offrant un environnement mixte : Parc des expositions, hôtel Mercure, aquarium, PME, loué à la société MULTIPLAST qui dépend du groupe Carboman. Alinghi est un associé historique de la holding. Entreprise leader en France sur marché des matériaux composites : nautisme, défense, aéronautique et automobile.

Prix d'achat acte en mains : 3 879 000 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,03 %

- 20 Rue Joseph Serlin à LYON 1er (69) : Un actif d'environ 900 m² bénéficiant d'une très bonne accessibilité au cœur du 1er arrondissement de Lyon, situé en plein centre-ville. Les locaux privatifs sont de très grande qualité, modernes et fonctionnels. Les locaux sont loués à la société ATS DEVELOPPEMENT (Artisan du Luxe) qui est orientée depuis plusieurs années vers la qualité, l'innovation, la valorisation du savoir-faire, le design et la créativité. L'Atelier du Luxe a obtenu le label « Origine France Garantie ».

Prix d'achat acte en mains : 5 545 100 € pour un rendement moyen acte en mains de 5,12 %

- 2-4 Rue du Colonel Chambonnet « Immeuble NEO » à BRON (69500) : Un immeuble de 3 850 m² de bureaux, rénové en 2018, bien positionné dans son marché car il bénéficie d'une meilleure qualité que les autres immeubles de la même zone. L'immeuble se situe à proximité immédiate de plusieurs restaurants, d'une crèche, d'une salle de sport et d'un hypermarché AUCHAN.

Loué à de multi locataires et une surface disponible de 496 m² en rez-de-chaussée sous garantie locative de 12 mois.

Prix d'achat acte en mains : 6 982 480 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,31 %

- Avenue de Satolas Green Immeuble « L'ARCHER » à PUSIGNAN (69330) : Un immeuble de 2 575 m² de bureaux, élevé sur rez-de-chaussée d'un étage, situé au sein de la ZAC de Satolas Green en périphérie de Lyon, à proximité de l'aéroport de Lyon Saint Exupéry.

Entièrement loué à de multi locataires.

Prix d'achat acte en main : 5 197 530 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,35 %

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Le refinancement des prêts de VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER a donné lieu à un prêt long terme à taux variable de 7 750 000 € à échéance du 31 décembre 2030, assorti d'une couverture de taux. Le solde du prêt au 31 décembre 2019 est de 6 783 544 €.

Suite à la vente partielle des locaux de REZE, un remboursement partiel d'un montant de 182 400 € a été effectué.

L'actif de ROUBAIX avait été financé à hauteur de 3 800 000 € par un contrat de prêt structuré en deux tranches :

- pour un montant de 2 660 000 € à échéance du 31 octobre 2027 en remboursement trimestriel. Le solde de ce prêt est de 2 179 200 € au 31 décembre 2019,
- pour un montant de 1 140 000 € à échéance du 31 octobre 2027 in fine, Ce contrat de prêt est assorti d'une couverture de taux.

Les locaux de BESSINES, issus de la SCPI IMMAUVERGNE, ont été financés par un prêt d'un montant de 2 100 000 € à échéance au

31 décembre 2029 et assorti d'une couverture de taux. Le solde du prêt est de 1 761 500 € au 31 décembre 2019.

L'acquisition de CHARNAY LES MACON a été financée à hauteur de 8 780 000 € par un crédit à court terme dont l'échéance est au 30 septembre 2021.

L'acquisition de VANNES a été financée à hauteur de 3 200 000 € par un contrat de prêt dont l'échéance est au 5 février 2034, le solde au 31 Décembre 2019 est de 3 060 682 €

L'acquisition de LYON ont été financées par deux contrat de prêt :

- Pour un montant de 3 000 000 € à échéance du 5 août 2034 en remboursement trimestriel. Le solde au 31 décembre 2019 est de 2 956 669 €.
- Pour un montant de 1 500 000 € à échéance du 5 août 2034 in fine

La SCPI IMMOPLACEMENT a effectué un remboursement anticipé d'un montant de 3 700 000 € pour l'actif de NANTES.

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2019 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI,

- à LYON (69009) 29 Avenue des Sources
Une surface de bureaux de 154 m² pour un prix de vente net de 225 000 €
L'acte a été signé le 18/01/2019

- à DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge
Une surface de bureaux de 250 m² pour un prix de vente net de 370 000 €
L'acte a été signé le 21/01/2019

- à DIJON (21) 13 Avenue Alber 1^{er}
Une surface de bureaux de 110 m² pour un prix de vente net de 72 000 €
L'acte a été signé le 31/01/2019

- à QUETIGNY (21) 2 Bld du Champ aux Métiers
Une surface de commerce de 275 m² pour un prix de vente net de 160 000 €
L'acte a été signé le 27/02/2019

- à LYON (69006) 35 Cours Vitton
Un garage pour un prix de vente net de 32 000 €
L'acte a été signé le 03/04/2019

- à LONGVIC (21) 8 Rue Romelet
Une surface de 2 200 m² d'activité pour un prix de vente net de 460 000 €
L'acte a été signé le 30/04/2019

- à GRENOBLE (38) 4 Avenue du Doyen Louis Weil
Une surface de bureaux de 1 521 m² pour un prix de vente net de 2 600 000 €
L'acte a été signé le 13/05/2019

- à LYON (69002) 48 Rue Quivogne
Une surface de bureaux de 185 m² pour un prix de vente net 360 000 €
l'acte a été signé le 15/05/2019

- à LABEGE (31670) Zac de la Grande Borde
Une surface de bureaux de 80 m² pour un prix de vente net de 82 000 €
L'acte a été signé le 24/05/2019

- à DIJON (21) 36 Rue Parmentier
Une surface de bureaux de 309 m² pour un prix de vente net de 367 500 €
L'acte a été signé le 07/06/2019

- à MARCY L'ETOILE (69280)
Une surface de bureaux de 370 m² pour un prix de vente net de 745 000 €
L'acte a été signé le 03/10/2019

- à SAINT ETIENNE (42) 46 Rue de la Télématique
Une surface de bureaux de 160 m² pour un prix de vente net de 210 000 €
L'acte a été signé le 18/10/2019

- à REZE (44400) 2 Rue Jules Verne
Une surface de bureaux de 114 m² pour un prix de vente net de 182 400 €
L'acte a été signé le 23/10/2019

- à CLERMONT FERRAND (63) 23 Rue Jean Claret
Une surface de bureaux de 915 m² pour un prix de vente net de 1 100 000 €
L'acte a été signé le 22/11/2019

- à BORDEAU (33) Les Portes du Lac
Une surface de bureaux de 540 m² pour un prix de vente net de 1 400 000 €
L'acte a été signé le 31/12/2019

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE
(en % des valeurs vénales au 31/12/19)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
PARIS		0,77		0,77
RÉGION PARISIENNE	7,82	1,14	0,94	9,90
PROVINCE	54,31	31,26	3,76	89,33
TOTAL	62,13	33,17	4,70	100,00

COMPOSITION DU PATRIMOINE
(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
PARIS		393		393
RÉGION PARISIENNE	6 958	1 542	2 246	10 746
PROVINCE	80 032	35 124	9 898	125 054
TOTAL	86 990	37 059	12 144	136 193

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier¹ a progressé au cours de l'exercice : il est passé de 92,27 % au 1^{er} trimestre 2019 à 94,60 % au 4^{ème} trimestre 2019. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 93,30 %.

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

LOCATIONS / RELOCATIONS

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 31 relocations et 33 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m²) :

- DIJON (21) Parc de Mirande Bâtiment B :
240 m² reloués à FUNECAP EST
- GIERES (38) 2 Avenue de Vignate :
280 m² reloués à EVERWIN
- ROISSY EN FRANCE (95) 165 Avenue Bois de la Pie :
528 m² reloués à KONICA MINOLTA
- MONTBONNOT SAINT MARTIN (38) :
197 m² reloués à X MEDICAL PICTURE
- RAMONVILLE SAINT AGNE (31) 1 Rue Marie Curie :
240 m² reloués à CAPI FORMA
- LISSES (91) Rue de la Closerie :
399 m² reloués au JM PIZZA
- CLERMONT FERRAND (63) 23 Rue Jean Claret :
915 m² libérés par SOMIVAL et vendus
- TULLE (19) 38 Avenue de Ventadour :
361 m² libérés par PATATULLE
- DIJON (21) 36 Rue Parmentier :
309 m² libérés par l'AIST 21 et vendus
- DIJON (21) Parc de Mirande Bâtiment B :
240 m² libérés par LES DOUANES et reloués à FUNECAP EST
- BESANCON (25) 15 Rue Xavier Marmier :
525 m² libérés par l'IFPA
- EYBENS (38) 13 Rue Roland Garros :
1064 m² libérés par ECONOCOM OSIATIS
- CLERMONT FERRAND (63) 13 Rue Louis Rosier :
244 m² libérés par GE MEDICAL SYSTEMS et AUBERT ET DUVAL dont 50 m² ont été reloués à CLP
- BESANCON (25) ECOLE VALENTIN Rue de Franche Comté :
214 m² libérés par GRANULATS DE FRANCHE COMTE
- MARCY L'ETOILE (69) 1359 Route de Sain Bel :
370 m² libérés par BIOMERIEUX et vendus

Au total, près de 4 380 m² ont été reloués au cours de l'exercice, représentant environ 3,22 % de la surface totale du patrimoine.

