



IMMO PLACEMENT

1968 - 2018
AU SERVICE DE VOTRE ÉPARGNE
DEPUIS 50 ANS



Mot du Directeur Général	Page 4	Gestion locative et immobilière	Page 22
Trajectoire de votre SCPI	Page 6	Résultat/revenus distribués	Page 23
Voisin, votre SCPI & Vous	Page 8	Valeurs de la Société	Page 25
Patrimoine de votre SCPI	Page 10	Fiscalité	Page 26
Dans les coulisses	Page 12	Perspectives	Page 27
Chiffres significatifs	Page 17	État du patrimoine	Page 28
Évolution du capital et marché des parts	Page 18	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 29
Investissements	Page 19	Compte de résultat de l'exercice	Page 31
Arbitrages	Page 20	Actif immobilier	Page 33
Composition du patrimoine	Page 22		



Annexe aux comptes annuels	Page 47
Rapport du Conseil de Surveillance	Page 56
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	Page 57
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	Page 59
Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2018	Page 61
Gouvernance de VOISIN	Page 64

Une année **INTENSE**

 **2017** aura été une année riche pour IMMO PLACEMENT, avec la clôture de l'augmentation de capital au premier semestre et l'absorption de la SCPI IMMAUVERGNE au second (avec effet rétro-actif au 1er janvier). Le succès de ces opérations se manifeste par une hausse significative des actifs gérés (+27%)

Cette forte croissance a été réalisée avec une amélioration des résultats et le respect des objectifs définis pour l'année 2017. Ces objectifs énoncés dans notre précédent rapport annuel étaient les suivants :

- La clôture de l'augmentation de capital qui a été effectuée dès le mois de mai 2017 illustrant l'intérêt des Epargnants pour IMMO PLACEMENT
- Le remboursement des prêts court terme arrivant à expiration fin 2017.
- L'achèvement de l'investissement de la collecte sans effet dilutif sur le résultat. Toute la trésorerie disponible a été investie et le résultat net 2017 par part est en hausse de 2,50% par rapport à 2016.
- La cession d'actifs dont la performance n'est pas satisfaisante ou présentant des risques à terme. Les ventes atteignent un montant de 7,1 millions d'euros avec une plus-value nette de 756 896 €.
- Un objectif de dividende compris entre 44 et 46 € par part (45,72 € sur 2017, en augmentation par rapport à 2016).

La réalisation de ces objectifs permet à IMMO PLACEMENT de distribuer un dividende de 45,72 € par part tout en dégagant un résultat net supérieur. Le résultat net supérieur à la distribution permet de renforcer le report à nouveau qui s'établit à 120 jours de distribution.

Enfin, les valeurs d'expertise progressent de 3,99% en 2017. Les acquisitions réalisées en 2017 voyant leurs valeurs d'expertise en hausse de 8,76% par rapport à leur prix d'achat.

Ainsi, votre SCPI parvient cette année comme l'année dernière à se classer encore 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 5^{ème} rang (7^{ème} rang l'année dernière) en matière de taux de distribution sur valeur de marché. Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2017 s'établit à 5,51%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI s'inscrit à 4,43%.

Ces chiffres illustrent la volonté de notre société de suivre une stratégie prudente et vigilante à même de produire des résultats supérieurs à nos concurrents dans un marché des SCPI où la tendance des rendements est à la baisse.

Le retour de la croissance économique et de l'inflation va entraîner des conséquences notamment avec une hausse prévisible des taux d'intérêt. Cette situation est favorable à l'indexation des loyers. Elle doit néanmoins nous interroger sur la valorisation des actifs dans un contexte de remontée des taux. Valorisation des actions où le multiple de capitalisation des bénéfices n'a jamais été aussi élevé et où la volatilité a été très significative début 2018.

Valorisation des obligations dont les prix seront fortement impactés par une hausse des taux peuvent souffrir d'une hausse des taux d'intérêt trop rapide. Dans ce dernier cas, il est de la responsabilité de la société

Votre SCPI se hisse, cette année encore,
parmi les plus rentables du marché

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

de gestion d'adapter sa stratégie par des acquisitions dont le choix est guidé par une analyse des valeurs unitaires et locatives et leur capacité de résistance. La société de gestion doit également être responsable dans sa stratégie de recours à l'endettement.

