

2018

RAPPORT ANNUEL

SCPI IMMO

PLACEMENT



L'attrait des métropoles



**VOISIN**  
GROUPE ATLAND





**Jean-Christophe ANTOINE**

Président de VOISIN

**IMMO PLACEMENT S'EST HISSÉ,  
CETTE ANNÉE ENCORE,  
PARMI LES DIX SCPI  
LES PLUS RENTABLES DU MARCHÉ.**

Les chiffres clés à retenir de cet exercice sont :

- Le renforcement du taux d'occupation qui s'établit à 94,64 % au 31/12/2018 contre 91,82 % à la fin de l'exercice 2017.
- Des loyers en hausse de 4,95 % par rapport à l'exercice précédent.
- Une diminution de 14,60 % de l'impact net par part des charges liées aux travaux d'entretien courant et de gros entretien.
- Une progression du résultat net à 47,28 € par part en 2018 contre 45,95 € par part en 2017, soit une hausse de 2,90 %.
- Un dividende versé au titre de l'exercice 2018 en augmentation à 46,08 € par part contre 45,72 € par part en 2017.
- Un prix moyen de la part 2018 qui croît de 1,30 % à 840,83 €.
- Un report à nouveau en hausse représentant 15,78 € par part, après affectation du résultat 2018, soit l'équivalent de 125 jours de distribution.

Ainsi, votre SCPI 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, votre SCPI se classe au 9<sup>ème</sup> rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2018 s'établit à 5,48 %, pour un taux de rendement moyen des SCPI de 4,35 % (source : IEIF).

## LE MOT DU PRÉSIDENT

# UN BON CRU 2018 ET DE BELLES PERSPECTIVES

**CETTE ANNÉE 2018 S'EST CONCLUE POSITIVEMENT POUR IMMO PLACEMENT. Les résultats financiers sont bons. Et la modernisation de son patrimoine permet de l'adapter à la demande des entreprises et de faire face à l'évolution de la réglementation et des besoins des locataires.**

Ce bilan 2018 positif est la résultante de la stratégie mise en place, annoncée dans le précédent rapport annuel :

- L'optimisation du taux d'occupation qui s'établit à 94,64 % au 31 décembre 2018, permettant ainsi la réduction des charges et taxes non récupérables au titre des locaux vacants.
- Un impact favorable sur le résultat lié à la diminution du poste créances douteuses consécutivement au règlement judiciaire d'un litige au profit d'IMMO PLACEMENT et aux paiements de créances provisionnées et jusque-là impayées.
- 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 1,49 % 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 2018 atteignent un montant de 9,3 millions d'euros, supérieur de 9,5 % à la valeur d'expertise des actifs cédés. Cependant après prise en compte des frais de cessions, de l'impôt sur la plus-value et de la reprise de la provision pour gros entretien, il a été dégagé une moins-value nette de -389 228 € sur 2018.
- La réalisation de nouveaux investissements propres à renforcer le revenu et moderniser le patrimoine en ayant recours à l'effet de levier à travers des financements bancaires. Ainsi, IMMO PLACEMENT a eu recours sur 2018, dans le respect de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, à un prêt de 8 780 000 € pour l'acquisition de Charnay Les Macon.

Sur l'exercice 2018, 4 nouveaux immeubles ont été acquis à Metz (67), Mions (69), Charnay Les Macon (71) pour un montant total de 16,5 M€ ainsi qu'un immeuble situé à Tours dont la livraison interviendra en 2020.

Le prix de cet immeuble est payable au fur et à mesure de son avancement. Au titre de 2018, il a été payé 1,6 M€. Cette évolution positive est à mettre en corrélation avec la hausse des valeurs d'expertise (+ 1,02 % à périmètre constant et + 2,20 % pour les nouvelles acquisitions). En conséquence, la valeur de reconstitution progresse de 1,98 % pour s'établir à 916,12 € par part contre 898,33 par part fin 2017.

Il est à noter que le prix d'échange lors de la dernière confrontation de l'exercice sur le marché secondaire atteignait 850 € traduisant l'attrait des investisseurs pour l'acquisition de parts IMMO PLACEMENT, ce prix d'échange demeurant inférieur à la valeur de reconstitution.

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 fondations d'IMMO PLACEMENT sortent renforcées de cette année 2018 et permettent d'aborder 2019 avec confiance et sérénité. La société de gestion tient à remercier le conseil de surveillance dans son ensemble pour la qualité des débats et de ses avis dans l'intérêt de tous les associés.

# IMMO PLACEMENT A VU SON RÉSULTAT AUGMENTER EN 2018

**IMMO PLACEMENT** a vu son dividende par part augmenter en 2018, grâce à ses nouveaux investissements (à hauteur de 18 M€) et à sa bonne gestion locative.

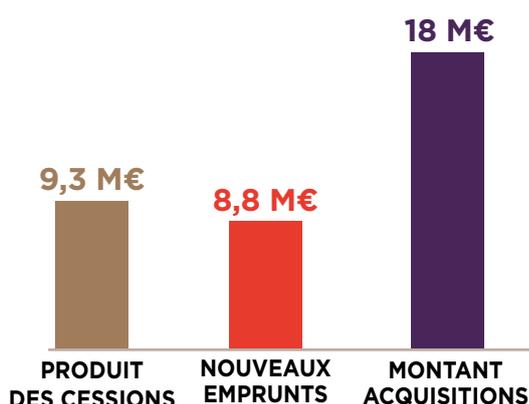
## DIVIDENDE



Un dividende en hausse par rapport à 2017, à 46,08€ par part contre 45,72 € sur l'année précédente

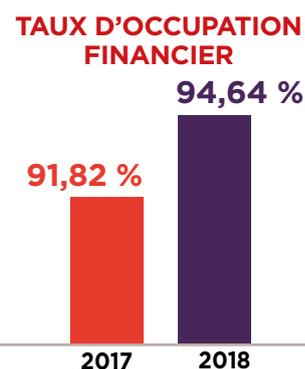
## UN RESULTAT EN PROGRESSION GRÂCE À...

### ...DES FONDS PLEINEMENT INVESTIS



IMMO PLACEMENT a investi la totalité des fonds disponibles, et a eu recours à l'emprunt afin de bénéficier d'un effet de levier propre à augmenter les revenus distribués.

### ...UN ÉTAT LOCATIF EN FORTE AMÉLIORATION



Sous l'effet des investissements et du travail de gestion sur le patrimoine historique, IMMO PLACEMENT a amélioré son Taux d'Occupation Financier entre le 31/12/2017 et 31/12/2018. Celui-ci a augmenté de 2,82 points.

## DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2018)

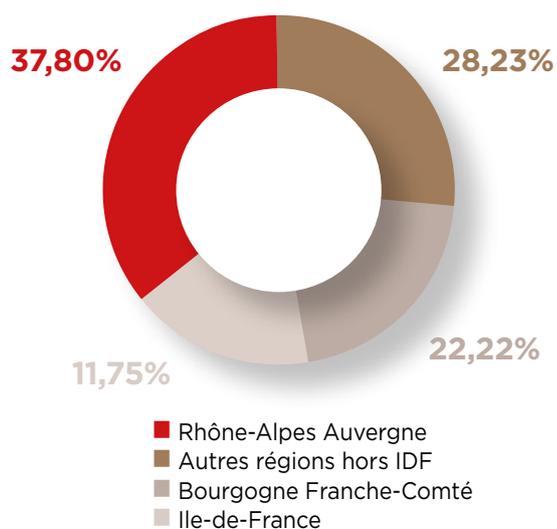




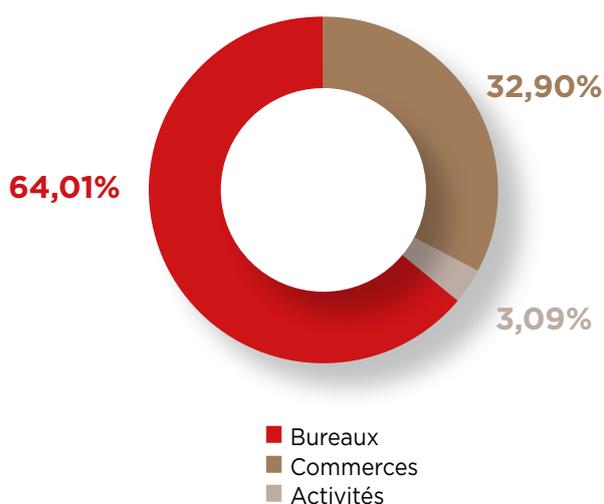
## UN PATRIMOINE FORTEMENT DIVERSIFIÉ



**RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE**  
(en % des valeurs vénales)



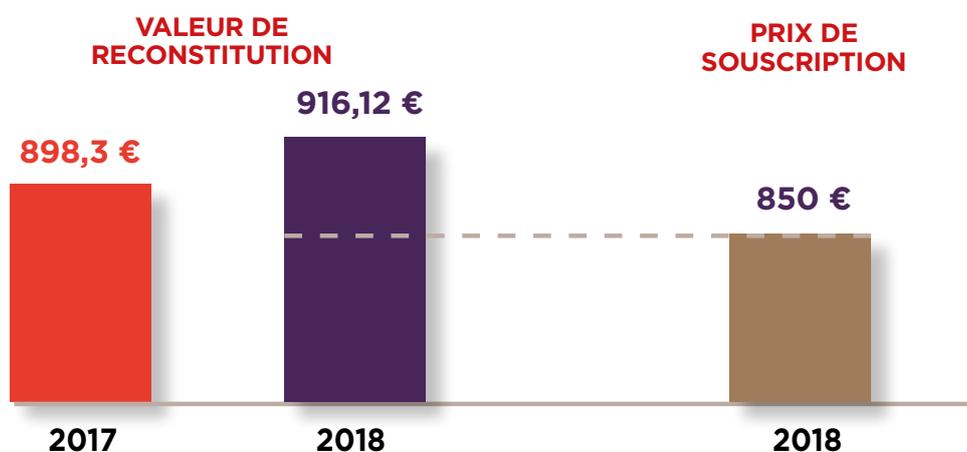
**RÉPARTITION SECTORIELLE**  
(en % des valeurs vénales)



Fort de sa politique d'arbitrage, le portefeuille d'IMMO PLACEMENT continue à se recentrer autour des actifs les plus pertinents. Ce recentrage n'empêche pas de maintenir un haut niveau de diversification, comme en attestent le nombre de locataires (en hausse) et la répartition sectorielle ou géographique.

# IMMO PLACEMENT DES VALEURS EN HAUSSE

**IMMO PLACEMENT** a acquis quatre actifs en 2018 pour un montant total de 18 M€, avec des rendements nets en mains de 6,50 % en moyenne. Des acquisitions dont les valeurs d'expertise s'inscrivent en hausse de 1,13 % par rapport aux valeurs d'acquisition, alors que le patrimoine antérieur s'est également valorisé de 1 %.



La valeur de reconstitution reflète la valeur du patrimoine d'IMMO PLACEMENT au 31 décembre de chaque année, sur la base des valeurs d'expertise établies par l'expert externe en évaluation. Le différentiel avec le prix de souscription reflète le potentiel de valorisation des parts.

*(Pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : Voir glossaire)*



Les valeurs d'expertises ont évolué favorablement de 1,13 % entre fin 2017 et fin 2018. Ces indicateurs illustrent la création de valeur générée par notre stratégie et notre savoir-faire en matière d'acquisition.

*(pour retrouver la définition de la valeur d'expertise: voir glossaire)*

## ACQUISITIONS DU DEUXIÈME TRIMESTRE 2018

### BUREAUX METZ (57)

1, rue Claude Chappe

Prix d'acquisition (acte en mains) : **4 174 300 €**

Descriptif : Immeuble de bureaux de 2 322 m<sup>2</sup>, stratégiquement situé sur la Technopole de Metz, site tertiaire majeur dans un environnement dynamique (entreprises, Grandes Ecoles, restaurants, hôtels). Cette zone regroupe plus de 200 entreprises avec plus de 4 000 salariés. L'actif bénéficie d'une excellente desserte avec la proximité de la Gare TGV et proche des intersections des autoroutes A4 et A31, et dispose de 63 places de stationnement extérieur.

Locataires : 9 entreprises en place (avec notamment Fayat et Géorodis) ; les lots vacants représentent moins de 10 % de la surface et offrent un potentiel d'amélioration du rendement à court terme tout en étant assortis d'une garantie locative de 12 mois.