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 2019 s'élèvent à 235 871 € et les reprises sur provisions à 218 098 €

Les reprises de provisions comprennent 37 766 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement de la société IID CO pour 10 302 €, la société CARPE DIEM pour 7 390 €, la société B2F pour 5 210 €, la société CREATIS INFORMATIQUE pour 5 048 € et la société K & N ARTIST pour 5 757 €.

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 2019, le montant de ces travaux s'élève à 674 591 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

METZ EUROPLAZZA - 1 Rue de la Chappe pour 299 549 €

DIJON - 91-93 Avenue Jean Jaurès pour 98 460 €

GIERES - 2 Avenue de Vignate pour 180 999 €

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 principaux travaux effectués en 2019 ont concerné :

LE TEMERAIRE 11/19 Rue du Château pour 187 219 €

LE MERCURE 94 Rue Servient pour 23 643 €

LYON 2 Place de la Bourse pour 25 690 €

LE DIPLOMATE 51 Avenue Jean Jaurès pour 31 005 €

METZ TECHNOPOLE M25 3 Rue Thomas Edison pour 27 072 €

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2019, le montant de ces travaux s'élève à 19 932 €.

RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2019 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 12 037 120 €, soit 48,38 € par part. Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 48 € par part. Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) s'établit à 5,51 % en 2019.

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

	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	65,33	99,10	62,94	99,48	60,84	98,16	61,64	99,00	59,48	95,64
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,21	0,32	0,05	0,08	0,00	0,00	0,10	0,16	0,32	0,51
Produits divers	0,38	0,58	0,28	0,44	1,12	1,81	0,52	0,84	2,39	3,84
TOTAL PRODUITS	65,92	100,00	63,02	100,00	61,96	100,00	62,26	100,00	62,19	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,16	7,83	4,92	7,81	4,78	7,71	4,83	7,76	4,70	7,5
Autres frais de gestion	3,84	5,83	4,28	6,79	4,71	7,60	5,29	8,50	5,72	9,20
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,08	0,12	0,48	0,76	0,72	1,16	0,28	0,45	0,46	0,74
Charges locatives non récupérées	1,91	2,90	1,61	2,55	1,32	2,13	1,47	2,36	1,56	2,51
Sous total charges externes	10,99	16,68	11,29	17,91	11,53	18,60	11,87	19,07	12,44	20,01
Charges financières	2,35	3,56	1,71	2,71	1,40	2,26	1,54	2,47	0,65	1,05
Amortissements nets										
- patrimoine	1,42	2,15	1,46	2,32	1,26	2,03	0,97	1,56	0,37	0,59
- autres	0,04	0,06	0,03	0,05	0,06	0,10	0,16	0,26	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,65	4,02	2,06	3,27	2,26	3,65	2,40	3,85	2,39	3,84
- autres	0,08	0,12	-0,82	-1,30	-0,50	-0,81	0,49	0,79	-0,02	-0,03
Sous total charges internes	6,54	9,91	4,44	7,05	4,48	7,23	5,56	8,93	3,39	5,45
TOTAL CHARGES	17,53	26,59	15,73	24,96	16,01	25,83	17,44	28,00	15,84	25,46
RESULTAT BRUT ⁽³⁾	48,39	73,41	47,29	75,04	45,95	74,17	44,82	72,00	46,35	74,54
Variation report à nouveau et autres réserves	0,39	0,59	1,21	1,92	0,23	0,37	-0,81	-1,30	-0,69	-1,11
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	48,00	72,82	46,08	73,12	45,72	73,79	45,63	73,29	47,04	75,64
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)

	2019	2018	2017	2016	2015
Dividende distribué	48,00	46,08	45,72	45,63	47,04
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0,80	0,69
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	870,00		830,00	830,00	830,00
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31/12 (année N - 1)	850,00	830,00	832,00	821,00	800,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	870,25	840,83	830,08	830,12	825,41
Variation du prix acquéreur moyen	+3,50 %	+1,30 %	Non significatif	+0,57 %	+0,91 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,51 %	- %	5,51 %	5,49 %	5,67 %
- sur prix acquéreur moyen	5,51 %	5,48 %	5,51 %	5,49 %	5,70 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les comptes de la SCPI IMMO PLACEMENT arrêtés au 31 décembre 2019 et l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société Galtier Valuation établissent les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE : 174 617 938 €, SOIT 656,94 €/PART

VALEUR DE RÉALISATION : 211 227 221 €, SOIT 794,66 €/PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 255 436 673 €, SOIT 960,99 €/PART

FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'IMMO PLACEMENT 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré 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 % des prélèvements sociaux. Ce PFU 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 effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option 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 %, auquel il conviendra d'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%. 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 dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse: <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com/>

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux 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 :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières et aux revenus financiers (dividendes, intérêts).

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente - pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition - prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

PERSPECTIVES

La question des perspectives est cette année centrée sur les répercussions de la crise liée au Covid-19. A l'heure d'écrire ces lignes le confinement est instauré depuis plus de 40 jours et le plan de sortie vient d'être annoncé par le Gouvernement. Ce chapitre est donc écrit au présent, pour décrire la situation à la date de sa rédaction, et au futur pour indiquer nos perspectives.

Tout d'abord, rappelons que les équipes ATLAND VOISIN sont mobilisées au quotidien afin d'assurer toutes les charges de travail dans ce contexte particulier. Si quelques collaborateurs ont été touchés par le Covid-19, leur guérison s'est effectuée rapidement et aucun problème grave ne s'est manifesté ce dont nous nous réjouissons. Comme vous le savez, toutes nos équipes sont en mesure de réaliser leurs missions en télétravail avec tous les outils nécessaires.

Cette mobilisation permet d'assumer la relation avec les associés d'IMMO PLACEMENT quant à leurs demandes, avec les Conseillers en Gestion de Patrimoine qui conseillent les épargnants, et avec nos locataires qui pour certains connaissent une situation délicate et avec qui nous entretenons un dialogue permanent.

Ajoutons que nous nous efforçons depuis le début du confinement de communiquer avec tous nos clients par le biais des médias mais également par notre site internet où nous avons régulièrement publié des informations qui sont à votre disposition.

De manière plus concrète, nous vous précisons les différents points suivants :

COLLECTE DE L'ÉPARGNE

Malgré le confinement, la collecte s'est poursuivie et l'augmentation de capital initiée en juin 2019 a été clôturée avec succès. Le montant initial de 15,4 M€ ayant été souscrit tout début 2020, nous avons décidé de majorer le montant de 30% comme la note d'information nous en donnait la possibilité. A la date où j'écris ces lignes l'augmentation de capital est clôturée avec un taux de souscription de 130%

POURSUITE DES INVESTISSEMENTS

Les montants collectés en 2019 et la poursuite des cessions ont permis de réaliser des investissements tout au long de 2019 tels qu'affichés dans nos bulletins d'information et dans le présent rapport. La capacité d'investissement d'IMMO PLACEMENT, sans recours à l'emprunt est nulle au 31 mars compte tenu des engagements en cours sur trois actifs pour un montant total de 12,4 M€. La mobilisation des parties prenantes (vendeurs, acquéreurs et notaires) permet de procéder à la signature d'investissements immobiliers malgré le confinement, et la situation bien qu'inédite devrait se normaliser sur le plan opérationnel et réglementaire, grâce aux dispositions prises et par la sortie progressive du confinement.