Si le contexte économique s'annonce favorable, nous nous permettons de regretter la décision des pouvoirs publics d'intégrer dans le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) les parts de SCPI. Ce regret s'exprime à deux titres :

- L'immobilier est considéré comme une rente alors qu'il s'agit d'une industrie qui est le cinquième employeur de France et participe largement au PIB français. En outre, l'immobilier tertiaire est le socle du développement des entreprises qu'il héberge.
- L'immobilier ne constituerait pas un ensemble unique puisque les détenteurs d'actions de sociétés foncières ne sont pas soumis à l'IFI contrairement aux SCPI. Nous nous étonnons de cette inégalité de traitement. Nous faisons le vœu qu'un jour l'immobilier sera reconnu au niveau fiscal enfin comme étant un acteur majeur de l'économie et de l'emploi en France au même titre que d'autres secteurs.

Pour conclure, IMMO PLACEMENT continuera en 2018 à avancer avec vigilance et sélectivité en vue de poursuivre son développement équilibré en conservant des objectifs ambitieux sur le long terme.



IMMO PLACEMENT

bénéficie de la dynamique

IMMO PLACEMENT bénéficie de la dynamique impulsée depuis plusieurs années, et qui s'est poursuivie en 2017 comme en attestent : une augmentation de capital réussie, une fusion menée à bien, des arbitrages générateurs de plus-values, des investissements en adéquation avec les objectifs fixés, et un taux d'occupation financier en progression.

DES FONDS PLEINEMENT INVESTIS

MONTANTS À INVESTIR
(collecte + produit des cessions + nouveaux emprunts)



ACQUISITIONS 2017



IMMO PLACEMENT a investi la totalité des fonds disponibles. Les acquisitions atteignent même un montant supérieur grâce à un recours maîtrisé et opportun à l'emprunt, avec un effet bénéfique sur les revenus à distribuer.

DES ARBITRAGES CIBLÉS ET GÉNÉRATEURS DE PLUS-VALUES

ARBITRAGES
(En M€)



2016

6,3 0,8 de plus-value



2017

ARBITRAGES
(Nombre d'actifs vendus)



2016



2017

IMMO PLACEMENT a poursuivi sa politique de cession en 2017 en vendant 20 actifs pour un montant total de 7,1 M€. Ces opérations ont porté sur les actifs qui généraient une performance inférieure au rendement moyen recherché, ou qui présentaient un faible potentiel de revalorisation ultérieure des loyers ou des valeurs vénales. Ces cessions ont généré une plus-value 756 896 €

DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS (CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2017)

**TAUX
DVM 5,51%**

TAUX DE
DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ
(MOYENNE
DE MARCHÉ
= 4,43%)

**LE
RENDEMENT
NET
7,24%**

DES ACQUISITIONS
(2017)

**RAN
120 JOURS**

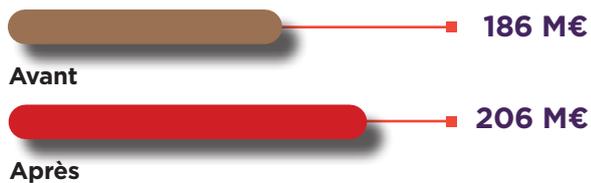
LE REPORT À NOUVEAU
EN JOURS DE
DISTRIBUTION

17,14%

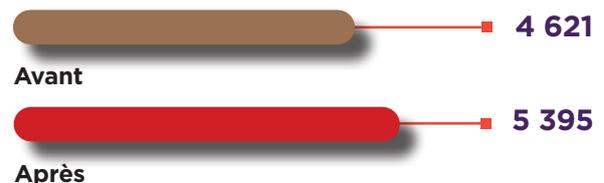
LA PART DES REVENUS
LOCATIFS
VENANT DES 10 PLUS
GROS LOCATAIRES

RETOUR SUR LA FUSION EN 3 INDICATEURS

CAPITALISATION



NOMBRE D'ASSOCIÉS



Part des associés favorables à la fusion côté **IMMAUVERGNE**

95,62%

Part des associés favorables à la fusion côté **IMMOPLACEMENT**

96,91%

Les associés d'IMMO PLACEMENT et IMMAUVERGNE ont entériné la fusion de deux SCPI en octobre 2017, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017. Cette fusion permet notamment de renforcer la capitalisation de l'ensemble, et donc les possibilités d'action, et d'agrandir la communauté d'associés, ce qui contribuera positivement à l'animation du marché secondaire

UN ÉTAT LOCATIF EN AMÉLIORATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



De la pierre-papier **VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE**

2017 a vu la première étape d'un voyage qui nous fera passer, nous en sommes convaincus, de l'ère de la pierre-papier à celle de la pierre numérique. Ce rapport annuel en est le carnet de route et la carte !