## ACQUISITIONS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2018

### COMMERCES CHARNAY-LES-MÂCON (71)

Rue de la Chapelle

Prix d'acquisition (acte en mains) : **9 421 167 €**

Descriptif : Ensemble commercial de 4 747 m<sup>2</sup> (et 127 places de parking) entièrement rénové en 2015.

Locataires : Carrefour Market, agence Banque Populaire, et 4 commerces de proximité.



## ACQUISITIONS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2018

### BUREAUX TOURS (37)

55, allée Ferdinand de Lesseps

Prix d'acquisition (acte en mains, quote-part IMMO PLACEMENT acquisition en VEFA\*) : **6 450 000 €\*\***

Descriptif : Deux bâtiments totalisant 5 250 m<sup>2</sup>, avec 118 places de stationnement (dont 20 pour véhicules électriques) et 25 places deux roues. Ces immeubles seront livrés neufs en 2020, avec une certification environnementale.

Locataires : Covea signe pour le compte de la Filiale Fidelia Assistance un bail en l'état futur d'achèvement, avec un engagement ferme de location de 6 ans à compter de la livraison. Premier assureur de biens et de responsabilité pour les particuliers en France en 2016. Covea est un groupe qui réunit notamment les marques MAAF, MMA et GMF.

\* Paiements au 31/12/2018 : 1 613 600 €.

\*\* Opération réalisée en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE également gérée par VOISIN. Le prix indiqué correspond à la part acquise par IMMO PLACEMENT pour sa quote part de 50%.



## ACQUISITIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE 2018

### COMMERCES MIONS (69)

Rue de la liberté - Rue du 11 novembre 1918 -

Rue du 8 mai 1945

Prix d'acquisition (acte en mains) : **2 911 210 €**

Descriptif : Ensemble commercial de 1 081 m<sup>2</sup> composé de 7 boutiques en pied d'immeuble.

Locataires : Anis, BNP, CRCA Mutuel Centre Est, Crédit Lyonnais, JTM, Pizzeria C&M foods, TMIS.





VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

# DE LA PIERRE-PAPIER VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE

**En 2018, Voisin a concrétisé plusieurs projets importants qui ont fait entrer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. L'occasion de livrer quelques enseignements sur la place du numérique dans l'épargne immobilière, et de rappeler son importance grandissante.**



**Alexandre Claudet**  
Directeur Général

L'année 2018 a été marquée par le lancement de plusieurs services clés. Citons notamment :

- L'envoi par email des communications périodiques, dont les bulletins d'informations et bordereaux de paiement des dividendes, ainsi que les convocations aux Assemblées Générales
- Le vote électronique aux Assemblées Générales
- La souscription dématérialisée via votre conseiller

Ces services étaient attendus par nos clients, comme en attestent les taux d'adoption. En particulier lors d'une souscription, on constate que vous êtes plus d'un sur deux à opter pour la dématérialisation des échanges et à compter sur votre espace en ligne pour consulter vos informations.

La possibilité de voter en ligne a également démontré son intérêt à vos yeux, puisque ce sont près de 1600 e-convocations qui furent envoyées en 2018, et que le taux de participation en ligne s'est avéré équivalent ou meilleur que par courrier. Pour les Assemblées 2019, ce sont plus de 6000 personnes qui sont concernées (toutes SCPI confondues).

Autant de chiffres qui devraient continuer à s'inscrire à la hausse, au fur et à mesure des améliorations des services et des habitudes qui évoluent. Soulignons aussi l'impact du nouveau Règlement Général de l'AMF, dont les nouvelles dispositions devraient accentuer l'importance des communications numériques.

## ET SI VOUS AUSSI VOUS PASSIEZ AU NUMÉRIQUE ?

60 %

60%, le taux d'adoption des communications dématérialisées lors d'une nouvelle souscription. Et grâce à l'espace en ligne, vous avez accès à toutes les informations clés, instantanément et à tout moment : votre patrimoine, l'historique de vos revenus, votre déclaration fiscale, et vos informations personnelles,

6000

6 000, le nombre d'associés, sur l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN, qui ont opté pour la convocation dématérialisée aux Assemblées Générales. Ce sont autant d'envois papiers économisés.

Vos identifiants individuels permettent ensuite de voter via une plateforme en ligne. Il n'a jamais été aussi simple de participer à la vie de votre SCPI.

5 MINUTES

5 minutes, c'est le temps nécessaire pour saisir un bulletin de souscription via notre solution et le signer électroniquement. La complétude est renforcée grâce à l'existence de points de contrôle, et les délais raccourcis car nous recevons votre dossier, hors paiement, dès le lendemain. Si vous envisagez une nouvelle opération, parlez-en à votre conseiller, qui saura vous accompagner dans cette étape.



## 2019 LA COMMUNICATION ÉVOLUE

### BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

L'Autorité des Marchés Financiers a mis à jour son Règlement Général en février 2019. Cette nouvelle version prévoit désormais que le bulletin d'information et le rapport annuels soient mis à disposition sur notre site Internet lors de toute nouvelle souscription. Cette évolution vient souligner l'importance de notre site Internet et de votre espace en ligne comme lieux privilégiés pour suivre l'actualité de votre SCPI.

### MISE À DISPOSITION SUR INTERNET



**VOISIN**  
GROUPE ATLAND



# SOMMAIRE

## **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	Page 15
Évolution du capital et marché des parts	Page 16
Investissements	Page 17
Arbitrages	Page 18
Composition du patrimoine	Page 19
Gestion locative et immobilière	Page 20
Résultats financiers	Page 21
Valeurs de la Société	Page 23
Fiscalité	Page 24
Perspectives	Page 26
État du patrimoine	Page 27
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 28

Compte de résultat de l'exercice	Page 30
Actif immobilier	Page 32
Annexe aux comptes annuels	Page 43
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 52
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	Page 54
<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	Page 56
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2019</b>	Page 58
<b>GOVERNANCE DE VOISIN</b>	Page 60



# 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 31/12/2018)	850,00 €
Prix d'exécution (au 31/12/2018)	774,13 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	5,48 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>2</sup>	+ 1,30 %

**BILAN AU 31/12/2018**

Capital social	75 784 570 €
Total des capitaux propres	161 680 959 €
Immobilisations locatives	188 746 221 €
Total du bilan	197 640 803 €

<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>GLOBAL</b>	<b>PAR PART</b>
Bénéfice distribuable	11 747 488 €	47,28 €
Dividende distribué	11 449 682 €	46,08 €

<b>PATRIMOINE</b>	<b>GLOBAL</b>	<b>PAR PART</b>
Valeur vénale/ expertise	215 077 147 €	865,59 €
Valeur comptable	161 680 959 €	650,70 €
Valeur de réalisation	190 815 315 €	767,95 €
Valeur de reconstitution	227 631 074 €	916,12 €

*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

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2018. En conséquence, le capital social demeure inchangé, soit 75 784 570 € représentant 248 474 parts au nominal de 305 €. Au 31.12.2018, il est détenu par 5 360 associés.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Au total 4 052 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2018, dont 3 924 ont trouvé contrepartie.

Ainsi, 128 parts restaient en attente de cession au 31.12. au prix de 850 €. Le prix moyen acquéreur 2018 (PMA) s'est établi à 840,83 € contre 830,08 € en 2017, soit en augmentation de 1,30 %.

### ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	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
2014	59 085 210 €	-	193 722*	4 455	-	
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 €
<b>2018</b>	<b>75 784 570 €</b>	<b>-</b>	<b>248 474</b>	<b>5 360</b>	<b>-</b>	<b>850 €</b>

\* Fusion absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM

\*\* Fusion absorption de la SCPI IMMAUVERGNE

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2014	1 438	1,38 %	308	4 % HT
2015	2 951	1,52 %	2	4 % HT
2016	1 845	0,92 %	10	4 % HT
2017	1 897	0,89 %	120	4 % HT
<b>2018</b>	<b>3 924</b>	<b>1,58 %</b>	<b>128</b>	<b>4 % HT</b>

### RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE

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
15/01/2018	201	227	190	830 €	755,92 €	37
15/02/2018	214	563	214	830 €	755,92 €	349
15/03/2018	573	497	319	833 €	758,65 €	178
13/04/2018	712	612	514	840 €	765,03 €	98
15/05/2018	358	364	343	841 €	765,94 €	21
15/06/2018	364	277	277	842 €	766,85 €	0
13/07/2018	541	521	521	841 €	765,94 €	0
14/08/2018	310	303	297	841 €	765,94 €	6
14/09/2018	331	264	264	845 €	769,58 €	0
15/10/2018	449	481	421	842 €	766,85 €	60
15/11/2018	338	213	213	850 €	774,13 €	0
15/12/2018	355	479	351	850 €	774,13 €	128

### INVESTISSEMENTS/FINANCEMENT

Sur l'exercice 2018, 4 investissements ont été réalisés

- 1 Rue Claude Chappe à METZ (57), un immeuble de bureaux de 2 322 m<sup>2</sup>, stratégiquement situé sur le Technopole de Metz, site tertiaire majeur dans un environnement dynamique, loué à 9 locataires, le département de la Moselle, EODD INGENIEURS CONSEILS, GEODERIS, ERA, LE CREDIT LYONNAIS, FAYAT BATIMENT LORRAINE, LORHOUSE, TEKNICAD et MARINER 3S FRANCE ; les lots vacants représentent moins de 10% de la surface et offrent un potentiel d'amélioration du rendement à court terme tout en étant assortis d'une garantie locative de 12 mois.

Prix d'achat acte en mains : 4 174 300 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,40 %

- 23 Rue de la Chapelle à CHARNAY LES MACON (71), un ensemble commercial de 4 747 m<sup>2</sup> (et 127 places de parking) entièrement rénové en 2015, loué à 6 locataires, CARREFOUR MARKET, BANQUE POPULAIRE DE BOURGOGNE, PHARMACIE DE LA COUPEE, un coiffeur, une cordonnerie et un pressing.

Prix d'achat acte en mains : 9 421 167 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,20 %

- Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945 à MIONS (69), un ensemble commercial de 1 081 m<sup>2</sup> composé de 7 boutiques en pied d'immeuble, loué à ANIS COULEUR FLORALE, la BNP, le CRCA, le CREDIT LYONNAIS, JTM JACK HOLT, PIZZERIA C&M FOODS et TMIS.

Prix d'achat acte en mains : 2 911 210 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,50 %

Une acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE :

- Rue Ferdinand de Lesseps à TOURS (37), deux bâtiments totalisant 5 250 m<sup>2</sup> (2 625 m<sup>2</sup> pour IMMO PLACEMENT). Ces immeubles seront livrés neufs en 2020, avec une certification environnementale. Le locataire Covea signe pour le compte de sa filiale Fidelia Assistance un bail en l'état futur d'achèvement, avec un engagement ferme de location de 6 ans à compter de la livraison.

Prix d'achat acte en main : 6 450 000 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,30 % (soit une acquisition globale de 12 900 000 €).

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

L'actif de NANTES avait été financé à hauteur de 3 700 000 € par un crédit à court terme, dont l'échéance est au 30 juin 2020.

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 2018 est de 7 189 146 €

L'actif de ROUBAIX avait été financée 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 2 422 600 € au 31 décembre 2018,

- 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 et BORDEAUX LAC, 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 1 885 500 € au 31 décembre 2018

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.

## ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2018 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI,

- à DIJON (21) 53 Rue de Mulhouse  
Une surface de bureaux de 1 270 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 1 500 000 €  
L'acte a été signé le 9/01/2018

- à BOURG EN BRESSE (01) 20 Rue Arsène d'Arsonval  
Une surface d'activité de 1 200 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 450 000 €  
L'acte a été signé le 31/01/2018

- à CHENOVE (21) 55 Avenue Roland Carraz  
Une surface d'activité de 1 800 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 715 000 €  
L'acte a été signé le 1/02/2018

- à VILLEURBANNE (69) Rue Emile Zola  
Une surface de bureaux de 113 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 235 000 €  
L'acte a été signé le 2/02/2018

- à LABEGE (31) ZAC de la Grande Borde  
Une surface de bureaux de 98 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 92 000 €  
L'acte a été signé le 11/04/2018

- à DIJON (21) 3/5 Rue de la Breuchillière  
Une surface de locaux industriels de 2 950 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 284 000 €  
L'acte a été signé le 3/05/2018

- à LABEGE (31) ZAC de la Grande Borde  
Une surface de bureaux de 319 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 364 400 €  
L'acte a été signé le 15/05/2018

- à VILLEURBANNE (69) 119 Boulevard de Stalingrad  
Une surface de bureaux de 607 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 1 050 000 €  
L'acte a été signé le 31/05/2018

- à BRUGES (33) 7 Avenue Raymond Manaud  
Une surface de bureaux de 268,15 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 430 000 €  
L'acte a été signé le 22/06/2018

- à DIJON (21) 1 Promenade du Rhin  
Une surface de bureaux de 798,22 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 1 050 000 €  
L'acte a été signé le 31/07/2018

- à LYON 6<sup>ème</sup> (69) 75 Rue Cuvier  
Une surface de bureaux de 174,56 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 785 000 €  
L'acte a été signé le 20/07/2018

- à CHAMALIERES (63) 19 Boulevard Berthelot  
Une surface de bureaux de 438 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 350 000 €  
L'acte a été signé le 30/07/2018

- à STRASBOURG (67) 200 Route de Colmar  
Une surface de bureaux de 742,06 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 780 848 €  
L'acte a été signé le 31/07/2018

- à ECULLY (69) 136 Chemin du Moulin Carron  
Une surface de bureaux de 160 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 182 500 €  
L'acte a été signé le 05/10/2018

- à LYON 7<sup>ème</sup> (69) 20 Bis Rue Félix Faure  
Une surface de bureaux de 50 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 120 000 €  
L'acte a été signé le 4/10/2018

- à DIJON (21) 30 Boulevard de Strasbourg  
 Une surface de bureaux de 107,73 m<sup>2</sup> pour un prix de  
 vente net de 87 000 €  
 L'acte a été signé le 4/10/2018

- à DIJON (21) 16 Boulevard Winston Churchill  
 Une surface de bureaux de 168.42 m<sup>2</sup> pour un prix de  
 vente net de 248 000 €  
 L'acte a été signé le 31/10/2018

- à MARSANNAY LA COTE (21) 18 B Rue de la Rente  
 Logerot  
 Une surface d'activité de 1 213 m<sup>2</sup> pour un prix de  
 vente net de 200 000 €  
 L'acte a été signé le 22/11/2018

- à DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge  
 Une surface de bureaux de 251 m<sup>2</sup> pour un prix de  
 vente net de 385 000 €  
 L'acte a été signé le 19/12/2018

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénables au 31/12/18)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris		0,81		0,81
Région parisienne	8,24	1,22	0,95	10,41
Province	56,46	30,38	1,94	88,78
<b>TOTAL</b>	<b>64,70</b>	<b>32,41</b>	<b>2,89</b>	<b>100,00</b>

### COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m<sup>2</sup>)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Total
Paris		393		393
Région parisienne	6 956	1 579	2 246	10 781
Province	78 032	35 812	8 382	122 226
<b>TOTAL</b>	<b>84 988</b>	<b>37 784</b>	<b>10 628</b>	<b>133 400</b>

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE

#### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier a progressé au cours de l'exercice : il est passé de 88,89 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 à 94,64 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 92,10 %.

*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 / RELOCATION

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 44 relocations et 29 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup>) :

- LYON (69) 235 Cours Lafayette : 262 m<sup>2</sup> reloués à TOKIO MARINE
- LYON (69) 235 Cours Lafayette : 209 m<sup>2</sup> reloués à HUBERT ROUGEOT MEURSAULT
- VILLEURBANNE (69) 119 Bld de Stalingrad : 607 m<sup>2</sup> reloués à ATR INGENIERIE puis vendus
- STRASBOURG (67) 200 Route de Colmar : 728 m<sup>2</sup> reloués à ECOGREENENERGY puis vendus
- QUETIGNY (21) 12 Rue du Golf : 530 m<sup>2</sup> reloués à LINDE HOME CARE
- CLERMONT FERRAND (63) Avenue Marx Dormoy : 307 m<sup>2</sup> reloués au CRCAM CENTRE France
- ECHIROLLES (38) 19 Rue de Comboire : 272 m<sup>2</sup> reloués à BAIES FERMETURES
- BESANCON (25) Valparc : 191 m<sup>2</sup> reloués à QUALICONSULT
- METZ (57) 3 Rue Thomas Edison : 300 m<sup>2</sup> reloués à LA DETECTION ELECTRONIQUE FRANCAISE
- PUTEAUX (92) 4 Rue de Bellini : 516 m<sup>2</sup> reloués à EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE
- FONTAINES LES DIJON (21) 36 Rue de Bourgogne : 224 m<sup>2</sup> reloués au CERCLE DE BRIDGE
- CLERMONT FERRAND (63) 13 Rue Louis Rosier : 273 m<sup>2</sup> reloués à ASDIA
- LE MANS (72) 100 Avenue du Général Leclerc : 218 m<sup>2</sup> reloués au CREDIT COOPERATIF
- BESANCON (25) 48 Avenue Clemenceau : 967 m<sup>2</sup> reloués aux SERVICES PENITENTIAIRES
- MARSANNAY LA COTE (21) 18 bis Rue de la Rente Logerot : 470 m<sup>2</sup> libérés par CREATIS INFORMATIQUE et vendus
- LYON (69) 235 Cours Lafayette : 471 m<sup>2</sup> libérés par COGEDIM GESTION et reloués à TOKIO MARINE et HUBERT ROUGEOT MEURSAULT
- GIERES (38) 2 Avenue de Vignate : 338 m<sup>2</sup> libérés par PARI MUTUEL URBAIN

- ANNECY LE VIEUX (74) 133 Avenue de Genève : 289 m<sup>2</sup> libérés par FRANCE PIECES MENAGER
  - PUTEAUX (92) 4 Rue de Bellini : 516 m<sup>2</sup> libérés par F INICIATIVAS et reloués à EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE
  - LE MANS (72) 100 Avenue du Général Leclerc : 218 m<sup>2</sup> libérés par la CAISSE D'EPARGNE et reloués au CREDIT COOPERATIF
  - METZ (57) 3 Rue Thomas Edison : 300 m<sup>2</sup> libérés par PWC et reloués à LA DETECTION ELECTRONIQUE FRANCAISE
  - DIJON (21) 14 b Rue du Chapeau Rouge : 251 m<sup>2</sup> libérés par ES SPA puis vendus
  - CHARNAY LES MACON (71) 23 Rue de la Chapelle : 237 m<sup>2</sup> libres à l'acquisition
  - BOURG EN BRESSE (01) 41 Boulevard de Brou : 208 m<sup>2</sup> libérés par le TASS DE L'AIN
- Au total, près de 9 200 m<sup>2</sup> ont été reloués au cours de l'exercice, représentant environ 6,90 % 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 2018 s'élèvent à 177 138 € et les reprises sur provisions à 382 118 €

Les reprises de provisions comprennent 92 065 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents, Il s'agit principalement de la société SOLISOL pour 14 634 €, la société RAW FITNESS pour 11 992 €, la société SEMS 21 pour 24 408 €, la Société TELETECH pour 7 330 €, la société YNOA pour 1 975€ la société CHOLET pour 10 873€ la société AGENCECO pour 2 334 € et ES SPA pour 18 519 €.

#### 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 2018, le montant de ces travaux s'élève à 463 143 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- ECOLE VALENTIN rue du Tacot pour 55 050 €
- CHALON EN CHAMPAGNE ZI Escarmotieres pour 102 687 €
- DJON 53 rue de Mulhouse pour 23 900 €
- DIJON 15 Place Grangier pour 22 355 €
- DIJON 10 Avenue Foch pour 29 400 €
- GRENOBLE EUROPOLE pour 43 918 €
- LYON Cours Lafayette pour 29 287 €
- METZ rue Thomas Edison pour 56 290 €
- REIMS rue Clément ADER pour 13 574 €
- ROUBAIX Avenue Lenotre pour 22 040 €
- LYON 213 rue de Gerland pour 12 062 €
- BOULAZAC pour 13 288 €

## 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 2018 ont concerné :

BOURG EN BRESSE Avenue Maginot pour 32 164 €  
 CLERMONT FERRAND 13 rue des Rosiers pour 16 700 €  
 DIJON 93 Avenue Jean Jaurès pour 40 811 €  
 EYBENS rue Roland Garros pour 11 671 €  
 FONTAINE LES DIJON 36 rue de Bourgogne pour 20 500 €  
 LYON rue Raoul Servant pour 40 205 €  
 LYON 51 Avenue Jean Jaurès pour 36 803 €  
 LYON Quai Jean Moulin pour 35 000 €  
 METZ rue Thomas Edison pour 15 584 €  
 MONTBONNOT NOVESPACE pour 27 000 €  
 REIMS rue Clément Ader pour 24 843 €  
 ROISSY EN FRANCE Avenue du Bois de la Pie pour 57 480 €  
 TASSIN rue Joliot Curie pour 25 785 €  
 VANDOEUVRE LE NANCY rue de la Forêt de la Reine pour 17 202 €  
 VILLEFRANCHE rue Berthelot pour 23 863 €  
 VILLEURBANNE rue Papillon pour 14 622 €  
 VILLEURBANNE 17 rue Condorcet pour 30 852 €  
 STRASBOURG Avenue de Colmar pour 58 600 €

## TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2018, le montant de ces travaux s'élève à 119 647 €.

## RÉSULTAT / REVENU DISTRIBUÉ

L'exercice 2018 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 11 747 488 €, soit 47,28 € par part.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 46,08 €.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) s'établit à 5,48 % en 2018.

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

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	62,94	99,48	60,84	98,16	61,64	99,00	59,48	95,64	65,75	98,77
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,08	0,00	0,00	0,10	0,16	0,32	0,51	0,42	0,63
Produits divers	0,28	0,44	1,12	1,81	0,52	0,84	2,39	3,84	0,40	0,60
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>63,02</b>	<b>100,00</b>	<b>61,96</b>	<b>100,00</b>	<b>62,26</b>	<b>100,00</b>	<b>62,19</b>	<b>100,00</b>	<b>66,57</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	4,92	7,81	4,78	7,71	4,83	7,76	4,70	7,56	5,27	7,92
Autres frais de gestion	4,28	6,79	4,71	7,60	5,29	8,50	5,72	9,20	5,27	7,92
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,48	0,76	0,72	1,16	0,28	0,45	0,46	0,74	0,40	0,60
Charges locatives non récupérées	1,61	2,55	1,32	2,13	1,47	2,36	1,56	2,51	1,88	2,82
<b>Sous total charges externes</b>	<b>11,29</b>	<b>17,91</b>	<b>11,53</b>	<b>18,60</b>	<b>11,87</b>	<b>19,07</b>	<b>12,44</b>	<b>20,01</b>	<b>12,82</b>	<b>19,26</b>
Charges financières	1,71	2,71	1,40	2,26	1,54	2,47	0,65	1,05	0,68	1,02
Amortissements nets										
- patrimoine	1,46	2,32	1,26	2,03	0,97	1,56	0,37	0,59	0,16	0,24
- autres	0,03	0,05	0,06	0,10	0,16	0,26	0,00	0,00	1,14	1,71
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	2,06	3,27	2,26	3,65	2,40	3,85	2,39	3,84	2,39	3,59
- autres	-0,82	-1,30	-0,50	-0,81	0,49	0,79	-0,02	-0,03	0,48	0,72
<b>Sous total charges internes</b>	<b>4,44</b>	<b>7,05</b>	<b>4,48</b>	<b>7,23</b>	<b>5,56</b>	<b>8,93</b>	<b>3,39</b>	<b>5,45</b>	<b>4,85</b>	<b>7,28</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>15,73</b>	<b>24,96</b>	<b>16,01</b>	<b>25,83</b>	<b>17,44</b>	<b>28,00</b>	<b>15,84</b>	<b>25,46</b>	<b>17,68</b>	<b>26,54</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>47,29</b>	<b>75,04</b>	<b>45,95</b>	<b>74,17</b>	<b>44,82</b>	<b>72,00</b>	<b>46,35</b>	<b>74,54</b>	<b>48,89</b>	<b>73,46</b>
Variation report à nouveau	1,21	1,92	0,23	0,37	-0,81	-1,30	-0,69	-1,11	1,85	2,78
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	46,08	73,12	45,72	73,79	45,63	73,29	47,04	75,64	47,04	70,66
Revenus distribués après prélèvement libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2018	2017	2016	2015	2014
Dividende distribué	46,08 €	45,72 €	45,63 €	47,04 €	47,04 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0 €	0 €	0,80 €	0,69 €	0 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)		830,00 €	830,00 €	830,00 €	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31,12, (année N - 1)	830,00 €	832,00 €	821,00 €	800,00 €	820,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	840,83 €	830,08 €	830,12 €	825,41 €	817,99 €
Variation du prix acquéreur moyen	+1,30 %	Non significatif	+0,57 %	+0,91 %	- 0,77 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	- %	5,51 %	5,49 %	5,67 %	-
- sur prix acquéreur moyen	5,48 %	5,51 %	5,49 %	5,70 %	5,75 %

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les comptes de la SCPI IMMO PLACEMENT arrêtés au 31 décembre 2018 et l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société Galtier Valuation établissent les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE : 161 680 959 €,  
SOIT 650,70 €/PART

VALEUR DE RÉALISATION : 190 815 315 €,  
SOIT 767,95 €/PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 227 631 074 €,  
SOIT 916,12 €/PART

## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'EPARGNE PIERRE 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 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 prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donnent alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être 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 : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site.