Précisons toutefois que certaines signatures ont dû être reportées (pour des raisons liées au Covid 19) ou abandonnées (pour des raisons financières et immobilières). Ces décalages auront un impact sur le résultat mais il est important, dans une situation où la sécurisation des revenus est primordiale, d'être encore plus sélectifs sur les investissements ; d'autant plus que le rapport de force dans les relations commerciales pourrait permettre la négociation de meilleures conditions sur de futurs dossiers d'investissement.

Ajoutons qu'IMMO PLACEMENT, avec un taux d'endettement de 11,79% à comparer à un plafond d'endettement fixé à 20% de la capitalisation), dispose d'une capacité d'emprunt résiduelle au 31 mars 2020 de 18 M€.

La trésorerie disponible pour les investissements en avril 2020 est d'environ 4,5 millions d'euros. A ce montant, viendra s'ajouter les ventes d'immeubles pour un volume estimé de 9 millions d'euros. Les investissements engagés et en cours de signature représentent 12 M€.

Au vu de ces éléments, nous envisagerions d'investir en 2020, 8 millions d'euros supplémentaires sur des actifs immobiliers non encore identifiés à ce jour avec recours à l'emprunt limité conservant une marge de sécurité par rapport au plafond voté par l'assemblée.

GESTION DES LOCATAIRES

Les locataires de bureaux et locaux d'activité ont globalement maintenu le paiement de leurs loyers. Pour certains d'entre eux, un accompagnement de leur trésorerie a pu être accordé à travers le paiement mensuel au lieu d'un paiement trimestriel d'avance ou paiement à terme échu. Pour autant, le taux de recouvrement des loyers du 2ème trimestre au 21 avril 2020 était de 57 % à comparer à un taux de recouvrement des loyers du 1er trimestre 2020 de 64,6 % au 21 janvier. Sans préjuger de l'avenir c'est un chiffre encourageant.

Pour rappel, le loyer des commerçants sur IMMO PLACEMENT représente 29% du montant total des loyers. Nous avons procédé à une classification de nos locataires afin d'identifier les TPE (Très petites entreprises : moins de 10 salariés et moins de 2 M€ de chiffre d'affaires). La recommandation du gouvernement étant d'annuler 3 mois de loyer pour cette catégorie. Pour votre information, les TPE de commerces représentent 8,09% du montant total du loyer d'IMMO PLACEMENT.

Pour les commerces en général, la situation est plus délicate et nombre de commerçants n'ont pas payé leur loyer à cette date. Dans un premier temps, notre stratégie à leur égard a été de leur proposer le report de paiement. Dans un second temps, nous avons établi une discussion directe avec chaque locataire concerné afin d'évaluer leur position et de trouver des accords équilibrés. Chaque cas est différent et les termes de la négociation sont divers en fonction de chacun de nos locataires. Notre politique consiste à négocier des contreparties notamment sur la sécurisation sur la durée des baux. Si certains accords, encore minoritaires, sont trouvés, les incertitudes demeurent quant aux modalités de réouverture de chaque magasin ce qui rend l'acceptation d'une négociation délicate avec les enseignes à ce stade. Car, outre le problème de la gestion de la fermeture, les interrogations portent sur les modalités de la reprise et les impacts sur les commerçants.

Dans ce contexte, la reprise économique interviendra bel et bien mais sa vigueur au lendemain d'un déconfinement progressif dépendra aussi du comportement individuel et responsable de chaque entreprise car nous sommes tous interdépendants. C'est cette interdépendance qui requiert une solidarité commune. La force d'une chaîne se mesure à son maillon le plus faible et toutes les entreprises Françaises font partie de cette chaîne. Chacune doit apporter son effort solidaire pour maintenir l'équilibre de cette chaîne.

Nous voulons rappeler qu'à l'échelle du marché des SCPI, les loyers payés par les locataires au titre de l'occupation des locaux dont les SCPI sont propriétaires assurent un revenu régulier à environ 1 million de foyers fiscaux (associés de SCPI). Les dividendes qui leur sont versés, soit environ 2,5 milliards d'euros en 2019, renforcent leur pouvoir d'achat. Ce pouvoir d'achat qui est un des moteurs de l'activité des commerçants.

Cette situation illustre l'interdépendance de toutes les entreprises. Nous ne sommes qu'un maillon de la chaîne économique comme les commerçants. Et au même titre que la chaîne alimentaire, la disparition ou la faiblesse d'un des maillons remet l'équilibre général en cause pour tous les acteurs. La solidarité et le civisme de toutes les entreprises seront des éléments primordiaux dans la vigueur de la reprise économique après cette crise. Des comportements corporatistes et individualistes, certes commandés par la peur et l'anxiété, auraient des effets négatifs sur la reprise souhaitée et retarderait le rétablissement économique de notre pays. Les relations avec nos locataires sont guidées par ces principes, et visent à trouver des solutions mutuellement satisfaisantes dans un souci de conciliation des intérêts de chacun. Nous sommes toutefois vigilants quant aux demandes non fondées et basées sur la seule logique de rapport de force. Enfin il nous apparaît plus que jamais nécessaire de faire preuve de discernement, de part et d'autre. A ce titre les campagnes menées par les grandes enseignes par voie de presse et auprès du Gouvernement nous semblent faire trop peu de cas des différences entre les bailleurs. Les SCPI représentent des particuliers, pour qui elles sont une source de revenus complémentaires, loin d'une logique spéculative. Les actifs détenus par les SCPI sont aussi beaucoup moins lourds en termes de loyers et de charges que les grands centres commerciaux. Le taux d'effort (c'est-à-dire le montant des loyers et charges rapportés au chiffre d'affaires du commerçant) dans un magasin d'une zone commerciale péri-urbaine est significativement moindre que dans un grand centre commercial. On le voit, solidarité, responsabilité, et discernement sont les trois facteurs à même de nous relever collectivement de cette crise.

PROJECTIONS 2020

En l'état actuel et compte tenu des réserves significatives d'IMMO PLACEMENT, nous sommes dans une situation plus confortable pour éventuellement et au cas par cas accompagner certains locataires TPE par une négociation équilibrée qui pourrait donner lieu à des annulations de loyer mais avec une contrepartie négociée sur la durée du bail qui permettrait une meilleure sécurisation des revenus. Sans préjuger de la situation à venir nous pensons qu'IMMO PLACEMENT devrait pouvoir verser un dividende 2020 qui ferait ressortir un taux sur valeur de marché égal ou supérieur à 5,00% avec ponction partielle du report à nouveau. Concernant la valeur du patrimoine, nous pensons que la différence entre prix moyen acquéreur (870,25€) et valeur de reconstitution (960,99 €) constitue une marge à même d'absorber une éventuelle baisse des valeurs des actifs. Si nous n'anticipons par une correction marquée à ce niveau-là, il importe de surveiller de près les évolutions des taux d'intérêt découlant de la politique de la Banque

Centrale Européenne et des décisions budgétaires des Etats. L'impact d'une récession économique, entraînant une baisse de la demande de bureaux et de la consommation, pourrait aussi influencer à la baisse sur les valeurs. Mais chaque marché immobilier sera à analyser au cas par cas, tant les différences se font marquées entre les territoires et les actifs, en fonction de leur ville, de leur emplacement, de leur qualité, et de la stratégie des locataires.

Cette projection 2020 est basée sur les informations en notre possession actuellement mais l'enjeu principal sera les termes de la reprise économique et sa vigueur dans les 12 mois suivant le déconfinement.