ALEXANDRE CLAUDET
Directeur Général Adjoint

A l'instar des autres pans de l'économie, ce que l'on a désormais pour habitude d'appeler « la transformation numérique » constitue une étape indispensable pour accompagner le développement de l'immobilier en général et des SCPI en particulier. Une vague de fond dans laquelle VOISIN est pleinement engagé, et qui est source de bénéfices partagés :

- Pour vous, en donnant accès à toutes les informations pertinentes à tout moment et en facilitant vos opérations
- Pour les professionnels du patrimoine, qui voient le suivi de leurs clients facilité
- Pour Voisin, en renforçant notre qualité de service mais aussi, et c'est un nouvel axe fort, en faisant rentrer l'innovation au cœur de la gestion immobilière

Ce dernier point, moins visible de l'extérieur, n'en est pas moins essentiel : le numérique apporte de nouveaux outils, de nouveaux usages, des données qui constituent autant de leviers supplémentaires de création de valeur.

Animés par cette vision positive du numérique, nous n'oublions pas pour autant que ce domaine connaît une période de métamorphose importante. Les différents sujets qui ont fait la Une des médias (les élections américaines et Facebook par exemple) et l'entrée en vigueur imminente du Règlement Général de Protection des Données obligent tous les acteurs à mûrir. Précisons que nous collectons et traitons uniquement des données nécessaires à l'exécution de nos services, sans en faire un usage commercial avec des tiers. Notre première obligation reste donc la même, à savoir en assurer l'intégrité et la sécurité. Pour autant nous avons tout mis en œuvre pour nous préparer à nous conformer à ce nouveau contexte réglementaire.

En conclusion, le numérique, sujet riche, intéressant, et porteur d'opportunités, se place au service d'une finalité bien comprise : apporter encore plus de confort à nos clients, réduire les délais de traitement, respecter la sécurité des échanges et des données personnelles.



Plus de
2000
Utilisateurs
en deux mois

2017 Lancement de l'Extranet : toutes vos informations à portée de clic

Un compte
unique,
Des services
mutiples

Vous étiez plus de 2000 utilisateurs (pour l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN) à avoir activé votre compte entre la date de lancement (1^{er} novembre 2017) et la fin de l'année. Un niveau d'adoption qui atteste de l'attente en la matière, et qui nous encourage à poursuivre nos efforts dans cette direction.

- Un instantané de votre patrimoine, avec le détail des parts acquises depuis l'origine
- Un récapitulatif des revenus perçus depuis 5 ans, sous forme de tableau et de graphique
- Un aperçu des données vous concernant et nécessaires au bon traitement de vos revenus
- Une copie de votre dernier bordereau de distribution ou de votre bordereau fiscal (voir ci-dessous pour les améliorations prévues)

L'extranet, porte
vers la
dématérialisation
des communications

Votre Extranet va évoluer prochainement pour permettre, à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, de recevoir tout ou partie des communications périodiques réglementaires de façon dématérialisée. Ce mode de communication sera disponible à compter de juillet 2018 et couvrira les attestations de part, les bordereaux de revenus, les bulletins trimestriels d'informations et les bordereaux fiscaux. Tout nouveau document disponible fera l'objet d'une notification remise par courrier électronique sur votre adresse de contact.

E-convocation
et vote en ligne
(juin)

2018 La dématérialisation : moins de papier, plus de réactivité

Souscription
Dématérialisée
(Date prévue :
juin)

Temps fort et nouveauté 2018, les Assemblées Générales se numérisent. Voisin est l'une des premières sociétés de gestion à proposer la convocation dématérialisée et le vote en ligne. L'objectif est de faciliter l'expérience de vote des porteurs de parts et, nous l'espérons, d'encourager la participation.

Par ailleurs, nous avons couplé cette action à une promesse de reverser un euro par convocation dématérialisée au profit du programme « Education à l'Environnement » promu par la Fondation de France. A l'heure de rédiger ces lignes, ce sont près de 1 500 euros qui sont promis.

Un outil permettra de souscrire en ligne à travers une interface sécurisée, permettant de signer électroniquement. A noter que seront couvertes les souscriptions en pleine propriété pour les personnes physiques ou morales.

IMMO PLACEMENT

combine croissance, rendement et valorisation de son portefeuille

IMMO PLACEMENT a acquis cinq actifs en 2017 pour un montant de 22,2 M€, avec des rendements actés en mains allant de 6,65% à 8,16%. Des acquisitions dont les valeurs d'expertise s'inscrivent en hausse de 8,76% par rapports aux valeurs d'acquisition. Parallèlement, le portefeuille existant a vu sa valeur s'apprécier de 3,43% par rapport à 2016.