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.

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 1<sup>er</sup> 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).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire, les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'assemblée générale sont habituelles.

Concernant les élections au Conseil de Surveillance, les mandats de 4 membres arrivent à échéance, à savoir : M. François COMPAIN, M. Robert GIRAUD, M. Olivier MARTIN et M. Frédéric ROUSSEL.

L'Assemblée devra donc se prononcer sur la nomination de 4 membres parmi les candidats suivants :

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Activité/Profession
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	71		Investisseur privé
COMPAIN François	1958	FONTAINE LES DIJON (21)	800	2002	Pharmacien
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	60		Ingénieur/ SCHNEIDER ELECTRIC
DEVALS Gilles	1973	CHEVRESSY (Suisse)	23		Directeur Achat Groupe depuis 2006
GIRAUD Robert	1940	ST CYR AU MONT D'OR (69)	388	2014 suite absorption de la SCPI EIRAM	Retraité (ex Expert immobilier) Membre titulaire de l'Institut Français d'Expertises Immo. (IFEI) Formation ponctuelle à la Sté d'Enseignement Professionnel du Rhône Membres du CS EIRAM depuis 2007
MARTIN Olivier	1942	LYON (69)	194	2014 suite absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM	Retraité (ex cadre dirigeant de banque) Membres du CS DAUPHI PIERRE depuis 2004 Membres du CS EIRAM depuis 1997
MURIENNE Philippe	1958	BLAGNAC (31)	140 en usufruit		Développement et exploitation d'un parc de résidences services/Résidence Etudes Puis gérant agences immobilières
ROUSSEL Frédéric	1976	ST LOUP GEANGES (71)	220	2011	Expert immobilier Gérant / entreprise nettoyage Gérant / entreprise second œuvre

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

## PERSPECTIVES

### CAPACITES DE RESISTANCE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS UN CONTEXTE DE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MONDIALE ET DE MONTEE DES RISQUES POLITIQUES

La visibilité en matière économique et politique est faible en ce début d'année 2019.

Au niveau mondial, le ralentissement économique est désormais tangible, même si le spectre de la récession reste peu probable. Cependant, la montée des tentations populistes et protectionnistes dans nos économies développées rappelle qu'au-delà des risques géopolitiques, les problématiques d'accroissement des inégalités liées à la faiblesse de l'inflation salariale et aux inadaptations de nos systèmes de redistribution sont des facteurs de déstabilisation puissants. En France, la crise des gilets jaunes en est l'illustration.

Comment cet inévitable ralentissement économique pourrait-il impacter l'immobilier d'entreprise français ?

Du côté du volume des transactions locatives après une année 2018 record, un fléchissement est probable mais dans des proportions faibles. Le ralentissement de la croissance économique aura pour corollaire celui de la création d'emplois, ce qui réduira nécessairement les niveaux de consommation de surfaces de bureaux, même si les entreprises françaises, notamment tertiaires, ont amélioré leurs marges et apparaissent donc mieux armées face aux difficultés. Néanmoins, l'évolution des modes de travail et l'important besoin de modernisation des parcs immobiliers qui en découle constituera un facteur de soutien indéniabla de la demande placée en bureaux, et surtout de différenciation qualitative majeure de l'offre.

Contrairement aux années passées, le niveau de vacance en immobilier d'entreprise est globalement sous contrôle, laissant même apparaître de véritables poches de rareté sur les localisations et les produits les plus ciblés soutenant la résistance voire la hausse des loyers. Il n'y a donc pas de crise de surproduction immobilière comme dans les années 1990. Au global, les fondamentaux immobiliers restent solides et joueront leur rôle d'amortisseur en cas de choc externe.

Enfin, côté investissement immobilier, le marché apparaît indéniablement plus sain que lors du précédent haut de cycle.

Après une année 2018 de croissance robuste et malgré les risques invoqués et sauf événement majeur, le scénario économique pour la France est celui d'un taux de croissance supérieur à 1,5 %, une amélioration du marché du travail et un taux d'investissement des entreprises encore dynamique.

Enfin concernant la politique monétaire, la Banque Centrale Européenne demeure prudente quant au début

de son resserrement monétaire. En effet, elle a annoncé qu'elle n'augmentera pas son taux directeur au moins avant l'été 2019.

En conséquence, la hausse des taux d'intérêt ne devrait se réaliser que graduellement.

Le patrimoine d'IMMO PLACEMENT est principalement situé dans les métropoles régionales de France. Cet engagement datant de 50 ans au service du développement des métropoles se trouve totalement légitimé par l'évolution du marché immobilier de celles-ci.

Le phénomène de métropolisation a favorisé l'émergence de nouveaux quartiers d'affaires dans les principales métropoles régionales. Le développement d'infrastructures de transport a ainsi rendu possible l'expansion des marchés de bureaux en régions et l'atteinte, pour les principaux d'entre eux, d'une véritable taille critique, notamment à Lille et à Lyon. La profondeur des marchés régionaux dans leur ensemble équivaut aujourd'hui à plus de la moitié de celle de l'Ile-de-France.

Les grandes métropoles régionales attirent dès lors de plus en plus de nouveaux acteurs économiques.

À l'instar du marché des bureaux en Ile-de-France, la demande placée (mises en location) est en progression et les valeurs locatives sont orientées à la hausse.

Les prix des actifs régionaux ont fortement augmenté depuis ces dernières années suite aux effets positifs du fort développement économique de ces villes et de l'appétit des investisseurs.

Le volume des investissements en régions pour 2018 affiche un niveau record de plus de 3 milliards d'euros.

#### IMMO PLACEMENT : CONFIANCE EN L'AVENIR

Les bases financières d'IMMO PLACEMENT sont saines avec des réserves significatives lui permettant de se projeter dans l'avenir avec confiance.

La société de gestion maintiendra son cap afin d'assurer la pérennité des résultats et la constante adaptation de son patrimoine pour l'avenir.

Les objectifs d'IMMO PLACEMENT seront pour 2019 :

- L'optimisation permanente des revenus locatifs
- 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 du patrimoine immobilier et sa modernisation et ainsi d'accroître le nombre d'associés permettant une plus grande liquidité des parts.

**ÉTAT DU PATRIMOINE**

(EN EUROS)

	EXERCICE 2018 Clos le 31 décembre 2018		EXERCICE 2017 Clos le 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude)				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 186 136 951	+ 215 077 147	+ 180 149 496	+ 202 472 500
Agencements et aménagements	+ 2 491 525		+ 2 428 051	
Amortissement sur agencement et aménagements	- 1 495 854		- 1 133 652	
Immobilisations en cours	+ 1 613 600		0	
PROVISIONS LIÉES				
AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 803 430		- 2 928 928	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (PLACEMENT IMMOBILIERS)</b>	<b>185 942 791</b>	<b>215 077 147</b>	<b>178 514 968</b>	<b>202 472 500</b>
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				
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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	+ 604 416	+ 604 416	+ 738 395	+ 738 395
Autres créances	+ 1 197 166	+ 1 197 166	+ 1 289 466	+ 1 289 466
Provisions pour dépréciation des créances	- 188 945	- 188 945	- 393 925	- 393 925
VALEURS ET PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Valeurs mobilières de placement	+ 450 840	+ 450 840	+ 450 185	+ 450 185
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 777 968	+ 6 777 968	+ 7 800 275	+ 7 800 275
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>	<b>8 841 445</b>	<b>8 841 445</b>	<b>9 884 395</b>	<b>9 884 395</b>
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	- 40 000	- 40 000	- 40 000	- 40 000
DETTES				
Dettes financières	- 27 987 152	- 27 987 152	- 19 685 665	- 19 685 665
Dettes d'exploitation	- 1 264 341	- 1 264 341	- 1 428 026	- 1 428 026
Dettes diverses	- 3 841 795	- 3 841 795	- 3 808 990	- 3 808 990
<b>TOTAL IV (Passifs d'exploitation)</b>	<b>-33 133 288</b>	<b>-33 133 288</b>	<b>-24 962 681</b>	<b>-24 962 681</b>
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance			+ 207	+ 207
Produits constatés d'avance	- 23 126	- 23 126	- 14 918	- 14 918
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 53 136	+ 53 136	+ 58 507	+ 58 507
<b>TOTAL III</b>	<b>30 011</b>	<b>30 011</b>	<b>43 796</b>	<b>43 796</b>
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	<b>161 680 959</b>	<b>190 815 315</b>	<b>163 480 478</b>	<b>187 438 011</b>
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE				

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

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

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	75 784 570		0	75 784 570
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	49 532 015		0	49 532 015
Primes de fusion	46 924 313		0	46 924 313
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvement sur prime d'émission	-11 435 039		-1 671 459	-13 106 498
Prélèvement sur prime de fusion	-8 821 976		-36 637	-8 858 613
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	76 131		0	76 131
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	7 796 697		-389 229	7 407 468
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	3 568 728	55 040	0	3 623 768
Résultat de l'exercice	11 181 526	-11 181 526	11 747 488	11 747 488
Acomptes sur distribution	-11 126 486	11 126 486	-11 449 682	-11 449 682
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>163 480 478</b>	<b>0</b>	<b>-1 799 519</b>	<b>161 680 959</b>

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

	31/12/2018	31/12/2017
<b>Dettes garanties</b>		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	12 342 600	3 800 000
Hypothèques	12 774 646	13 114 057
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	11 924 726	12 454 057
<b>Engagements donnés (achats)</b>		
Offres signées	3 490 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<b>Engagements reçus (ventes)</b>		
Offres signées	780 000	3 000 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	1 575 000	3 769 400
<b>Garanties données</b>	0	0
<b>Garanties reçues</b>	0	0
<b>Aval, caution</b>	0	0

**Dettes garanties**

Afin de couvrir le risque de taux d'intérêt des emprunts à taux variable contractés, la SCPI a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en différents swaps, portant sur un montant notionnel total de 11 924 726 € au 31 décembre 2018.

Les conditions d'endettement maximum liées aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2018.