Achevé de rédiger le 5 mai 2020

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 199 491 875	+ 238 212 547	+ 186 136 951	+ 215 077 147
Agencements et aménagements	+ 2 474 085		+ 2 491 525	
Amortissement sur agencements et aménagements	- 1 631 104		- 1 495 854	
Immobilisations en cours	+ 4 193 600		+ 1 613 600	
PROVISIONS LIÉES				
AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 925 193		- 2 803 430	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL (PLACEMENT IMMOBILIERS)	201 603 264	238 212 547	185 942 791	215 077 147
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)				
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 477 546	+ 477 546	+ 604 416	+ 604 416
Autres créances	+ 3 294 319	+ 3 294 319	+ 1 197 166	+ 1 197 166
Provisions pour dépréciation des créances	- 206 719	- 206 719	- 188 945	- 188 945
VALEURS ET PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Valeurs mobilières de placement	+ 451 516	+ 451 516	+ 450 840	+ 450 840
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 479 467	+ 6 479 467	+ 6 777 968	+ 6 777 968
TOTAL (ACTIFS D'EXPLOITATION)	10 496 129	10 496 129	8 841 445	8 841 445
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
	- 40 000	- 40 000	- 40 000	- 40 000
DETTES				
Dettes financières	- 31 429 186	- 31 429 186	- 27 987 152	- 27 987 152
Dettes d'exploitation	- 1 278 448	- 1 278 448	- 1 264 341	- 1 264 341
Dettes diverses	- 4 778 414	- 4 778 414	- 3 841 795	- 3 841 795
TOTAL (PASSIFS D'EXPLOITATION)	-37 526 049	-37 526 049	-33 133 288	-33 133 288
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Produits constatés d'avance	- 14 420	- 14 420	- 23 126	- 23 126
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 59 015	+ 59 015	+ 53 136	+ 53 136
TOTAL	44 595	44 595	30 011	30 011
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	174 617 938		161 680 959	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		211 227 222		190 815 315

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

	Exercice au 31/12/2018	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2019
Capital				
Capital souscrit	75 784 570			75 784 570
Capital en cours de souscription			5 286 565	5 286 565
Primes d'émission et de fusion				
Prime d'émission	49 532 015			49 532 015
Prime d'émission en cours de souscription			9 793 145	9 793 145
Prime de fusion	46 924 313			46 924 313
Prélèvement sur prime d'émission	-13 106 498		-3 103 962	-16 210 460
Prélèvement sur prime de fusion	-8 858 613		0	-8 858 613
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	76 131			76 131
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	7 407 468		866 000	8 273 467
Réserves				
Report à nouveau	3 623 768	297 806		3 921 574
Résultat de l'exercice	11 747 488	-11 747 488	12 037 119	12 037 119
Acomptes sur distribution	-11 449 682	11 449 682	-11 941 888	-11 941 888
TOTAL GENERAL	161 680 959	0	12 936 979	174 617 938

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(EN EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	7 517 351	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	12 099 200	12 342 600
Hypothèques	8 545 044	12 774 646
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	9 438 904	11 924 726
Engagements donnés (achats)		
Offres signées	6 885 000	3 490 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paiement de prix à terme (VEFA)	2 257 500	
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées	1 958 595	780 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	3 765 000	1 575 000
Garanties données	0	0
Garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

Dettes garanties

En garantie des emprunts à taux variable contractés, la SCPI a mis en place des instruments de couvertures de taux consistant en des swaps d'une durée de dix ans, portant sur un montant notionnel de 9 438 904 € au 31 décembre 2019. L'évaluation en Mark-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2019 ressort à - 146 528 €.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2019.

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.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

RAPPORT DE GESTION

	Exercice au 31/12/2019	Exercice au 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	16 074 142	15 366 441
Charges facturées	3 395 403	4 453 839
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	235 873	261 479
Reprises de provisions pour créances douteuses	218 098	382 118
Reprises de provisions pour gros entretien	455 661	589 992
Transferts de charges immobilières	1 498 229	1 699 801
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL Produits immobiliers	21 877 405	22 753 670
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 395 403	4 453 839
Travaux de gros entretiens	455 661	589 991
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 932	119 647
Dotations aux provisions pour créances douteuses	235 871	177 138
Dotations aux provisions pour gros entretien	660 322	511 495
Dotations aux amortissements des agencements	352 733	362 202
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 456 280	2 728 433
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	696 122	510 470
TOTAL Charges immobilières	8 272 324	9 453 215
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	13 605 081	13 300 456
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 357 174	35 658
TOTAL Produits d'exploitation	1 357 174	35 658
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 284 521	1 223 041
Charges d'exploitation de la société	1 716 591	386 575
Diverses charges d'exploitation	9 521	7 871
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	3 010 633	1 617 487
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-1 653 459	-1 581 829
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	51 570	12 268
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL Produits financiers	51 570	12 268
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL Charges financières	0	0
RESULTAT FINANCIER	51 570	12 268
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	37 477	19 784
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL Produits exceptionnels	37 477	19 784
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	3 549	3 190
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL Charges exceptionnelles	3 549	3 190
RESULTAT EXCEPTIONNEL	33 928	16 594
RESULTAT NET	12 037 119	11 747 488

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

DIJON

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
21100	DIJON	75 rue Devosge	1972	Bureau	60	11 930	PRIVILEGE COURTAGE
21000	DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476	314 446	LOCAUX VACANTS
21000	DIJON	LE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	490	480 120	ATLAND VOISIN
21000	DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	Réserves		12 552	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	226	100 750	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	LE KALINKA 5 rue des Roses	1981	Bureau	65	41 161	F.A.C.O.
21000	DIJON	LE CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	1981	Bureau	363	344 290	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	255	178 365	GMF
21000	DIJON	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205	126 670	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Commerce	169	180 545	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureau	122	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
21000	DIJON	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	64	70 188	FICHET BAUCHE
21000	DIJON	16 rue de Gray	1985	Bureau	100	65 553	AUXOIS NORD SERVICE
21000	DIJON	LE MAZARIN 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	593	820 533	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	541	618 558	MULTI LOCATAIRES LOCAUX VACANTS
21000	DIJON	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54	62 504	SYSTRA
21000	DIJON	PARC DE MIRANDE - P1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	633	566 168	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	628	758 095	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	330	398 692	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	950	1 004 116	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605	897 410	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	322	295 806	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520	612 845	EVEN DU FOU
21000	DIJON	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau Bureau	295 713	251 541 525 949	NEXITY LAMY NEXITY LAMY
21000	DIJON	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	252	271 665	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260	185 240	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureau	523	648 807	BUREAU VERITAS
21000	DIJON	9 rue René Char	2005	Bureau	1319	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
21000	DIJON	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureau	1518	3 091 194	MULTI LOCATAIRES
21000	DIJON	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722	2 997 330	POLE EMPLOI
21000	DIJON	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureau	319	560 000	NEOS SDI

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

AGGLOMERATION DIJONNAISE

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
21300	CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât C 60 Ave du 14 juillet	1989	Bureau	739	649 868	MULTI LOCATAIRES
21300	CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât L 60 Ave du 14 juillet	1991	Bureau	341	294 361	LOCAL VACANT
21121	FONTAINE- LÈS-DIJON	36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921	316 460	MULTI LOCATAIRES
21800	QUETIGNY	Bld du Champ aux Métiers	2017*	Commerce	225	139 500	SPOT LITERIE
21800	QUETIGNY	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000	300 086	COURS DES COMPTES
21800	QUETIGNY	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1995	817 453	MULTI LOCATAIRES
21800	QUETIGNY	Parc du Cap Vert - Bât C 20 rue du Cap Vert	1989	Bureau	308	270 234	MULTI LOCATAIRES
21800	QUETIGNY	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740	639 828	MULTI LOCATAIRES - LOCAL VACANT
21800	QUETIGNY	BIRDIE 12 Rue du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1026	1 560 144	MULTI LOCATAIRES

BESANCON / CHALON SUR SAONE / CHARNAY LES MACON

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
25000	BESANÇON	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000	946 993	SERVICES PENITENTIAIRES
25480	ECOLE VALENTIN	VALPARC Bâtiments C et D	1989/90	Bureau	1754	1 580 778	MULTI LOCATAIRES LOCAUX VACANTS
25000	BESANÇON	LE VESONTIO 29 avenue Carnot 13	1990	Bureau	1077	1 406 469	MULTI LOCATAIRES LOCAL VACANT
25000	BESANÇON	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525	361 266	LOCAL VACANT
25000	BESANÇON	7/5Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878	416 442	LIDL
25000	BESANÇON	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226	163 749	MULTI LOCATAIRES
71100	CHALON SUR SAONE	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366	207 713	LOCAL VACANT
71850	CHARNAY LES MACON	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4747	8 803 213	MULTI LOCATAIRES LOCAL VACANT