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 représente le potentiel de valorisation des parts. (pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : voir glossaire en page 16)

EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE PAR PÉRIODE D'ACQUISITION

(entre précédentes valeurs d'expertise et valeurs d'expertises réalisées à fin 2017)



Les valeurs d'expertise ont évolué favorablement de 3,99% entre fin 2016 et fin 2017. En particulier les acquisitions réalisées sur les dix premiers mois de l'année 2017 (et qui ont donc pu faire l'objet d'une expertise externe) comptabilisent une hausse de 8,76% par rapport au prix

d'acquisition. Ces indicateurs illustrent la création de valeur générée par la stratégie et l'expertise de VOISIN dans la gestion d'IMMO PLACEMENT. (pour retrouver la définition de la valeur d'expertise : voir glossaire en page 16)



MURS DE 2 JARDILAND, QUART NORD-EST DE LA FRANCE

Prix d'acquisition (acte en mains) : environ 4 900 000 €

Description : Deux actifs situés dans le quart nord-est de la France, acquis auprès de Jardiland qui les exploite. Chaque bail est assorti d'une durée ferme de 12 ans à compter de mars 2017. Un programme de travaux est intégré dans les engagements locatifs, pour l'application du nouveau concept commercial à l'ensemble des magasins de l'enseigne. Ce nouveau concept participe du plan de développement autour de deux piliers : une nouvelle identité, et une expérience client innovante.

Locataire : Jardiland est le spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre. L'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1^{er} réseau succursaliste de jardinerie en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de points de vente. Les magasins acquis en portefeuille sont en activité depuis 10 à 30 ans au moins, au sein de zones commerciales dynamiques, avec des surfaces de 5 000 m² environ sur des terrains de plus d'un hectare en moyenne.

Acquisitions du
second trimestre
2017

**BUREAUX ET
COMMERCES,
NANTES (44)**
48, Boulevard Albert
Einstein
Prix d'acquisition
(acte en mains) : 7 600 000 €

Descriptif : immeuble de bureaux et commerces livré en 2015, d'une superficie de 3 784m², fort d'une grande qualité de construction et sous garantie décennale. Situé dans le nord de Nantes, dans un quartier composé d'immeubles de bureaux et de logements, il bénéficie d'une très bonne accessibilité (périphérique Est, autoroutes A11 et A83, tramway et bus) et dispose de 85 places de stationnement dont 27 en sous-sol.

Locataires : Le taux d'occupation financier est de 100% avec quatre locataires solides. Les loyers sont sécurisés à horizon 2021 - 2023 selon les baux. Les locataires sont :

- Le LCL
- Nantes Métropole
- CIS Valley, une société de prestations informatiques (CA >30 M€)
- Ma Part du Gâteau, une boulangerie.



Acquisitions
du premier tri-
mestre
2017



IMMEUBLE DE BUREAUX, SERRIS/ MARNE-LA-VALLÉE (77)

8, rue Michael Faraday- Serris (bâtiment B)
Prix d'acquisition (acte en mains) : 5 702 000 €

Descriptif : À Serris, un immeuble de bureaux de 4 603 m² situé au sein du Val d'Europe. Le dynamisme de la zone s'illustre par un taux d'occupation de 97%. Les locataires sont installés depuis 2005 avec des engagements jusqu'à fin 2019 et fin 2023.

Locataires : La SAUR, acteur historique de la gestion déléguée de services à l'environnement, qui regroupe 12 000 collaborateurs pour un chiffre d'affaires de plus de 1,6 Mds €. Les locaux occupés dans l'immeuble accueillent le centre de pilotage opérationnel du réseau d'eau du Nord et de l'Ouest de la France.

- HENKEL, leader des lessives liquides, des adhésifs et soins capillaires, qui regroupe 1 100 collaborateurs en France pour un chiffre d'affaires de 845 M€.

L'actif a été acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par IMMO PLACEMENT pour sa quote-part. La surface correspond à la totalité de l'actif.»

Acquisitions du
quatrième tri-
mestre
2017

IMMEUBLE DE BUREAUX, ROUBAIX (59)

215, avenue Le Notre
Prix d'acquisition (acte en mains) : 3 972 000 €

Descriptif : immeuble de bureaux de 1 444 m² situé à Roubaix, en bordure de la commune de Croix et en face du parc de Barbieux. Il bénéficie d'une situation et d'une qualité architecturale exceptionnelles, avec jardin, terrasse d'agrément, et prestations de grande qualité (salle de sport, de musique, cafétéria). L'actif est composé d'une partie historique en très bon état et d'une extension neuve (2014), et doté de 15 places de stationnement.