**Engagements donnés**

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)

	EXERCICE 2018 31/12/2018	EXERCICE 2017 31/12/2017
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	15 366 441	14 641 132
Charges facturées	4 453 839	4 511 027
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	261 479	253 835
Reprises de provisions pour créances douteuses	382 118	382 315
Reprises de provisions pour gros entretien	589 992	582 404
Transferts de charges immobilières	1 699 801	997 340
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>22 753 670</b>	<b>21 368 053</b>
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CCharges ayant leur contrepartie en produits	4 453 839	4 511 027
Travaux de gros entretiens	589 991	467 368
Charges d'entretien du patrimoine locatif	119 647	289 478
Dotations aux provisions pour créances douteuses	177 138	247 179
Dotations aux provisions pour gros entretiens	511 495	548 969
Dotations aux amortissements des agencements	362 202	307 546
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	2 728 433	1 999 694
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	510 470	421 406
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>9 453 215</b>	<b>8 792 667</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II</b>	<b>13 300 456</b>	<b>12 575 386</b>
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	35 658	139 570
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>35 658</b>	<b>139 570</b>
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 223 041	1 164 137
Charges d'exploitation de la société	386 575	524 042
Diverses charges d'exploitation	7 871	13 707
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 617 487</b>	<b>1 701 886</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II</b>	<b>-1 581 829</b>	<b>-1 562 316</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

(EN EUROS)

	EXERCICE 2018 31/12/2018	EXERCICE 2017 31/12/2017
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	12 268	865
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>12 268</b>	<b>865</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		789
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>789</b>
<b>RESULTAT FINANCIER C = I-II</b>	<b>0</b>	<b>76</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	19 784	184 252
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>19 784</b>	<b>184 252</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	3 190	15 872
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>3 190</b>	<b>15 872</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>16 594</b>	<b>168 380</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>11 747 488</b>	<b>11 181 526</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
21000	DIJON	75 rue Devosge	1972	Bureau	60 m <sup>2</sup>	11 930	VACANT
21000	DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476 m <sup>2</sup>	312 315	VICTORIA - JPN - CREATION BIJOUX ET PERLES LOCAUX VACANTS
21000	DIJON	«IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier»	1974/77/80	Bureau	480 m <sup>2</sup>	463 574	VOISIN SAS
21000	DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	Industriel		12 552	VOISIN IMMOBILIER - VOISIN SAS
21000	DIJON	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	226 m <sup>2</sup>	100 750	GMF DRAPEAU INFORMATIQUE
21000	DIJON	«LE MERCURE 13 avenue Albert 1er	1978/79	Bureau	160 m <sup>2</sup>	61 936	LOCAL VACANT
21000	DIJON	«LES MIMOSAS 36 rue Parmentier»	1980	Bureau	309 m <sup>2</sup>	132 227	AIST 21
21000	DIJON	«LE KALINKA 5 rue des Roses»	1981	Bureau	65 m <sup>2</sup>	41 161	F.A.C.O.
21000	DIJON	«CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg»	1981	Bureau	350 m <sup>2</sup>	344 290	BABY'GOLD- UNION SOCIALE HABITAT BOURGOGNE
21000	DIJON	«LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple»	1982	Commerce	255 m <sup>2</sup>	178 365	GMF
21000	DIJON	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	225 m <sup>2</sup>	126 670	ALMAVA LES COP'AINS D'ABORD
21000	DIJON	«CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau»	1983	Commerce	168 m <sup>2</sup>	180 545	FICOMPTA - SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
21000	DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureau	122 m <sup>2</sup>	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
21000	DIJON	«LE PLENEY 7 rue de Gray»	1984	Commerce	81 m <sup>2</sup>	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
21000	DIJON	16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m <sup>2</sup>	65 553	AUXOIS NORD SERVICE
21000	DIJON	«Le Mazarin 10 avenue Maréchal Foch»	1986/87	Bureau	593 m <sup>2</sup>	791 133	LBA - CPRP SNCF - PARKINGS VACANTS
21000	DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	539 m <sup>2</sup>	618 558	DJ COIFF' - LACAGNE ATELIER DE MANON LOCAUX VACANTS
21000	DIJON	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m <sup>2</sup>	91 905	SYSTRA
21000	DIJON	«PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin»	1986	Bureau	633 m <sup>2</sup>	566 168	CRECH'CHOUETTE JDSK CONSULTING MOTEURS LEROY SOMER NICOFORM - SYNAPSE ENVOL ENVIRONNEMENT
21000	DIJON	«PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin»	1987	Bureau	641 m <sup>2</sup>	758 095	DOUANES - FORCO GE MEDICAL SYSTEMS
21000	DIJON	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	582 m <sup>2</sup>	658 106	HELIOS ET SELENE - REVELL OPTIQUE DU CHAPEAU ROUGE PETIT - WPD EFFIA STATIONNEMENT LOCAL VACANT
21000	DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	906 m <sup>2</sup>	1 004 116	NC NUMERICABLE - GIPE 21 ESTHETIQUE 21 CA CONSUMER FINANCE

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
21000	DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m <sup>2</sup>	897 410	ARACT BOURGOGNE CRIT INTERIM LIAISONS ARTS BOURGOGNE
21000	DIJON	«PARC DE MIRANDE - P3 14 l rue Pierre de Coubertin»	1990	Bureau	322 m <sup>2</sup>	295 806	SECURITAS - BBA EMBALLAGES
21000	DIJON	«APOGEE C 9 bd Rembrandt»	1992	Bureau	520 m <sup>2</sup>	612 845	EVEN DU FOU
21000	DIJON	«LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château»	1992/99	Bureau Bureau	295 m <sup>2</sup> 714 m <sup>2</sup>	251 541 525 949	NEXITY LAMY
21000	DIJON	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	190 m <sup>2</sup>	271 102	LA POSTE CAFE GOURMAND - WHITE
21000	DIJON	«L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès «	2002	Bureau	260 m <sup>2</sup>	239 613	KHATTABI - LOCAL VACANT
21000	DIJON	«LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill «	2002-2003	Bureau	524 mv	648 807	BUREAU VERITAS
21000	DIJON	9 rue René Char	2005	Bureau	1319 m <sup>2</sup>	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
21000	DIJON	«PARC VALMY Rue Elsa Triolet»	2012 et 2014*	Bureau	1518 m <sup>2</sup>	3 091 194	ALPHA PUBLICITE CA CONSUMER - ALTEDIA GRENKE LOCATION URBANO - GEDEON RICHTER FREY ET MARPAUX MONTESSORI ONLINE FORMAPRO
21000	DIJON	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722 m <sup>2</sup>	2 898 238	POLE EMPLOI
21000	DIJON	«PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret»	2012	Bureau	319 m <sup>2</sup>	560 000	NEOS SDI

### AGGLOMERATION DIJONNAISE

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
21300	CHENÔVE	«Parc des Grands Crus Bât C»	1989	Bureau	744 m <sup>2</sup>	649 868	MUTUALITE FRANCAISE BOURGUIGNONN AGAPBL
21300	CHENÔVE	«Parc des Grands Crus Bât. L»	1991	Bureau	341 m <sup>2</sup>	294 361	LOCAL VACANT
21121	FONTAINE-LÈS-DIJON	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	915 m <sup>2</sup>	316 460	CERCLE DE BRIDGE FEDERATION DU BRIDGE MIN'ATHENA - COALLIA
21600	LONGVIC	Rue Romelet - ZI	1983	Industriel	2200 m <sup>2</sup>	357 097	LOCAL VACANT
21800	QUETIGNY	Bld du Champ aux Métiers	2017*	Commerce	500 m <sup>2</sup>	310 000	SPOT LITERIE - LOCAL VACANT
21800	QUETIGNY	«CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers»	1982	Activité	1000 m <sup>2</sup>	300 086	COURS DES COMPTES
21800	QUETIGNY	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1746 m <sup>2</sup>	817 453	MONDIAL TISSU - CHUSSEA
21800	QUETIGNY	«Parc du Cap Vert - Bât C 20 rue du Cap Vert»	1989	Bureau	319 m <sup>2</sup>	270 234	CHS - MILANA - GUILLEMINOT
21800	QUETIGNY	«Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert»	1990	Bureau	735 m <sup>2</sup>	639 828	ACC DIFFUSION - CASSYS COMPASS - NOVALIANCE RH ENGLISH - ELIOR - PHOTON LINES LOCAM
21800	QUETIGNY	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1025 m <sup>2</sup>	1 560 144	LINDE HOMECARE - DELTA NEU PIERRE MAUCHAMP - BCIF

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### BESANCON / CHALON SUR SAONE / CHARNAY LES MACON

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
25000	BESANÇON	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m <sup>2</sup>	946 993	SERVICES PENITENTIAIRES
25480	ECOLE VALENTIN	«VAL PARC Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot»	1989/90	Bureau	1761 m <sup>2</sup>	1 580 778	CONSTRUCTY OPCA - GEOXIA QUALIBAT GESTION BOUTIQUE DES GROUPES GRANULATS FRANCHE COMTE COVERCOM ENTREPRISES QUALICONSULT - SIEMENS INTERBIO - IHT - LOCAL VACANT
25000	BESANÇON	«LE VESONTIO 29 avenue Carnot»	1990	Bureau	1150 m <sup>2</sup>	1 406 469	SNCF - KISIO SERVICES - DPJJ - LOCAL VACANT
25000	BESANÇON	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m <sup>2</sup>	361 266	IFPA
25000	BESANÇON	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m <sup>2</sup>	416 442	LIDL
25000	BESANÇON	«LE FORUM 5 avenue Albert Thomas»	1996	Bureau	226 m <sup>2</sup>	163 749	OTRE FRANCHE COMTE - ADDSEA
71100	CHALON SUR SAÔNE	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m <sup>2</sup>	207 713	OGULINAC
71850	CHARNAY LES MACON	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4747 m <sup>2</sup>	8 784 900	PRESSING - CORDONNERIE PHARMACIE - COIFFEUR CARREFOUR BANQUE POPULAIRE LOCAUX VACANTS

### LYON

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
69001	LYON	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m <sup>2</sup>	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
69002	LYON	Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m <sup>2</sup>	280 000	ALSACE CROISIERES
69002	LYON	«LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne»	1981	Commerce	1800 m <sup>2</sup> 900 m <sup>2</sup>	519 972	LYON SNOOKER POOL - LIDL
69002	LYON	37 rue de la République	1984	Bureau	613 m <sup>2</sup>	260 880	CYBERPRET
69002	LYON	37 rue de la République	1985	Commerce	1120 m <sup>2</sup>	511 416	NOCIBE-MONOPRIX-CYBERPRET
69002	LYON	48 Rue Quivogne	2014*	Bureau	185 m <sup>2</sup>	105 000	LOCAL VACANT
69002	LYON	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m <sup>2</sup>	379 000	HSBC
69002	LYON	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	85 m <sup>2</sup>	280 000	SARL SAINT ANTOINE
69002	LYON	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	110 m <sup>2</sup>	489 000	THOMAS COOK
69002	LYON	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m <sup>2</sup>	176 071	E CIG SHOPPING
69002	LYON	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	38 m <sup>2</sup>	57 000	LUC LASSABLIERE
69003	LYON	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359 m <sup>2</sup>	620 000	PIERRE EUGENE PITANCE ODELIA - INFINITE DEVELOPER
69003	LYON	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m <sup>2</sup>	810 000	TOMADIS
69003	LYON	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	79 m <sup>2</sup>	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
69003	LYON	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	103 m <sup>2</sup>	122 000	VENDOME PREFECTURE
69003	LYON	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m <sup>2</sup>	745 257	Raoul BRUYERE « ROCHE BOBOIS »
69003	LYON	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Parking		38 000	CREDIPAR
69003	LYON	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m <sup>2</sup>	433 000	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### LYON

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
69003	LYON	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m <sup>2</sup>	116 000	CURLY COIFFURE - MONEY
69003	LYON	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m <sup>2</sup>	1 030 000	GDF SUEZ
69003	LYON	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m <sup>2</sup>	115 000	LOMACO - NAOS
69003	LYON	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m <sup>2</sup>	17 100	NAOS
69003	LYON	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	282 000	BANQUE POPULAIRE
69003	LYON	Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m <sup>2</sup>	900 000	UL INTERNATIONAL GMBH APSIDE
69003	LYON	Rue Servient	2017*	Bureau	301 m <sup>2</sup>	590 000	MCG MANAGERS
69006	LYON	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79 m <sup>2</sup>	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
69004	LYON	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce	232 m <sup>2</sup>	264 000	CONDUITE EUROPEENNE SAINT GOBAIN PERFORMANCE PLASTICS FRANCE
69004	LYON	Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m <sup>2</sup>	200 000	J.RANCON
69005	LYON	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m <sup>2</sup>	182 000	SALY
69006	LYON	235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m <sup>2</sup>	1 741 399	HUBERT TOUGEOT MEURSAUL TOKIO MARINE - CLASQUIN
69006	LYON	235 cours Lafayette	2014*	Bureau	436 m <sup>2</sup>	1 170 000	LOG SYSTEM - DAWAN
69006	LYON	35 Cours VITTON	2014*	Garage		21 000	VACANT
69006	LYON	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	876 m <sup>2</sup>	1 014 000	NEXITY LAMY
69006	LYON	116 Cuvier 89/91/93 Bugeaud	2014*	Bureau	902 m <sup>2</sup>	1 068 000	NEXITY LAMY - OGEM AMIGOLOG
69006	LYON	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m <sup>2</sup>	339 000	LA CLE LYONNAISE
69006	LYON	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m <sup>2</sup>	210 000	NOVEA IMMOBILIER
69006	LYON	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m <sup>2</sup>	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
69006	LYON	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m <sup>2</sup>	641 134	BODY LYON - LB FINANCES
69003	LYON	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	1075 m <sup>2</sup>	2 995 000	CLANEA - CRÉDIT COOPÉRATIF ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS EOLE AVOCATS
69007	LYON	13 rue Raoul Servant	1981	Bureau	768 m <sup>2</sup>	527 074	FNARS - CFA
69007	LYON	51 avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414 m <sup>2</sup>	587 639	SOLIHA RHONE - ENTRE2TOITS
69007	LYON	213 rue de Gerland	2014*	Bureau	1132 m <sup>2</sup>	1 564 614	WORKFLOW INNOVATIONS IMAGING SOLUTIONS RESTALLIANCE ALTERGIS INGENIERIE DEVELTER PARTENAIRES MONDIAL PROTECTION LA BEAUTE EN MOUVEMENT
69007	LYON	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure Rue de Créqui	2014*	Commerce	89 m <sup>2</sup>	129 000	
69007	LYON	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m <sup>2</sup>	176 000	THEAU
69007	LYON	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216,50 m <sup>2</sup>	385 220	CABINET COLL
69007	LYON	Rue Créqui / Avenue Faure	2014*	Commerce	121 m <sup>2</sup>	204 027	TORNABAD - A.I.L.S
69008	LYON	67 Rue Bataille 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	320 m <sup>2</sup>	375 189	«APLON REGIONS - Me NEPLE - SUD EST EXPERTS LYON (2 parkings)»
69008	LYON	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m <sup>2</sup>	236 000	LYON COPIE
69008	LYON	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	139,50 m <sup>2</sup>	248 000	PRESENCE MEDICALE
69009	LYON	29 avenue des Sources	2014*	Bureau	154 m <sup>2</sup>	170 000	NEGRONI