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

LYON

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
69001	LYON	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
69001	LYON	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	860	5 150 525	ATS DEVELOPPEMENT
69002	LYON	Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319	280 000	ALSACE CROISIERES
69002	LYON	«LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne»	1981	Commerce	2489	519 972	MULTI LOCATAIRES
69002	LYON	37 rue de la République	1984	Bureau	345 268	260 880	CYBERPRET
69002	LYON	37 rue de la République	1985	Commerce	538 125	511 416	MULTI LOCATAIRES
69002	LYON	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172	379 000	HSBC
69002	LYON	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	86	280 000	SARL SAINT ANTOINE
69002	LYON	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107	489 000	B DIFFUSION
69002	LYON	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45	176 071	E CIG SHOPPING
69002	LYON	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	40	57 000	LUC LASSABLIERE
69003	LYON	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359	620 000	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496	810 000	TOMADIS
69003	LYON	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
69003	LYON	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	103	123 895	VENDOME PREFECTURE
69003	LYON	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442	745 257	Raoul BRUYERE - « ROCHE BOBOIS »
69003	LYON	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité		38 000	CREDIPAR
69003	LYON	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247	433 000	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82	116 000	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582	1 030 000	GDF SUEZ
69003	LYON	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56	115 000	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27	17 100	NAOS
69003	LYON	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72	282 000	BANQUE POPULAIRE
69003	LYON	Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471	900 000	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	Rue Servient	2017*	Bureau	301	590 000	MCG MANAGERS
69006	LYON	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
69004	LYON	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce	232	264 000	MULTI LOCATAIRES
69004	LYON	Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119	200 000	JRANCON
69005	LYON	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92	182 000	SALY
69006	LYON	235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548	1 743 395	MULTI LOCATAIRES
69006	LYON	235 cours Lafayette	2014*	Bureau	378	1 170 000	MULTI LOCATAIRES
69006	LYON	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	698	1 014 000	NEXITY LAMY
69006	LYON	116 rue Cuvier 89/ 91/93 rue Bugeaud	2014*	Bureau	869	1 068 000	MULTI LOCATAIRES
69006	LYON	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274	339 000	LA CLE LYONNAISE
69006	LYON	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100	210 000	NOVEA IMMOBILIER
69006	LYON	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
69006	LYON	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266	641 134	MULTI LOCATAIRES
69003	LYON	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	1075	2 995 000	MULTI LOCATAIRES
69007	LYON	13 rue Raoul Servant	1981	Bureau	1030	528 274	CFA - LOCAL VACANT
69007	LYON	51 avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414	587 639	MULTI LOCATAIRES
69007	LYON	213 rue de Gerland	2014*	Bureau	1131	1 564 614	MULTI LOCATAIRES
69007	LYON	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	210	333 027	MULTI LOCATAIRES

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

LYON

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m²	Valeur comptable	Locataires
69007	LYON	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97	176 000	THEAU
69007	LYON	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	217	385 220	CABINET COLL
69008	LYON	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	324	376 904	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
69008	LYON	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116	236 000	LYON COPIE
69008	LYON	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140	248 000	PRESENCE MEDICALE

AGGLOMERATION LYONNAISE

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m²	Valeur comptable	Locataires
669500	BRON	9 rue Col. Chambonnet	2014*	Bureau	636	784 300	POLE EMPLOI
69500	BRON	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96	149 000	ATRIA CONSEILS
69500	BRON	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Bureau	3380	6 536 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
69300	CALUIRE	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67	152 000	SAS S&S
69570	DARDILLY	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615	684 000	HONDA MOTO LYON
69130	ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	1987	Bureau	202	232 221	A.T.E.M.I. - LOCAL VACANT
69130	ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	2014*	Bureau	90	80 929	TECH DATA France
69380	LISSIEU	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureau	169	308 000	IPILOC
69280	MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315	610 000	MANPOWER
69230	SAINT GENIS LAVAL	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	146	256 000	SUPRATEC
69650	SAINT GERMAIN AU MONT D'OR	53 Chemin de Maintenu	2014*	Commerce	77	41 600	CER MONT D'OR
69910	TASSIN LA DEMI LUNE	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	744	855 609	MULTI LOCATAIRES
69120	VAULX-EN-VELIN	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669	1 090 000	MULTI LOCATAIRES
69200	VENISSIEUX	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176	127 000	ELIA RHONE ALPES
69200	VENISSIEUX	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393	870 000	AST GRAND LYON
69400	VILLEFRANCHE S/SAONE	Parc du Garet 910 Boulevard Berthelot	2017*	Commerce	600	960 000	VETIR
69100	VILLEURBANNE	«BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon»	2008	Bureau	388	865 161	LAFI
69100	VILLEURBANNE	«BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon»	2014*	Bureau	745	1 850 000	MULTI LOCATAIRES
69100	VILLEURBANNE	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239	150 000	NOVALI
69100	VILLEURBANNE	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132	113 000	MENA RHONE SERVICE
69100	VILLEURBANNE	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239	374 000	GROUPE LDLC
69100	VILLEURBANNE	17 Avenue Condorcet	2014*	Bureau	418	476 000	MULTI LOCATAIRES
69330	PUSIGNAN	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2575	4 864 830	MULTI LOCATAIRES
69780	MIONS	Rue de la Liberté Rue du 11 novembre 1918 Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1081	2 720 500	MULTI LOCATAIRES

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m²	Valeur comptable	Locataires
38130	ECHIROLLES	19 rue de Comboire	2014*	Activité	2705	1 411 895	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
38130	ECHIROLLES	3 av. Col. Manhès	2014*	Commerce	78	60 000	GAHAM
38320	EYBENS	1 rue Roland Garros	2014*	Bureau	796	870 000	MULTI LOCATAIRES
38320	EYBENS	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286	325 240	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
38320	EYBENS	13 Rue Roland Garros	2007	Bureau	1060	1 402 776	LOCAL VACANT
38610	GIERES	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704	853 125	MULTI LOCATAIRES
38000	GRENOBLE	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	613	877 461	MULTI LOCATAIRES
38000	GRENOBLE	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532	570 112	ZEEMAN
38000	GRENOBLE	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182	210 000	MEUBLES GUTTIN
38000	GRENOBLE	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72	157 000	LUMBROSO
38240	MEYLAN	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845	880 000	TOKYO ELECTRON
38330	MONTBONNOT	«NOVESPAC 445 rue Lavoisier»	2006	Bureau	261	379 044	MULTI LOCATAIRES
38330	MONTBONNOT	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800	1 105 090	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
38330	MONTBONNOT	NOVESPAC 445 rue Lavoisier	2014*	Bureau	520	710 928	MULTI LOCATAIRES
38000	GRENOBLE	Avenue Albert 1 ^{er} De Belgique	2014*	Commerce	950	899 000	DISTRIBUTION CASINO
38000	GRENOBLE	56 bd Gambetta	2016	Bureau	284	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
38400	ST MARTIN D'HÈRES	2 rue de Mayencin	2014*	Bureau	838	681 610	MULTI LOCATAIRES

AUTRES VILLES / RHÔNE-ALPES

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m²	Valeur comptable	Locataires
74940	ANNECY-LE-VIEUX	1 place de l'église	2014*	Bureau	413	550 000	MULTI LOCATAIRES
74940	ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	462	479 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
74100	ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Activité	1263	890 000	POINT P
01000	BOURG EN BRESSE	43 Avenue Maginot	2014*	Bureau	284	207 000	LOCAL VACANT
01000	BOURG EN BRESSE	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureau	208	155 000	LOCAL VACANT
74240	GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50	215 000	SODIMOB
74240	GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233	297 000	STORFERM
42000	SAINT ETIENNE	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145	220 000	SELECT TT
42000	SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2017*	Commerce Bureau	298 484	749 487 1 215 513	AG2R AG2R

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m²	Valeur comptable	Locataires
67960	ENTZHEIM	«LE MILLENIUM 9 rue Icare»	2008	Bureau	1691	2 389 136	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
67118	GEISPOLSCHEIM	Rue de l'III	1988	Bureau	1289	1 295 015	LOCAUX VACANTS
67000	STRASBOURG	«LE MATHIS 200 route de Colmar»	1989	Bureau	456	604 566	MULTI LOCATAIRES

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

NANCY / METZ / REIMS

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
51370	CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2009	3 240 000	MULTI LOCATAIRES
57000	METZ	Technopôle 2000	1990	Bureau	537	572 767	MULTI LOCATAIRES
57000	METZ	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419	4 217 949	MULTI LOCATAIRES
54000	NANCY	72 rue des Ponts rue de la Hache	1988/90	Bureau	585	717 368	SUNBOX - LOCAL VACANT
51100	REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	785	1 145 321	MULTI LOCATAIRES
54500	VANDŒUVRE-LÈS-NANCY	«ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine»	1990	Bureau	794	811 042	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
54600	VILLERS-LÈS-NANCY	9 rue de l'Aviation	2002	Bureau	523	661 900	ALAJI
51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660	2 640 837	JARDILAND