Locataire : Nortia, anciennement propriétaire du site, est engagé à travers un bail de 9 ans fermes. Nortia structure et distribue des contrats d'assurance-vie, contrats de capitalisation et comptes-titres à des CGPI. Chiffres clés : 2,5 milliards d'euros sous gestion (à fin 2015) pour plus de 22 000 clients.



1968 - 2018, 50 ans de gestion de SCPI

 EN 1968, VOISIN crée une des premières SCPI : IMMO PLACEMENT.

L'occasion d'une rétrospective. Éléments choisis !



« SOUS LA CROISSANCE, LA TERTIARISATION »

La période des trente glorieuses vint avec une transformation en profondeur de l'économie française : la tertiarisation. Ou comment l'emploi a migré de l'industrie et de l'agriculture vers les services tertiaires (bureaux) et marchands (commerces). Ce secteur tertiaire est ainsi passé de 50% des emplois en 1970 à plus de 75% aujourd'hui, et ce malgré la décélération de la croissance à compter des années 1970. Une évolution majeure, qui montre toute l'importance de pouvoir compter sur un secteur immobilier dynamique et compétent, pour répondre aux besoins des entreprises en la matière.

*Le secteur
tertiaire est
passé de 50%
des emplois en
1970, à 75% de
nos jours.*

L'EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE

L'immobilier est, contrairement à ce que son nom laisse croire, loin d'être immobile. Le secteur et les professionnels qui le constituent n'auront de cesse de faire évoluer leurs pratiques et leurs produits, pour répondre aux besoins des clients, de la société, et du législateur. Les moteurs de ces évolutions : la sécurité des installations, le confort des utilisateurs, mais aussi et peut-être surtout, l'atteinte d'exigences environnementales et énergétiques. Les exigences se concrétisent par des normes telles que la Réglementation Thermique 2007 puis 2012, mais aussi par des labels ou certifications telles que la « Haute Qualité Environnementale » ou « Bâtiment Basse Consommation » pour ne citer que les initiatives françaises. Qu'on se le dise, l'immobilier est en mouvement.

2008 - 2018 : LE RÉVEIL DES SCPI

Les premières SCPI ont vu le jour dans le courant des années 1960. Ce nouveau produit obligeait à se départir de réflexes profondément ancrés en matière d'immobilier, que l'on peut résumer ainsi : investir dans l'immobilier signifie acheter un logement, pour y habiter ou pour le louer. Si bien que les SCPI mettront plusieurs décennies à se faire connaître, avant de subir de plein fouet, comme l'ensemble du secteur, la crise économique et immobilière des années 90. Cette épreuve permettra aux SCPI de se refonder sur des bases saines et de faire valoir leurs qualités propres alors que la législation envisageait que les OPCI les remplacent purement et simplement.

L'immobilier évolue constamment pour répondre aux nouveaux enjeux



En ordre de marche, c'est une autre crise qui les révélera de façon positive au grand public. En effet face à la baisse constante des taux des obligations dites sans risque à partir de 2007, l'immobilier et les SCPI en particulier ont gagné en attrait, grâce aux efforts des sociétés de gestion et des professionnels du patrimoine pour simplifier leur compréhension et clarifier leur positionnement dans le paysage de l'épargne. Pari réussi puisqu'en 2017, les montants collectés atteignirent plus de 6Mds d'euros, faisant des SCPI les principaux acteurs sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire.

En 1993, les SCPI collectaient moins de 200 m €. En 2017, ce montant a dépassé les 6 Mds €.

Les SCPI sont à l'avant-poste en matière de numérique et d'expérience client

2018 - ... : LE NUMÉRIQUE QUI CHANGE LA DONNE

A l'instar des autres secteurs, l'immobilier et les SCPI sont amenés à tirer parti du numérique. Des solutions permettent désormais d'apporter de nouveaux services aux porteurs de parts ou aux professionnels du patrimoine, mais aussi aux équipes chargées d'investir ou de gérer le patrimoine immobilier. L'écart est tout particulièrement frappant en matière d'accès à l'information urbaine, à travers des applications qui agrègent de nombreuses données autour de cartes interactives : les occupants, les temps de transport, les infrastructures et services à proximité, etc. Mais aussi au niveau des immeubles eux-mêmes, avec des outils dédiés à leur gestion digitalisée, que ce soit lors de la construction pour les actifs neufs ou lors de l'exploitation pour les immeubles existants. Autant d'outils à disposition des professionnels de gestion, que VOISIN explore activement pour renforcer la qualité de service et répondre aux attentes des épargnants et des locataires.