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

## AGGLOMERATION LYONNAISE

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
69500	BRON	9 rue Col. Chambonnet	2014*	Bureau	636 m <sup>2</sup>	784 300	POLE EMPLOI
69500	BRON	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m <sup>2</sup>	149 000	ATRIA CONSEILS
69300	CALUIRE	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m <sup>2</sup>	152 000	SAS S&S
69570	DARDILLY	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m <sup>2</sup>	684 000	HONDA MOTO LYON
69130	ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	1987	Bureau	212 m <sup>2</sup>	232 221	A.T.E.M.I. - RUCON
69130	ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	2014*	Bureau	90 m <sup>2</sup>	80 929	TECH DATA France
69380	LISSIEU	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureau	183 m <sup>2</sup>	308 000	IPILOC
69280	MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	315 m <sup>2</sup>	610 000	MANPOWER
69280	MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	208 m <sup>2</sup>	370 000	BIOMERIEUX
69280	MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	162 m <sup>2</sup>	300 000	BIOMERIEUX
69230	SAINT GENIS LAVAL	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	146 m <sup>2</sup>	256 000	SUPRATEC
69650	SAINT GERMAIN AU MONT D'OR	53 Chemin de Maintenué	2014*	Commerce	77 m <sup>2</sup>	41 600	CER MONT D'OR
69910	TASSIN LA DEMI LUNE	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	760 m <sup>2</sup>	855 609	EUROPEENNE DE CHAUSSURE - GIRAUDY
69120	VAULX-EN-VELIN	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m <sup>2</sup>	1 090 000	ZEEMAN - REGAL ROOSEVELT
69200	VENISSIEUX	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	214 m <sup>2</sup>	127 000	ELIA RHONE ALPES
69200	VENISSIEUX	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m <sup>2</sup>	870 000	AST GRAND LYON
69400	VILLEFRANCHE S/SAONE	Parc du Gare 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m <sup>2</sup>	960 000	VETIR
69100	VILLEURBANNE	«BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon»	2008	Bureau	388 m <sup>2</sup>	865 161	LAFI
69100	VILLEURBANNE	«BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon»	2014*	Bureau	672 m <sup>2</sup>	1 850 000	TRESORERIE GENERALE DE RHONE-ALPES ADECCO -NAVYA
69100	VILLEURBANNE	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m <sup>2</sup>	150 000	NOVALI
69100	VILLEURBANNE	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m <sup>2</sup>	113 000	MENA RHONE SERVICE
69100	VILLEURBANNE	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m <sup>2</sup>	374 000	GROUPE LDLC
69100	VILLEURBANNE	17 Avenue Condorcet	2014*	Bureau	419,50 m <sup>2</sup>	476 000	DRS GANICHOT JURUS NEDEY CABINET MEDICAL CONDORCET
69780	MIONS	Rue de la Liberté Rue du 11 novembre 1918 Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1081 m <sup>2</sup>	2 720 500	BNP PARIBAS CREDIT AGRICOLE JTM - LCL - ANIS - TMIS C&M FOODS

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
38130	ECHIROLLES	19 rue de Comboire	2014*	Activité	2705 m <sup>2</sup>	1 401 327	GALERIE DU PARQUET FLOTTANT ATELIERS PUBLICITAIRES ELEC DEVELOPPEMENT QUALITY PARBRISSE - TS PECHE BAIES FERMETURES LOCAL VACANT
38130	ECHIROLLES	3 av. Col. Manhès	2014*	Commerce	78 m <sup>2</sup>	60 000	GAHAM
38320	EYBENS	1 rue Roland Garros	2014*	Bureau	796 m <sup>2</sup>	870 000	AXEL IT PARALYSES DE FRANCE SPARTOO
38320	EYBENS	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m <sup>2</sup>	325 240	BETV & Co - MERCURY SYSTEMS
38320	EYBENS	13 Rue Roland Garros	2007	Bureau	1064 m <sup>2</sup>	1 390 894	ECONOCOM OSIATIS
38610	GIERES	2 rue de Vignate	1991	Bureau	708 m <sup>2</sup>	846 354	EVERWIN - MISSLER SOFTWARE - LOCAL VACANT
38000	GRENOBLE	4 avenue Doyen Louis Weil LE PULSAR	2005	Bureau	1416 m <sup>2</sup>	2 240 731	BETREG IG - VENATECH
38000	GRENOBLE	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	603 m <sup>2</sup>	877 461	VERSALIS - DIAM'S ENTRETIEN - ADENTIS
38000	GRENOBLE	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m <sup>2</sup>	570 112	ZEEMAN
38000	GRENOBLE	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m <sup>2</sup>	210 000	MEUBLES GUTTIN
38000	GRENOBLE	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	157 000	LUMBROSO
38240	MEYLAN	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m <sup>2</sup>	880 000	TOKYO ELECTRON
38330	MONTBONNOT	«445 rue Lavoisier NOVESPARC»	2014*	Bureau	232 m <sup>2</sup>	379 044	ADVICIENNE PHARMA PANDA SERVICES INDUSTRIES
38330	MONTBONNOT	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m <sup>2</sup>	1 105 090	POSTE IMMO - COMARCH R&D LOCAL VACANT
38330	MONTBONNOT	Novesparc Lavoisier	2014*	Bureau	521 m <sup>2</sup>	710 928	SFR BUSINESS DISTRIBUTION LOCAUX VACANTS
38000	GRENOBLE	Avenue Albert 1er De Belgique	2014*	Commerce	950 m <sup>2</sup>	899 000	DISTRIBUTION CASINO
38000	GRENOBLE	56 bd Gambetta	2016	Bureau	284 m <sup>2</sup>	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
38400	ST MARTIN D'HÈRES	2 rue de Mayencin	2014*	Bureau	838 m <sup>2</sup>	681 610	MESSIDOR - MGLEC MAINTRONIC

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### AUTRES VILLES / RHONE ALPES

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
74940	ANNECY-LE-VIEUX	1 place de l'église	2014*	Bureau	433 m <sup>2</sup>	550 000	AXALP - AGIK'A
74940	ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	287 m <sup>2</sup>	240 000	LOCAL VACANT
74940	ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	124 m <sup>2</sup>	106 000	COCATRIX IMMOBILIER LOCAL VACANT
74940	ANNECY-LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	98 m <sup>2</sup>	133 000	NAVEL & CO - LMB TWO
74100	ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m <sup>2</sup>	890 000	POINT P
01000	BOURG EN BRESSE	43 Avenue Maginot	2014*	Bureau	284 m <sup>2</sup>	207 000	LOCAL VACANT
01000	BOURG EN BRESSE	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureau	208 m <sup>2</sup>	155 000	LOCAL VACANT
74240	GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m <sup>2</sup>	215 000	SODIMOB
74240	GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m <sup>2</sup>	297 000	STORFERM
42000	SAINT ETIENNE	55 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145 m <sup>2</sup>	220 000	SELECT TT
42000	SAINT ETIENNE	Le Polygone 46 Rue de la Télématique	2017*	Bureau	160 m <sup>2</sup>	210 000	ITGA
42000	SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2017*	Commerce	295 m <sup>2</sup>	749 487	AG2R
42000	SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2017*	Bureau	464 m <sup>2</sup>	1 215 513	AG2R

### STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
767960	ENTZHEIM	«LE MILLENIUM 9 rue Icare»	2008	Bureau	1748 m <sup>2</sup>	2 389 136	LEASECOM - France SECURITE JDC - GAN PREVOYANCE DACTYL BURO - STORDATA KWP France - LTI SOFTINVEST DIVALTO - LOCAL VACANT
67118	GEISPOLSHHEIM	Rue de l'Ill	1988	Bureau	1272 m <sup>2</sup>	1 295 015	LOCAUX VACANTS
67000	STRASBOURG	«LE MATHIS 200 route de Colmar»	1989	Bureau	456 m <sup>2</sup>	604 566	CARGONET SOFTWARE CRYO DEVELOPPEMENT

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### NANCY / METZ / REIMS

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
51370	CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2072 m <sup>2</sup>	3 240 000	FIDAL - MEDIAPOST OTS ENFANCE
51100	REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	788 m <sup>2</sup>	1 145 321	ALTEDIA - EURO INFORMATION SERVICE - POSTE IMMO 3 LI BUSINESS SOLUTIONS PROTECT FEU UXELLO LOCAL VACANT
51000	CHALONS EN CHAMPAGNE	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m <sup>2</sup>	2 640 837	JARDILAND
54000	NANCY	72 rue des Ponts rue de la Hache	1988/90	Bureau	585 m <sup>2</sup>	717 368	SUNBOX - LOCAL VACANT
54500	VANDŒUVRE LÈS-NANCY	«ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine»	1990	Bureau	794 m <sup>2</sup>	810 301	NORD EST DETECTION - INFOMI DELTA NEU - LOCAUX VACANTS
54600	VILLERS-LÈS-NANCY	9 rue de l'Aviation	2002	Bureau	523 m <sup>2</sup>	661 900	ALAJI
57000	METZ	Technopôle 2000	1990	Bureau	537 m <sup>2</sup>	572 767	DEF - DETECTION ELECTRONIQUE FRANCAISE QUALIBAT GESTION SED LOGISTIC - LOCAL VACANT
57000	METZ	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2438 m <sup>2</sup>	3 918 400	DEPARTEMENT DE LA MOSELLE EODD INGENIEURS CONSEILS ERA - FAYAT BATIMENT LORRAINE GEODERIS - LCL MARINER 3S France - TEKNICAD LORHOUSE - ADECCO CLEAR IMMO

### ILE DE France

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
94340	JOINVILLE LE PONT	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m <sup>2</sup>	656 000	ERTECO
91090	LISSES	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1176 m <sup>2</sup>	2 140 000	LAURIE LUMIERES MACUCINA - LYMA FITNESS LOCAL VACANT
75019	PARIS	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m <sup>2</sup>	1 634 000	ERTECO
92800	PUTEAUX	Rue Bellini	2014*	Bureau	511 m <sup>2</sup>	2 550 000	EIFPAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE
91250	TIGERY	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m <sup>2</sup>	1 878 497	FIT
95700	ROISSY EN FRANCE	Avenue de la Pie aux Bois	2015	Bureau	2250 m <sup>2</sup>	4 620 000	KONICA MINOLTA BELKIN - STN GROUP DAMCO FRANCE
95870	BEZONS	Bld GI Delambre	2015	Bureau	607 m <sup>2</sup>	1 680 000	POLE EMPLOI
77716	SERRIS	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m <sup>2</sup>	2 876 975	STILL France
77716	SERRIS	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302 m <sup>2</sup>	5 307 669	HENKEL - SAUR