ILE DE FRANCE

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
94340	JOINVILLE LE PONT	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403	656 000	ERTECO
91090	LISSES	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1139	2 140 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
75019	PARIS	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393	1 634 000	ERTECO
92800	PUTEAUX	Rue Bellini	2014*	Bureau	516	2 550 000	EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE
91250	TIGERY	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246	1 878 497	FIT
95700	ROISSY EN France	«Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie»	2015	Bureau	2246	4 620 000	MULTI LOCATAIRES
95870	BEZONS	Bld G1 Delambre	2015	Bureau	607	1 680 000	POLE EMPLOI
77716	SERRIS	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287	2 876 975	STILL France
77716	SERRIS	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302	5 307 669	MULTI LOCATAIRES

AUTRES VILLES

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
13100	AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq Rue des Allumettes	2014*	Commerce	667	1 609 000	COTY FRANCE - ADONIS
06800	CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102	3 065 000	TP SPADA
63000	CLERMONT-FERRAND	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307	327 765	CRCAM
63000	CLERMONT-FERRAND	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000	666 585	STILL
63000	CLERMONT-FERRAND	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE
63000	CLERMONT-FERRAND	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122	375 000	PG OPTIQUE
63000	CLERMONT-FERRAND	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285	1 030 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
63000	CLERMONT-FERRAND	«La Pardieu 13 Rue Louis Rosier»	2017*	Bureau	817	880 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
63400	CHAMALIERES	«Beaulieu 3 33 Bis Bld Berthelot»	2017*	Bureau	240	215 127	KOOLOG
63400	CHAMALIERES	«Carrefour Europe Place Charles de Gaulle»	2017*	Commerce	181	180 000	COMMUNE DE CHAMALIERES
63170	AUBIERE	«Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing»	2017*	Bureau	570	810 000	CREDIT AGRICOLE

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

AUTRES VILLES

Code Postal	Ville	Situation	Acquisition	Nature des locaux	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
63170	AUBIERE	«Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin»	2017*	Commerce	64	350 000	MINIT France
63500	ISSOIRE	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219	240 947	NEXITY LAMY
44400	REZE	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2125	3 171 154	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
33700	MERIGNAC	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Bureau	1134	1 163 620	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
33140	VILLENAVE D'ORNON	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3432	6 903 676	MULTI LOCATAIRES
06200	NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480	1 205 000	EGIS BATIMENTS MEDITERRANEE
72000	LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218	580 000	CREDIT COOPERATIF
24750	BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951	2 738 288	MULTI LOCATAIRES
31670	LABEGE	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	95	78 358	VIVEA
31520	RAMONVILLE	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	715	640 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
31520	RAMONVILLE	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Bureau	717	660 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
31000	TOULOUSE	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureau	1795	1 914 000	MDPH
10140	ST PARRS AUX TERTRES	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2346	2 103 071	JARDILAND
44980	SAINTE LUCE SUR LOIRE	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773	650 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
44000	NANTES	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	3784	7 600 000	MULTI LOCATAIRES
59100	ROUBAIX	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444	3 842 650	NORTIA
19000	TULLE	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516	650 000	GIE MACIF IMMOBILIER - LOCAL VACANT
79000	BESSINES	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	937	1 660 000	MULTI LOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
56000	VANNES	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3754	3 644 200	MULTIPLAST
TOTAL					136 193	199 491 874	

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

Contrat de VEFA en cours avec la SCPI EPARGNE PIERRE pour l'actif situé Avenue Edouard Michelin à TOURS. La fraction du prix payé au 31/12/2019 est de 4 193 600 Euros,

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	140 545 380	148 001 547	128 097 716	137 494 147
Commerces	53 246 279	79 018 000	54 036.276	71 245 000
Locaux d'activités	9 893 815	11 193 000	5 616 559	6 338 000
TOTAL	203 685 474	238 212 547	187 750 551	215 077 147

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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.

Evaluation 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. A 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 œuvre 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.

Prélèvements 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)

Terrains et constructions locatives :

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2018	acquisitions	autres	cessions	Exercice 2019
Terrains nus					0
Terrains et construction	186 136 951	20 811 502	-54 374	7 402 205	199 491 875
Construction sur sol d'autrui					0
Immobilisation en cours	1 613 600		2 580 000		4 193 600
Agencements bruts	2 491 525	200 044		217 484	2 474 085
TOTAL	190 242 076	21 011 546	2 525 626	7 619 688	206 159 561

Terrains et construction locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

Agencements et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN EUROS)

Ventilation par amortissements	Exercice 2018	Dotations	Reprises	Exercice 2019
Dépréciations exceptionnelles				
Agencements et aménagements	1 495 854	352 733	217 483	1 631 104
TOTAL	1 495 854	352 733	217 483	1 631 104

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

La 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.

SOLDE DE LA PROVISION	
AU 31/12/18	2 803 431 €
DOTATION 2019	+ 660 322 €
REPRISE 2019	- 455 600 €
REPRISE DE PROVISIONS SUR	
VENTES 2019	- 82 898 €
SOLDE DE LA PROVISION	
AU 31/12/19	2 925 194 €

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN EUROS)

	Montant provision 01/01/2019	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2019
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
dépenses prévisionnelles sur N+1	1 585 495		1 996 486	82 898	1 213 821	2 285 262
dépenses prévisionnelles sur N+2	783 136		140 800		614 403	309 533
dépenses prévisionnelles sur N+3	304 200		87 000		259 800	131 400
dépenses prévisionnelles sur N+4	108 400		125 600		46 800	187 200
dépenses prévisionnelles sur N+5	22 200		5 000		15 400	11 800
TOTAL	2 803 431	0	2 354 886	82 898	2 150 224	2 925 195

35

Total dotations-reprises hors vente d'immeuble	2 354 886	2 150 224
Net dotations-reprises hors vente d'immeuble	204 662	
Total dotation/reprise au compte de résultat	660 322	455 660
Total dotation/reprise nette	204 662	

La dotation nette de provisions pour gros entretiens sur 2019 de 660 322 € correspond à la dotation provisionnée sur l'exercice qui découle de l'actualisation du plan pluriannuel de travaux correspondant.

ACTIFS D'EXPLOITATION

CRÉANCES LOCATAIRES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019		Exercice 2018	
Créances locataires				
Créances locataires		6 399		267 673
Créances douteuses		471 147		336 743
TOTAL		477 546		604 416
Dépréciation des créances locataires		206 719		188 945
Evolution des dépréciations	Exercice 2018	Dotations	Reprises	Exercice 2019
Dépréciation des créances locatives	188 945	235 871	218 098	206 719

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019		Exercice 2018	
Autres créances				
Avances fournisseurs		19 630		4 321
Etat et autres collectivités		367 314		83 562
Syndics		1 508 420		1 107 741
Autres débiteurs		1 398 954		1 542
TOTAL		3 294 318		1 197 166

VALEUR DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019		Exercice 2018	
Valeurs mobilières de placement		451 516		450 840
Autres disponibilités		6 479 467		6 777 968
Evolution des dépréciations	Exercice 2018	Dotations	Reprises	Exercice 2019
Provisions pour risques et charges	40 000	0	0	40 000

DETTES FINANCIERES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019		Exercice 2018	
Emprunts		28 161 595		25 117 246
Emprunts intérêts courus		35 354		14 251
Concours bancaires courants				
Total des dettes envers les établissements de crédit		28 196 949		25 131 497
Dépôts de garantie reçus		3 232 238		2 855 655
TOTAL		31 429 187		27 987 152

ÉTAT DES EMPRUNTS (EN EUROS)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	Total
Emprunts amortissables				
Emprunts «in fine»				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	249 500	1 061 700	868 000	2 179 200
	437 648	2 830 124	3 515 772	6 783 544
	134 250	803 750	823 500	1 761 500
	188 866	999 943	1 871 873	3 060 681
	175 391	1 125 031	1 656 247	2 956 670
Emprunt «in fine»			1 140 000	1 140 000
		8 780 000		8 780 000
			1 500 000	1 500 000
TOTAL	1 185 655	15 600 547	11 375 392	28 161 595

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	28 161 595	25 117 246
Autres emprunts		

DETTES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Honoraires dus à la société de gestion	366 638	41 963
Fournisseurs et comptes rattachés	128 202	4 588
Locataires créditeurs	783 609	1 217 790
TOTAL	1 278 449	1 264 341

DETTES DIVERSES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Etat et autres collectivités	50 812	269 084
Associés dividendes bloqués	117 506	108 964
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	3 555 891	3 063 684
Rompus sur fusion		0
Dettes diverses	174 883	11 933
Divers charges à payer	879 323	388 130
TOTAL	4 778 414	3 841 795

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges constatées d'avance	0	0
Produits constatés d'avance	14 420	23 126
Autres comptes de régularisation (Frais de montage d'emprunt à répartir sur plusieurs exercices)	59 015	53 136
TOTAL	44 595	30 010

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social :

Une ouverture de capital a été décidée à l'Assemblée Générale du 12 juin 2019 pour un montant de 5 395 450 € de valeur nominale.