Chiffres significatifs	Page 17	Compte de résultat de l'exercice	Page 31
Évolution du capital et marché des parts	Page 18	Actif immobilier	Page 33
Investissements	Page 19	Annexe aux comptes annuels	Page 47
Arbitrages	Page 20	Rapport du Conseil de Surveillance	Page 56
Composition du patrimoine	Page 22	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	Page 57
Gestion locative et immobilière	Page 22	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes	Page 59
Résultat/revenus distribués	Page 23	Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2018	Page 61
Valeurs de la Société	Page 25	Gouvernance de VOISIN	Page 64
Fiscalité	Page 26		
Perspectives	Page 27		
État du patrimoine	Page 28		
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 29		

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 acquisition et commission de la Société de Gestion)

**> POUR EN SAVOIR PLUS,
CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET
WWW.SCPI-VOISIN.COM/GLOSSAIRE**

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription (au 31/12/2017)	830,00
Prix d'exécution (au 31/12/2017)	755,92
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	5,51 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ²	non significative

BILAN AU 31/12/2017

Capital social	75 784 570
Total des capitaux propres	163 480 478
Immobilisations locatives	180 149 496
Total du bilan	191 387 004

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	11 181 526	45,95
Dividende distribué	11 126 486	45,72

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	202 472 500	814,86
Valeur comptable	163 480 478	657,94
Valeur de réalisation	187 438 011	754,36
Valeur de reconstitution	223 212 679	898,33

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement 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

L'exercice 2017 a été marqué par deux événements :

- L'augmentation de capital ouverte le 20/09/2016 pour 18 000 parts au prix de 830 € s'est déroulée sur deux exercices et a été entièrement couverte et clôturée le 29 juin 2017, Ainsi, 10 071 parts ont été souscrites sur 2016 et 7 929 sur 2017, La collecte 2017 représente 6 581 070 €.
- La fusion-absorption de la SCPI IMMAUVERGNE par la SCPI IMMO PLACEMENT à effet rétroactif au 01/01/2017, laquelle a entraîné la création de 27 424 parts supplémentaires,

Le capital social de la SCPI IMMO PLACEMENT s'élève en conséquence à 75 784 570 € à fin 2017 et est composé de 248 474 parts réparties entre les mains de 5 395 associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au total, 1 527 parts ont été offertes à la vente sur la période du 1er janvier au 14 août et ont toutes trouvé contrepartie.

Les confrontations ont ensuite été suspendues de septembre à novembre, compte tenu du projet de fusion-absorption de la SCPI IMMAUVERGNE.

La réouverture du marché secondaire a eu lieu en décembre, 490 parts ont été enregistrées à la vente dont 370 ont été échangées, Ainsi 120 parts restaient disponibles à la vente au 31/12/2017.

Le prix moyen acquéreur 2017 ressort à 830,08 €.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI 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
2013	31 781 610 €	-	104 202	2 390	-	-
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 €

*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 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2013	1 514	1,45 %	532 *	4 % HT
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

* dont 78 parts au prix demandé de 997 €

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
13/01/2017	57	118	57	823,50 €	750,00 €	61
15/02/2017	280	324	280	830,00 €	755,92 €	44
15/03/2017	897	348	338	831,00 €	756,83 €	10
14/04/2017	196	373	191	829,00 €	755,01 €	182
15/05/2017	392	432	392	829,00 €	755,01 €	40
15/06/2017	190	151	137	832,00 €	757,74 €	14
13/07/2017	144	86	86	837,00 €	762,30 €	0
14/08/2017	180	46	46	841,00 €	765,94 €	0
15/09/2017						0
13/10/2017			MARCHÉ SUSPENDU			0
15/11/2017						0
15/12/2017	370	490	370	830,00 €	755,92 €	120

INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2017, 5 investissements ont été réalisés,

4 acquisitions ont été réalisées par IMMO PLACEMENT en pleine propriété :

- Dans le quart nord-est de la France (voir détail dans tableau du patrimoine), 2 magasins exploités par l'enseigne JARDILAND, loués avec des baux de 11 ans et 11 mois fermes à compter de la date d'acquisition, Prix d'achat acte en mains : 5 M€, pour un rendement moyen actes en mains de 7,03%.