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### AUTRES VILLES

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
13100	AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq Rue des Allumettes	2014*	Commerce	667 m <sup>2</sup>	1 609 000	COTY FRANCE - ADONIS
06800	CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m <sup>2</sup>	3 065 000	TP SPADA
63000	CLERMONT-FERRAND	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307 m <sup>2</sup>	327 765	CRCAM
63000	CLERMONT-FERRAND	23 rue Jean Claret	2007	Bureau	930 m <sup>2</sup>	1 351 690	SOMIVAL
63000	CLERMONT-FERRAND	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m <sup>2</sup>	650 000	STILL
63000	CLERMONT-FERRAND	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m <sup>2</sup>	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE
63000	CLERMONT-FERRAND	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m <sup>2</sup>	375 000	PG OPTIQUE
63000	CLERMONT-FERRAND	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m <sup>2</sup>	1 030 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE TOMLEA - LOCAL VACANT
63000	CLERMONT-FERRAND	«La Pardieu 13 Rue Louis Rosier»	2017*	Bureau	817 m <sup>2</sup>	880 000	GE MEDICAL SYSTEMS AUBERT ET DUVAL EIS - ASDIA - France AIR - SITTI
63400	CHAMALIERES	«Beaulieu 3 33 Bis Bld Berthelot»	2017*	Bureau	240 m <sup>2</sup>	215 127	PERFECT MEMORY
63400	CHAMALIERES	«Carrefour Europe Place Charles de Gaulle»	2017*	Commerce	181 m <sup>2</sup>	180 000	COMMUNE DE CHAMALIERES
63170	AUBIERE	«Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing»	2017*	Bureau	570 m <sup>2</sup>	810 000	CREDIT AGRICOLE CENTRE France
63170	AUBIERE	«Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin»	2017*	Commerce	64 m <sup>2</sup>	350 000	MINIT France
63500	ISSOIRE	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	199 m <sup>2</sup>	240 947	NEXITY LAMY
44400	REZE	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2239 m <sup>2</sup>	3 336 054	«BERRYWORLD France EDITIONS OFFSET PLACEO S3A CNPP ENTREPRISE RETIS COMMUNICATION BCA EXPERTISE CENTRAL COM LOCAL VACANT
33700	MERIGNAC	Héliopolis Avenue de Magudas	2017*	Bureau	1134 m <sup>2</sup>	1 163 620	AIRELEC INDUSTRIE BUREAU VERITAS MARINE & OFFSHORE CONSTANTIN - ALTITEC
33000	BORDEAUX	Les Portes du Lac	2017*	Bureau	540 m <sup>2</sup>	1 290 000	CETAB
33140	VILLENAVE D'ORNON	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3494 m <sup>2</sup>	6 903 676	AHI33 - DAIKIN PRINTEKNOLOGIES REDEIM SO SONEPAR SUD OUEST UFIFRANCE PATRIMOINE GENERALI VIE
06200	NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m <sup>2</sup>	1 205 000	EGIS BATIMENTS MEDITERRANEE
72000	LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m <sup>2</sup>	580 000	CREDIT COOPERATIF

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### AUTRES VILLES

Code Postal	VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
24750	BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m <sup>2</sup>	2 738 288	TISSUS DES URSULES BESSON CHAUSSURES KGM DISTRI - CHUSSEA
31670	LABEGE	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	175 m <sup>2</sup>	149 668	VIVEA - LOCAL VACANT
31520	RAMONVILLE	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	718 m <sup>2</sup>	640 000	SDIS 31 - FAFSEA M&H ASSOCIES - SEETY LOCAL VACANT
31520	RAMONVILLE	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Bureau	717 m <sup>2</sup>	660 000	MICROSOFT France CAPIFORMA - ATELIER INFRA
31000	TOULOUSE	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureaux	1795 m <sup>2</sup>	1 914 000	MDPH
10140	ST PARES AUX TERTRES	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2346 m <sup>2</sup>	2 103 071	JARDILAND
44980	SAINTE LUCE SUR LOIRE	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m <sup>2</sup>	650 000	IFPI - KREEMA - PRIME GP DYVEM - OLYOS LOCAL VACANT
44000	NANTES	46 Boulevard Einstein	2017	Bureaux	3784 m <sup>2</sup>	7 600 000	CREDIT LYONNAIS NANTES METROPOLE CIS VALLEY - KOPS LOCAUX VACANTS
59100	ROUBAIX	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m <sup>2</sup>	3 842 650	NORTIA
19000	TULLE	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516 m <sup>2</sup>	650 000	GIE MACIF IMMOBILIER LOCAL VACANT
79000	BESSINES	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	924 m <sup>2</sup>	1 660 000	PAILLARD DOS ANJOS OPTIQUE DE LA MUDE RENOV SUD OUEST GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE COORDITECH LOCAL VACANT
<b>TOTAL</b>					<b>133 400 m<sup>2</sup></b>	<b>186 136 951</b>	

\* Apport des actifs en 2014 suite à la fusion-absorption des SCPI EIRAM et DAUPHI-PIERRE et en 2017 suite à fusion-absorption avec la SCPI IMMAU-VERGNE.

Contrat de VEFA en cours avec la SCPI IMMO PLACEMENT pour l'actif situé Avenue Edouard Michel à TOURS.  
La fraction du prix payée au 31/12/2018 est de 1 613 600 €.

**RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**  
(EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénale, 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 2018		EXERCICE 2017	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénales)
Bureaux	128 097 716	137 494 147	132 434 715	136 390 192
Commerces	54 036 276	71 245 000	39 887 395	57 761 308
Locaux d'activités	5 616 559	6 338 000	7 827 384	8 321 000
<b>TOTAL</b>	<b>187 750 551</b>	<b>215 077 147</b>	<b>180 149 494</b>	<b>202 472 500</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Aucun fait marquant pour l'année 2018.

### 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 bilancielles » 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 de tous les coûts directement attribuables engagés pour 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 immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilantielles » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

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

#### Immobilisations locatives :

VENTILATION PAR NATURE VALEUR BRUTE	EXERCICE 2017	ACQUISITIONS	AUTRE	CESSIONS	EXERCICE 2018
Terrains nus					0
Terrains et construction	180 149 496	15 276 098		9 288 643	186 136 951
Construction sur sol d'autrui					0
Immobilisation en cours			1 613 600		1 613 600
agencements brutes	2 428 051	63 474			2 491 525
Autres					0
<b>TOTAL</b>	<b>182 577 547</b>	<b>15 339 572</b>	<b>1 613 600</b>	<b>9 288 643</b>	<b>190 242 076</b>

VENTILATION PAR AMORTISSEMENTS	EXERCICE 2018	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE 2018
Dépréciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements	1 133 652	362 202		1 495 854
<b>TOTAL</b>	<b>1 133 652</b>	<b>362 202</b>		<b>1 495 854</b>

## 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 31/12/17	2 928 928
DOTATION 2018	+511 495
REPRISE 2018	-589 992
REPRISE DE PROVISIONS SUR VENTES 2018	-47 000
SOLDE DE LA PROVISION AU 31/12/18	2 803 431

	MONTANT provision 01/01/2018	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2018
		Achat immeubles	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente immeubles	Patrimoine existant au 01/01/2018	
dépenses prévisionnelles sur N+1	1 475 358		1 345 195	47 000	1 188 059	1 585 494
dépenses prévisionnelles sur N+2	777 715		402 128		396 707	783 136
dépenses prévisionnelles sur N+3	441 519		42 000		179 319	304 200
dépenses prévisionnelles sur N+4	190 735		22 000		104 335	108 400
dépenses prévisionnelles sur N+5	43 600		5 000		26 400	22 200
<b>TOTAL</b>	<b>2 928 927</b>	<b>0</b>	<b>1 816 323</b>	<b>47 000</b>	<b>1 894 820</b>	<b>2 803 430</b>
Total dotations-reprises hors vente d'immeuble			1 816 323		1 894 820	
Net dotations-reprises hors vente d'immeuble					78 497	
Total dotation/reprise au compte de résultat			511 495		589 992	
Total dotation/reprise nette					78 497	

La dotation nette de provisions pour gros entretiens sur 2018 de 511 495 € correspond à la dotation provisionnée sur l'exercice qui découle de l'actualisation du plan pluriannuel de travaux correspondant.

## ACTIFS D'EXPLOITATION

### CRÉANCES

#### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	267 673	115 582
Créances douteuses	336 743	622 812
<b>TOTAL</b>	<b>604 416</b>	<b>738 394</b>

Dépréciation des créances locataires	188 945	393 925
--------------------------------------	---------	---------

#### EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS

	EXERCICE 2017	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2018
Dépréciation des créances Locatives	393 925	177 138	382 118	188 945

#### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN

### Autres créances

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Avances fournisseurs	4 321	3 409
Etat et autres collectivités	83 562	392 457
Syndics	1 107 741	882 109
Autres débiteurs	1 542	11 490

<b>TOTAL</b>	<b>1 197 166</b>	<b>1 289 465</b>
--------------	------------------	------------------

### VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

#### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Valeurs mobilières de placement	450 840	450 185
Autres disponibilités	6 777 968	7 800 275

#### EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS

	EXERCICE 2017	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2018
Provisions pour risques et charges	40 000	0	0	40 000

### DETTES FINANCIÈRES

#### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN

Emprunts	25 117 246	16 914 057
Emprunts intérêts courus	14 251	10 862
Concours bancaires courants		

<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>25 131 497</b>	<b>16 924 919</b>
---	-------------------	-------------------

Dépôts de garantie reçus	2 855 655	2 760 745
--------------------------	-----------	-----------

<b>TOTAL</b>	<b>27 987 152</b>	<b>19 685 665</b>
--------------	-------------------	-------------------

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»				
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	243 400	1 035 900	1 143 300	2 422 600
	224 661	2 096 834	4 867 651	7 189 146
	124 000	592 000	1 169 500	1 885 500
Emprunt «in fine»		3 700 000		3 700 000
			1 140 000	1 140 000
		8 780 000		8 780 000
<b>TOTAL</b>	<b>592 061</b>	<b>16 204 734</b>	<b>8 320 451</b>	<b>25 117 246</b>

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Emprunts immobiliers	25 117 246	16 914 057
Autres emprunts		

#### DETTES D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Honoraires dus à la société de gestion	41 963	209 644
Fournisseurs et comptes rattachés	4 588	1 998
Locataires créditeurs	1 217 790	1 216 384
<b>TOTAL</b>	<b>1 264 341</b>	<b>1 428 026</b>

#### DETTES DIVERSES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Etat et autres collectivités	269 084	86 818
Associés dividendes bloqués	108 964	101 157
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	3 063 684	3 030 068
Rompus sur fusion	0	158 976
Dettes diverses	11 933	12 522
Divers charges à payer	388 130	419 449
<b>TOTAL</b>	<b>3 841 795</b>	<b>3 808 990</b>

#### COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges constatées d'avance	+0	+207
Produits constatés d'avance	-23 126	-14 918
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+53 136	+58 507
<b>TOTAL</b>	<b>30 010</b>	<b>43 796</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital Social :

Sans changement ; à la clôture de l'exercice, le capital social s'élève à 75 784 750 €, soit 248 474 parts.

### Prime d'émission :

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2018 un montant global de 1 671 459 €  
Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 13 106 498 €.

### 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 IMMOPLACEMENT 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-values et du report à nouveau

Provenant des SCPI DAUPHIERRE, EIRAM et IMMAUVERGNE. La variation 2018 correspond aux frais de fusion des SCPI IMMOPLACEMENT et IMMAUVERGNE.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble :  
Ce poste a diminué de 389 229 € 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 55 040 € :

- suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2017.

• Résultat de l'exercice

Le résultat de l'exercice 2018 : 11 747 488 €

Distribution des 3 premiers acomptes : 8 385 997 €

4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2019 : 3 063 684 €

Solde du résultat mis en report à nouveau : 297 807 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 12 juin 2019.