Augmentation de Capital :

Le capital en cours de souscription pour l'année 2019 s'élève à un montant de 5 286 565 € soit 17 333 parts.

Prime d'émission :

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2019 un montant global de 3 103 962 €

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 16 210 460 €.

La prime d'émission concernant l'augmentation de capital s'élève à un montant de 9 793 145 €.

Prime de fusion :

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI DAUPHIERRE et EIRAM et IMMAUVERGNE, le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI IMMO PLACEMENT dans le cadre des fusions successives de 2014 et 2017. Le montant de la prime de fusion est de

46 924 313 €, Le montant des prélèvements opérés est de 8 858 613 € soit une prime de fusion nette de 38 065 700 €.

Les prélèvements effectués sur la prime de fusion portent sur les frais et charges liés à la fusion, la reconstruction de la provision pour gros entretiens des plus ou moins-value et du report à nouveau Provenant des SCPI DAUPHIERRE, EIRAM et IMMAUVERGNE.

Plus ou moins-value réalisées sur cession d'immeuble : Ce poste a augmenté de 866 000 € par la variation nette entre les plus-values et les moins-values dégagées par les cessions au cours de l'exercice.

• Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 297 806 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2018.

• Résultat de l'exercice

Résultat de l'exercice 2019 : 12 037 119 €

Distribution des 3 premiers acomptes 8 385 998 €

4^{ème} et dernier acompte versé en 2020 : 3 555 891 €

Solde du résultat mis en report à nouveau : 95 230 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 30 juin 2020.

COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE (EN EUROS)

Produits de l'activité immobilière

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Loyers facturés	16 074 142	15 366 441
Charges et taxes refacturés aux locataires	3 395 403	4 453 839
Produits annexes	235 873	261 479
Reprise de provisions pour créances douteuses	218 098	382 118
Reprise de provisions pour gros entretien	455 661	589 992
Transfert de charges immobilières	1 498 229	1 699 801
TOTAL	21 877 406	22 753 670

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	3 395 403	4 453 839
Gros entretien	455 661	589 991
Charges d'entretien du patrimoine locatif	19 932	119 647
Dotations aux provisions pour créances douteuses	235 871	177 138
Dotations aux provisions pour gros entretien	660 322	511 495
Dotations aux amortissements des agencements	352 733	362 202
Autres charges immobilières ⁽²⁾	2 456 280	2 728 433
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	696 122	510 470
TOTAL	8 272 324	9 453 215
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾		
Charges locatives récupérables	1 193 050	2 121 836
Impôts et taxes récupérables	2 202 353	2 332 003
TOTAL	3 395 403	4 453 839
Autres charges immobilières ⁽²⁾		
Charges locatives non récupérables	474 996	400 508
Impôts et taxes non récupérables	565 284	599 796
Frais sur acquisitions	1 377 710	1 607 631
Pertes sur créances irrécouvrables	37 766	118 460
Autres charges	523	2 038
TOTAL	2 456 280	2 728 433

PRODUITS D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
Transfert de charges d'exploitation	1 357 174	35 658
TOTAL	1 357 174	35 658

CHARGES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Commission de la Société de gestion	1 284 521	1 223 041
Honoraires de souscriptions	1 357 174	0
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	359 417	386 575
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)	9 521	7 871
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	3 010 633	1 617 487
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾		
Honoraires des commissaires aux comptes	51 342	53 730
Honoraires de relocations	37 079	81 546
Honoraires de dépositaire	41 182	52 194
Honoraires d'expertises immobilières	105 210	37 530
Honoraires divers	67 682	73 566
Frais d'actes et contentieux	45 891	42 010
Frais de fusion	0	35 658
Assurance Conseil de Surveillance	1 348	1 348
Autre frais	9 683	8 993
TOTAL	359 417	386 575

PRODUITS FINANCIERS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Intérêts sur placement de la trésorerie	676	655
Rémunération de VEFA	49 684	11 613
Autres produits	1 209	0
TOTAL	51 570	12 268

PRODUITS EXCEPTIONNELS (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	37 477	19 784
TOTAL	37 477	19 784

CHARGES EXCEPTIONNELLES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges exceptionnelles	3 549	3 190
TOTAL	3 549	3 190

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

- Transactions effectuées entre la SCPI IMMOPLACEMENT et la Société de Gestion ATLAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 1 284 521 €
 Honoraires de souscription : 1 357 174 €
 Loyers sur les locaux situés au 15 Place Grangier à DIJON : 48 544 €
 Loyers sur les locaux d'archives situés à St Philibert à DIJON : 4 108 €.

- Les biens acquis en indivision représentent un total de 17 256 532 € soit 8,44% de la valeur des immobilisations locatives, Ils sont constitués de :

- Actifs en indivision entre la SCPI IMMOPLACEMENT et la SCPI FONCIERE REMUSAT
 Le clos aux pois rue de la Closerie LISSES
 Parc d'activité du Ponteix BOULAZAC.

- Actifs en indivision entre la SCPI IMMOPLACEMENT et la SCPI EPARGNE PIERRE
 Bâtiment C et D, Bld Farraday MARNE LA VALLEE.

Contrat VEFA en cours avec la SCPI EPARGNE PIERRE : Avenue Edouard Michel TOURS.

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons suivi l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2019. Le Conseil de Surveillance s'est réuni à trois reprises, en présence de la société de gestion, et des commissaires aux comptes. A chaque fois, nous avons fait le point sur l'activité, le suivi budgétaire et les situations trimestrielles. Les comptes arrêtés au 31 décembre 2019 nous ont été présentés le 25 février 2020.

En 2019, la politique d'arbitrage, a été poursuivie activement par la société de gestion, en consultation avec votre Conseil de Surveillance.

Les acquisitions se montent à 20 055 K€. Elles portent, pour l'essentiel, sur un immeuble à usage industriel situé à Vannes, et trois immeubles à usage de bureau situés à Lyon, Bron et Pusignan. La construction de l'immeuble acquis en VEFA à Tours en 2018 présente à la clôture de l'exercice un état d'avancement de 65% (soit 4 193 K€ décaissés). Ces opérations ont été financées en partie par emprunts, à hauteur de 7 517 K€. Au 31 décembre 2019 l'encours de financements se monte à 28 197 K€, en hausse de 3 066 K€ par rapport à l'exercice précédent.

Les cessions, concernant 15 biens, se montent à 8 338 K€. Elles dégagent une plus-value nette de 910 K€.

L'augmentation de capital, ouverte au mois de juin a été un succès. En fin d'année, la collecte atteignait 15 080 K€ soit la quasi-totalité de la première tranche. Une deuxième tranche d'un montant de 4 617 K€ a été lancée

courant janvier. Avec un taux d'occupation de 94,6 % en fin d'année, des loyers en hausse de 4,6 % et des frais généraux pratiquement stables, hors rémunération de la gérance liée à l'augmentation de capital, le résultat de l'exercice est de 12 037 K€, en progression de 290 K€.

Ramené à une part, le résultat net est de 48,38 € en hausse de 2,3 %, et le dividende versé passe de 46,08 € en 2018 à 48 € en 2019.

Au cours de l'année 2019, 3 024 parts ont été échangées sur le marché secondaire, soit 22,9 % de moins qu'en 2018. Les parts provenant de successions représentent 39,7 % du total. Le prix moyen est de 870 25 €, en hausse de 3,5 % par rapport à l'année précédente.

Compte tenu de la pandémie qui nous frappe, au moment de la rédaction de ce rapport, je ne pense pas qu'il soit utile de faire état des prévisions que la gérance nous a présentées pour l'exercice 2020. Sinon pour vous dire que les perspectives de votre SCPI étaient bonnes et que nous sommes donc en situation de réagir au mieux aux difficultés que nous allons rencontrer.

Votre Conseil a pris connaissance des résolutions proposées au vote de votre assemblée. Elles n'appellent pas de remarques particulières de sa part. Il vous encourage à les approuver.

OLIVIER MARTIN

Président du Conseil de Surveillance

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier IMMO PLACEMENT,

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 25 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

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 des commissaires 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

Evaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées 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 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.