- 48, Boulevard Albert Einstein à NANTES (44) - immeuble de bureaux et commerces livré en 2015, d'une superficie de 3 783m², Les locataires sont : le LCL, Nantes Métropole, CIS Valley (une société de prestations informatiques), une boulangerie.

Prix d'achat acte en mains : 7 600 000 €, pour un rendement moyen actes en mains de 7,06%.

- 215, avenue Le Notre à ROUBAIX (59) - immeuble de bureaux de 1 444 m² situé en bordure de la commune de Croix, Il bénéficie d'une situation et d'une qualité architecturale exceptionnelles, avec jardin, terrasse d'agrément, et prestations de grande qualité (salle de sport, de musique, cafétéria), L'actif est composé d'une partie historique en très bon état et d'une extension neuve (2014), et doté de 15 places de stationnement, Loué à Nortia, anciennement propriétaire du site et engagé à travers un bail de 9 ans fermes. Prix d'achat acte en mains : 3 972 000 €, pour un rendement moyen actes en mains de 6,65%.

Une acquisition a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE permettant de mutualiser le risque locatif :

- 8, rue Michael Faraday (bâtiment B) à SERRIS (77), un immeuble de bureaux loué à la SAUR et à HENKEL, prix d'achat acte en mains : 5 702 000 € soit un rendement de 8,16 % (soit une acquisition globale de 4 603 m² pour 11 404 000 € avec EPARGNE PIERRE).

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

L'emprunt finançant l'acquisition de TIGERY a été remboursé par anticipation en date du 30 juin 2017 pour un montant de 2 015 000 €.

L'emprunt finançant l'acquisition du 93 Avenue Jean Jaurès sur la SCPI IMMAUVERGNE est arrivé à échéance et remboursé en totalité au 31 décembre 2017 pour un montant de 920 000 €.

L'acquisition de ROUBAIX a 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,
 - 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.

L'acquisition de NANTES a été financée 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, Suite à la vente d'une partie des locaux de REZE, un remboursement partiel du prêt d'un montant de 260 000 € a été effectué en date du 31 juillet 2017.

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.

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2017 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI,

- à LYON (69) 36 Rue Tronchet

Une surface de bureaux de 174 m² pour un prix de vente net de 416 600 €

L'acte a été signé le 31/01/2017

- à VILLEURBANNE (69) 9 Rue Roger Salengro

Une surface d'entrepôt de 323 m² pour un prix de vente net de 900 000 €

L'acte a été signé le 15/02/2017

- à DIJON (21) 11 Boulevard Rembrandt

Une surface de bureaux de 623 m² pour un prix de vente net de 670 900 €

L'acte a été signé le 31/03/2017

- à ECULLY (69) 136 Chemin du Moulin Carron

Une surface de bureaux de 66 m² pour un prix de vente net de 69 000 €

L'acte a été signé le 12/04/2017

- à ECULLY (69) 136 Chemin du Moulin Carron

Une surface de bureaux de 64 m² pour un prix de vente net de 67 400 €

L'acte a été signé le 12/04/2017

- à DIJON (21) 16 Boulevard Winston Churchill

Une surface de bureaux de 124 m² pour un prix de vente net de 138 400 €

L'acte a été signé le 25/04/2017

- à MARSANNAY LA COTE (21) 265 Rue des Vignes Dardelain

Une surface d'entrepôt de 700 m² pour un prix de vente net de 260 000 €

L'acte a été signé le 27/04/2017

- à LYON (69) 38/40 Rue Delandine

Une surface de bureaux de 80 m² pour un prix de vente net de 181 970 €

L'acte a été signé le 03/05/2017

- à MEYLAN (38) 9 Chemin du Vieux Chêne

Une surface de bureaux de 176 m² pour un prix de vente net de 155 000 €

L'acte a été signé le 06/06/2017

- à DIJON (21) Parc de Mirande - Bâtiment H

Un bâtiment complet d'une surface de bureaux de 624 m² pour un prix de vente net de 570 000 €

L'acte a été signé le 08/06/2017

- à REZE (44) Espace Océane 2 Rue Jules Verne

Une surface de bureaux de 169 m² pour un prix de vente net de 259 970 €

L'acte a été signé le 31/07/2017

- à DIJON (21) 30 Boulevard de Strasbourg

Une surface de bureaux de 244 m² pour un prix de vente net de 260 000 €

L'acte a été signé le 04/08/2017

- à LYON (69) 89 Rue Garibaldi

Une surface de bureaux de 32 m² pour un prix de vente net de 96 000 €

L'acte a été signé le 03/08/2017

- à LYON (69) 363 Rue Garibaldi
Une surface de bureaux de 221 m² pour un prix de vente net de 349 674 €
L'acte a été signé le 07/09/2017