## COMPTE DE RESULTAT

### RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

#### Produits de l'activité immobilière

##### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Loyers facturés	15 366 441	14 641 132
Charges et taxes refacturés aux locataires	4 453 839	4 511 027
Produits annexes	261 479	253 835
Reprise de provisions pour créances douteuses	382 118	382 315
Reprise de provisions pour gros entretien	589 992	582 404
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	1 699 801	997 340
<b>TOTAL</b>	<b>22 753 670</b>	<b>21 368 053</b>

#### Charges de l'activité immobilière

##### DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	4 453 839	4 511 027
Gros entretien	589 991	467 368
Charges d'entretien du patrimoine locatif	119 647	289 478
Dotations aux provisions pour créances douteuses	177 138	247 179
Dotations aux provisions pour gros entretien	511 495	548 969
Dotations aux amortissements des agencements	362 202	307 546
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	2 728 433	1 999 694
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	510 470	421 406
<b>TOTAL</b>	<b>9 453 215</b>	<b>8 792 667</b>

#### Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>

Charges locatives récupérables	2 121 836	2 361 721
Impôts et taxes récupérables	2 332 003	2 149 306
<b>TOTAL</b>	<b>4 453 839</b>	<b>4 511 027</b>

#### Autres charges immobilières (2)

Charges locatives non récupérables	400 508	322 363
Impôts et taxes non récupérables	599 796	626 032
Frais sur acquisitions	1 607 631	323 044
Honoraires sur souscriptions	0	592 296
Pertes sur créances irrécouvrables	118 460	130 240
Autres charges	2 038	5 719
<b>TOTAL</b>	<b>2 728 433</b>	<b>1 999 694</b>

## RESULTAT D'EXPLOITATION

Produits d'exploitation	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	35 658	139 570
<b>TOTAL</b>	<b>35 658</b>	<b>139 570</b>

## Charges d'exploitation

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Commission de la Société de gestion	1 223 041	1 164 137
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	386 575	524 042
Diverses charges d'exploitation	7 871	13 707
(charges à répartir sur montage d'emprunts)		
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>1 617 487</b>	<b>1 701 886</b>

## Charges d'exploitation de la société (1)

Honoraires des commissaires aux comptes	53 730	55 804
Honoraires de relocations	81 546	77 667
Honoraires de dépositaire	52 194	72 032
Honoraires d'expertises immobilières	37 530	40 000
Honoraires divers	73 566	73 714
Frais d'actes et contentieux	42 010	54 487
Frais de fusion	35 658	139 570
Assurance conseil de surveillance	1 348	
Autre frais	8 993	10 768
<b>TOTAL</b>	<b>386 575</b>	<b>524 042</b>

## RESULTAT FINANCIER

### Produits financiers

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Intérêts sur placement de la trésorerie	655	865
Rémunération de VEFA	11 613	0
<b>TOTAL</b>	<b>12 268</b>	<b>865</b>

### Charges financières

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges de gestion de comptes bancaires	0	789
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>789</b>

**RESULTAT EXCEPTIONNEL****Produits exceptionnels**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Produits exceptionnels	19 784	184 252
<b>TOTAL</b>	<b>19 784</b>	<b>184 252</b>

**Charges exceptionnelles**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges exceptionnelles	3 190	15 872
<b>TOTAL</b>	<b>3 190</b>	<b>15 872</b>

**AUTRES INFORMATIONS****Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées**

- Transactions effectuées entre la SCPI IMMOPLACEMENT et la Société de gestion VOISIN SAS :

Honoraires de gestion : 1 223 041 €

Honoraires de souscription : 0 €

Loyers sur les locaux situés au 15 Place Grangier à DIJON : 27 105 €

Loyers sur les locaux d'archives situés à St Philibert à DIJON : 4 020 €.

- Les biens acquis en indivision représentent un total de 14 352 932,44 €, soit 7,71% 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  
61 rue du Professeur Lannelongue BORDEAUX  
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 IMMO PLACEMENT :  
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 2018. Le Conseil de Surveillance s'est réuni à quatre 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 2018 nous ont été présentés le 12 février 2019.

En 2018, la politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, a été poursuivie activement par la société de gestion, en consultation avec votre Conseil de Surveillance.

Les acquisitions, et les immobilisations en cours se montent à 16 914 k€. Elles portent sur quatre ensembles immobiliers, dont un acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Pour financer ces opérations, des emprunts nouveaux ont été mis en place au cours de l'exercice pour un montant de 8780 k€. Au 31/12/2018 les emprunts bancaires se montent à 25 131 k€.

Les cessions, concernant 19 biens, se montent à 9 309 k€. Elles se soldent par une moins-value de 124 k€ imputable principalement à quatre biens, acquis entre 1986 et 1989. Cette politique volontariste porte ses fruits : le taux d'occupation qui était de 91,82 % fin 2017, se renforce à 94,64 % au 31/12/2018.

Cette amélioration se traduit dans les comptes de l'exercice. Les loyers sont en hausse de 5 % et le résultat de 11 747 k€ progresse de 566 k€. Ramené à une part, le résultat net est de 47,28 € en hausse de 2,9 %, et le dividende versé passe de 45,72 € en 2017 à 46,08 € en 2018.

Au cours de l'année 2018, 3924 parts ont été échangées sur le marché secondaire pour un montant de 3,3 M€. Ces échanges représentent 1,58 % du nombre de parts au 31/12/2018. 35 % des parts offertes à la vente proviennent de successions. Le prix moyen est de 840,83 € par part sur 2018, en hausse de 1,30 % par rapport à 2017.

Les prévisions présentées par la société de gestion tablent sur un maintien de la rentabilité. Dans sa séance du 12 février 2019, votre Conseil a donné un avis favorable pour ouvrir une nouvelle augmentation de capital en 2019. Cet apport d'argent frais permettra, à la fois, de poursuivre la politique de rajeunissement et de modernisation du patrimoine et de promouvoir le renouvellement des associés.

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 engage à les approuver.

*Président du conseil de Surveillance*

**OLIVIER MARTIN**

Page laissée volontairement vide.

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **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 1er janvier 2018 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 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 la société de gestion 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.

### **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 circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL et MEYLAN, le 6 mai 2019

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

*Associé*

**JEAN-MARC BAUMANN**

AGM AUDIT LEGAL

*Associé*

**YVES LLOBELL**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

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'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

En application de l'article L.214-106 du Code Monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil de Surveillance.

Avenant d'extension au bail commercial conclu avec la société de gestion VOISIN SAS :

Société concernée :

La société de gestion VOISIN SAS est gérant de la SCPI IMMO PLACEMENT

Nature et objet :

La SCPI IMMO PLACEMENT avait conclu en date du 11 mai 2017, un nouveau bail commercial de 9 ans avec la société de gestion VOISIN SAS à effet du 15 mai 2017. Ce bail concernant les locaux du 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, avait été conclu avec un loyer annuel de 34 000 euros HT hors charges locatives, et bénéficiait d'une franchise de 10 mois à compter de sa prise d'effet.

En date du 3 mai 2018 un avenant d'extension au bail du 15 mai 2017 a été conclu avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2018, avec la société 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 prend en compte la location par VOISIN SAS d'une surface complémentaire de 159 m<sup>2</sup>

au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Le GRAMA moyennant un loyer annuel global pour les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages 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.

Modalités :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les loyers facturés par IMMO PLACEMENT à VOISIN SAS concernant les locations des 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de l'immeuble Le GRAMA se sont élevés à 27 106 euros HT majorés d'un impôt foncier de 17 401 euros.

#### **CONVENTIONS DEJA APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

En application de l'article L.214.106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de Gestion VOISIN SAS

La société 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 2018 s'élève à 1 223 041 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.

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

- 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.

Meylan, le 6 mai 2019  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
*Associé*  
**JEAN-MARC BAUMANN**

Saint-Marcel, le 6 mai 2019  
AGM AUDIT LEGAL  
*Associé*  
**YVES LLOBELL**

**RÉSOLUTIONS PROPOSÉES  
A TITRE ORDINAIRE**

**PREMIERE RESOLUTION :**

**Approbation des comptes**

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**DEUXIÈME RÉOLUTION :**

**Quitus à la société de gestion**

L'assemblée générale donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2018.

**TROISIÈME RÉOLUTION :**

**Conventions spéciales**

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

**QUATRIÈME RÉOLUTION :**

**Affectation des résultats**

L'assemblée générale, sur proposition de la société de gestion, décide que le résultat de l'exercice 2018 qui s'élève à

	11 747 488 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	<u>3 623 768 €</u>
soit un total de	15 371 256 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés	11 449 682 €
. report à nouveau	<u>3 921 574 €</u>
soit un total de	15 371 256 €

**CINQUIÈME RÉOLUTION :**

**Valeurs de la société**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par Galtier Valuation

approuve les différentes valeurs de la société, à savoir :

- valeur comptable 161 680 960 €, soit 650,70 €/part
- valeur de réalisation 190 815 315 €, soit 767,95 €/part
- valeur de reconstitution 227 631 074 €, soit 916,12 €/part

**SIXIÈME RÉOLUTION :**

**Autorisation d'arbitrage**

L'assemblée générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2018. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2019, dans les limites fixées par la loi.

**SEPTIÈME RÉOLUTION :**

**Autorisation d'emprunt**

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 19 des statuts, autorise 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 ordinaire 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 correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2019.

**HUITIÈME RÉOLUTION :**

**Distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus values**

L'assemblée générale 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 2019.

**NEUVIÈME RÉOLUTION :**

**Élection au conseil de surveillance**

L'assemblée générale, constatant l'échéance de quatre mandats des membres du conseil de surveillance, et au vu des candidatures exprimées de :

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil	Renouvellement	Activité/Profession
BLICQ Olivier	1957	LILLE (59)	71		non	Investisseur privé - Membres de plusieurs Conseil de Surveillance
COMPAIN François	1958	FONTAINE LES DIJON (21)	800	2002	oui	Pharmacien
DESMAREST Christian	1961	SAINT ISMIER (38)	60		non	Ingénieur /SCHNEIDER ELECTRIC Membres de plusieurs Conseil de Surveillance
DEVALS Gilles	1973	CHEVRESSY (Suisse)	23		non	Directeur Achat Groupe depuis 2006
GIRAUD Robert	1940	ST CYR AU MONT D'OR (69)	388	2014 suite absorption de la SCPI EIRAM	oui	Retraité (ex Expert immobilier) Membre titulaire de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière Formation ponctuelle à la Sté d'Enseignement Professionnel du Rhône Membres du Conseil de Surveillance EIRAM depuis 2007
MARTIN Olivier	1942	LYON (69)	194	2014 suite absorption des SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM	oui	Retraité (ex cadre dirigeant de banque) Membres du Conseil de surveillance EIRAM depuis 1997 Membres du Conseil de Surveillance DAUPHI PIERRE depuis 2004
MURIENNE Philippe	1958	BLAGNAC (31)	140		non	Développement et exploitation d'un parc de résidences services/ Réside Etudes Puis gérant agences immobilières
ROUSSEL Frédéric	1976	ST LOUP GEANGES (71)	240	2011	oui	Expert immobilier Gérant/entreprise nettoyage - Gérant/entreprise second œuvre

nomme 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 statuant sur les comptes 2021 :

#### DIXIÈME RÉOLUTION :

##### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, AGM AUDIT LEGAL, représentée par M. Yves LLOBELL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

#### ONZIÈME RÉOLUTION :

##### Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

L'Assemblée Générale nomme, pour une durée de cinq ans, GALTIER VALUATION - 595 avenue André Malraux- 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'Assemblée Générale 2024 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### DOUZIÈME RÉOLUTION :

##### Pouvoir pour les formalités

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

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

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, 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 VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers, 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 OPCI 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 OPCI 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 données 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 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 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 », VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services, 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 d'une part de pondérer 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 VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'inté-

rêts 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, VOISIN a, au 31 décembre 2018, enregistré 100 583 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 214 190 € au titre des commissions de gestion.

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

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins trimestriels et rapport annuel). 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 VOISIN et 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 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 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 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 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 VOISIN pour l'exercice 2018 a représenté 2 270 629 € pour un effectif moyen de 30 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 46,2 % (19,3 % en rémunération fixe et 26,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## SCPI IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2018 : 75 784 570 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

VOISIN S.A.S. 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.scpi-voisin.com](http://www.scpi-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,  
représentée par M, Yves LLOBELL  
Co-commissaire : KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS  
51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON  
représentée par M, Jean-Marc BAUMANN  
Suppléant co-commissaire :  
SALUSTRO REYDEL SA- Immeuble Le Palatin  
3, Cours du Triangle - 92 939 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
représentée 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



## SCPI IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31/12/2018 : 75 784 570 €

RCS 320 182 991 DIJON

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

Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

Crédit photos : GettyImages

**VOISIN**  
GROUPE ATLAND