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 arrêté le 25 février 2020 sur la gestion de la société civile de placement immobilier et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion 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 de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES 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.823-10-1 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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 cir-

constances 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 et MEYLAN, le 26 mai 2020

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL
Associé

KPMG AUDIT
RHONE ALPES AUVERGNE
JEAN-MARC BAUMANN
Associé

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier IMMO PLACEMENT,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 SAS

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

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

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

- Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, 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 2019 s'élève à 1.284.521 euros hors taxes.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'organisation et le contrôle de l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de 9 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2019 s'élève à 1.357.174 euros hors taxes.

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

- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

Bail commercial conclu avec la société de gestion ATLAND VOISIN SAS :

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 3ème étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, ainsi que deux emplacements de stationnement situés au 1er 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 1er avril 2018, avec la société VOISIN SAS 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 ATLAND VOISIN SAS d'une surface complémentaire de 159 m² au 1er 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 1er 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 2019, les loyers facturés par IMMO PLACEMENT à ATLAND VOISIN SAS concernant ce bail se sont élevés à 48.544 euros HT majorés d'un impôt foncier et charges locatives de 32.327 euros.

Les commissaires aux comptes
Meylan, le 26 mai 2020

AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL
Associé

KPMG AUDIT
RHONE ALPES AUVERGNE
JEAN-MARC BAUMANN
Associé

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION :

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2019

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 des Commissaires aux comptes, approuve le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION :

Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, 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 2019.

TROISIÈME RÉSOLUTION :

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article I. 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 le rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations visées à l'article

L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION :

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019 qui s'élève

à 12 037 119 €
 augmenté du report à nouveau de
 l'exercice précédent 3 921 574 €
 soit un total de 15 958 693 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés 11 941 888 €
 . report à nouveau 4 016 805 €
 soit un total de 15 958 693 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION :

Election au conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant l'échéance de quatre mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir Me Nathalie FONTAINE-TRANCHAND, M. Xavier CHARVET, Me Jacques LAUREAU, M. Roger NOVEL, et au vu des candidatures exprimées de :

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Renouvellement	Activité/Profession
CHARVET Xaxier	1947	GIVRY (71)	20	2017	oui	Retraité (métallurgie) Membre du conseil de surveillance de la SCPI EIRAM (absorbée par IMMO PLACEMENT en 2014) depuis 2012
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	60	/	non	Ingénieur SCHNEIDER ELECTRIC - Membre du Conseil de Surveillance dans cinq autres SCPI
Congrégation des soeurs de Saint Joseph de Chambéry représentée par M. Renaud AIMARD		CHAMBÉRY (73)	672	/	non	Directeur administratif de la congrégation administrateur du lycée Saint Ambroise de Chambéry Membre du conseil de surveillance dans une autre SCPI
FONTAINE TRANCHAND Nathalie	1951	TALANT (21)	45	2003	oui	Retraîtée (avocate)
SC GLERM INVEST représentée par M. Gilles MOULIN		MARGERIE CHANTAGRET (42)	20	/	non	Gérant de la SC GLERM INVEST
LAUREAU Jacques	1950	DIJON (21)	32	1996	oui	Notaire honoraires Médiateur judiciaire

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Renouvellement	Activité/Profession
NOVEL Roger	1940	ECULLY (69)	557	2014	oui	Retraité - Expert comptable et Commissaire aux comptes Ex membre du conseil de surveillance de la SCPI EIRAM (absorbée par IMMO PLACEMENT en 2014) depuis 2002
SCHREINER Pascal	1962	MARLENHEIM (67)	78	/	non	Responsable projets informatique (Sté Générale) membre du conseil de surveillance dans une autre SCPI
WATERLOT Max	1951	MARCO EN BAROEUL (59)	17	/	non	Retraité - exerce toujours en qualité d'expert judiciaire dans le domaine de la construction Membre du Conseil de Surveillance dans 2 autres SCPI

nomme ou renouvelle les quatre candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

SIXIÈME RÉSOLUTION :

Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance

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 et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2019 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020.

SEPTIÈME RÉSOLUTION :

Constatation de la fin de mandat de M. Jean Buthieau

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 et du Conseil de Surveillance, constate que le mandat de M. Jean BUTHIEAU, membre du Conseil de Surveillance, est arrivé à échéance lors de l'assemblée qui s'est tenue le 21 juin 2018.

HUITIÈME RÉSOLUTION :

Non renouvellement du mandat du co-commissaire aux comptes

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 et du Conseil de Surveillance, décide de ne pas renouveler le mandat du co-commissaire aux comptes, KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS - 51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON.

NEUVIÈME RÉSOLUTION :

Non renouvellement du mandat du co-commissaire aux comptes suppléant

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 et du Conseil de Surveillance, décide de ne pas renouveler le mandat du co-commissaire aux comptes suppléant, SALUSTRO REYDEL - Immeuble Le Palatin - 3, Cours du Triangle - 92 939 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

DIXIÈME RÉSOLUTION :

Approbation des valeurs de la société arrêtés au 31.12.2019

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 2019
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2019 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable 174 617 938 €, soit 656,94 €/part
- valeur de réalisation 211 227 221 €, soit 794,66 €/part
- valeur de reconstitution 255 436 673 €, soit 960,99 €/part

ONZIÈME 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 2020.

DOUZIÈME RÉOLUTION :

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 SCPI, 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 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, 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 2020.

TREIZIÈME RÉOLUTION :

Autorisation donnée à la société de gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins values sur cession 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 2020.

QUATORZIÈME RÉOLUTION :

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

QUINZIÈME RÉOLUTION :

Constatation du changement de dénomination de la société de gestion et modification corrélative des article 18 des statuts

Ancienne rédaction :

« La Société VOISIN, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 349 400 €, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22/07/2014 sous le n° GP-14000026 est désignée société de gestion statutaire pour une durée indéterminée. »

Nouvelle rédaction :

«ATLAND VOISIN », société par actions simplifiée au capital de 349 400 euros, dont le siège social est situé au 15, Place Grangier, 21000 Dijon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

SEIZIÈME RÉOLUTION :

Pouvoirs pour les formalités

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutives aux décisions 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 ou les règlements.

Cette page est volontairement vide.

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. 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, deux OPCIS dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIS ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures. Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont 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.

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

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

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

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES 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 LIQUIDITE 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. A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de 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. A cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2019, enregistré 859 390 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 285 718 € 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 finan-

cière 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 détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

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

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

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

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

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

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

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de 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 versées par ATLAND VOISIN pour l'exercice 2019 a représenté 4 463 353 € pour un effectif au 31/12/2019 de 47 personnes. La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 45,3 % (9,0 % en rémunération fixe et 36,3 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier
faisant offre au public
Capital social au 31/12/2019 : 81 071 135 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

Société de Gestion

ATLAND VOISIN au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RCB 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014
www.atland-voisin.com

Responsable de l'information

Jean-Christophe ANTOINE

Commissaires aux Comptes

Titulaire : AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon CS 70004
SAINT MARCEL - 71328 CHALON SUR SAONE CEDEX,
représenté par M. Yves LLOBELL
Co-commissaire : KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS
51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON
représenté par M. Jean-Marc BAUMANN
Suppléant co-commissaire :
SALUSTRO REYDEL SA- Immeuble Le Palatin
3, Cours du Triangle - 92 939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
représenté par M. Jean-Claude REYDEL

Expert externe en évaluation

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

Dépositaire

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

Conseil de Surveillance

Olivier MARTIN : Président du Conseil
Frédéric ROUSSEL : Vice Président du Conseil
Xavier CHARVET
François COMPAIN
Claude DUTOUR
Nathalie FONTAINE TRANCHAND
Robert GIRAUD
Annick LACOUR
Jacques LAUREAU
Xavier MINART
Roger NOVEL
Jacques PUPAT

ATLAND VOISIN

ATLAND VOISIN s'adresse aux épargnants et à leurs conseillers en gestion de patrimoine pour les accompagner dans leurs placements immobiliers avec une gamme de SCPI. Les professionnels et les media l'ont distingué à plusieurs reprises. ATLAND VOISIN est filiale de Foncière ATLAND.



Foncière ATLAND est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) à la Bourse de Paris qui développe les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, la promotion immobilière, la rénovation et le financement participatif.



Le Groupe ATLAND est mécène du Musée du Louvre par l'intermédiaire de son Fonds de dotation, permettant la valorisation du patrimoine architectural et paysager du Louvre, avec comme projet prioritaire la rénovation du jardin des Tuileries.

SCPI IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2019 : 81 071 135 € - RCS 320 182 991 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com - Crédit photos : Adobe Stock