- à QUETIGNY (21) 20 C Rue du Cap Vert
Une surface de bureaux de 113 m² pour un prix de vente net de 118 197 €
L'acte a été signé le 20/09/2017

- à DIJON (21) 8/10 Rond-Point de la Nation Apogée B
Une surface de bureaux de 530 m² pour un prix de vente net de 611 890 €
L'acte a été signé le 17/10/2017

- à DIJON (21) Immeuble « Le Vendôme » 15 Avenue Albert 1^{er}
Une surface de bureaux de 80 m² pour un prix de vente net de 55 290 €
L'acte a été signé le 18/10/2017

- à DIJON (21) 12 Boulevard Clemenceau
Une surface de bureaux de 277 m² pour un prix de vente net de 350 000 €
L'acte a été signé le 20/10/2017

- à MERIGNAC (33) 12 Avenue Henri Becquerel
Un bâtiment d'une surface de bureaux de 900 m² pour un prix de vente de 845 490 €
L'acte a été signé le 29/11/2017

- à CHAMALIÈRES (63) 19 Boulevard Berthelot
Un bâtiment d'une surface de 828 m² pour un prix de vente net de 622 870 €
L'acte a été signé le 19/06/2017

Ces arbitrages représentent une surface de 5 520 m² et un montant global de 7 113 161 €, Ces cessions ont dégagé une plus-value nette de 756 897 €.

Au 31 décembre 2017, la SCPI IMMO PLACEMENT avait conclu 9 compromis de vente portant sur les locaux suivants :

- à DIJON (21)
13 Avenue Albert 1^{er} : Une surface de bureaux de 110 m² au prix de 46 000 €
53 Rue de Mulhouse : Un bâtiment de bureaux de 1 270 m² au prix de 1 500 000 €
3/5 Rue de la Breuchillièrre : Un ensemble de bâtiment d'entrepôt/activité au prix de 280 000 €
30 Boulevard de Strasbourg : Une surface de bureaux de 107 m² au prix de 87 000 €

- à CHENOVE (21)
55 Avenue Roland Carraz : Un bâtiment d'une surface d'entrepôt/activité de 1 800 m² au prix de 715 000 €

- à VILLEURBANNE (69)
75 Cours Emile Zola : Une surface de bureaux de 113 m² au prix de 235 000 €

- à BOURG EN BRESSE (01)
20 Avenue d'Arsonval : Un bâtiment d'une surface d'entrepôt de 1 200 m² au prix de 450 000 €

- à LABEGE (31)
Zac de la Grande Borde : Une surface de bureaux de 308 m² au prix de 364 400 €
Zac de la Grande Borde : Une surface de bureaux de 98 m² au prix de 92 000 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales au 31/12/17)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris		0,86		0,86
Région parisienne	8,95	1,32	1,03	11,30
Province	58,41	26,34	3,08	87,84
TOTAL	67,36	28,53	4,11	100 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. indus. Loc. activités	Total
Paris		393		393
Région parisienne	6956	1 579	2 246	10 781
Dijon et agglomération	19 766	4 666	9 063	33 495
Lyon et agglomération	14 148	11 167	214	25 529
Grenoble et agglomération	8 393	1 814	2 705	12 912
Besançon	4 662	1 244		5 906
Strasbourg	4 274			4 274
Bordeaux	3 494			3 494
Nantes	3 682			3 682
Autres villes	22 067	11 318	3 463	36 849
TOTAL	87 444	32 181	17 691	137 317

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué. Celui-ci a progressé au cours de l'exercice : il est passé de 87,72 % au 1^{er} trimestre 2017 à 91,82 % au 4^{ème} trimestre 2017. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 89,86 %.

LOCATIONS / RELOCATION

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 36 relocations et 34 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants :

- CHENOVE (21) Parc des Grands Crus Bâtiment C : 211 m² reloués à AGAPBL
- CHENOVE (21) Avenue Roland Carraz : 875 m² reloués à PRODAG par un nouveau bail

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

- BESANCON (25) Immeuble « LE VESONTIO » 29 Avenue Carnot : 750 m² reloués à la DPJJ
- ECHIROLLES (38) 19 Rue de Comboire : 349 m² libérés par SOLISOL et reloués à QUALITY PARE BRISE
- LYON (69) 235 Cours Lafayette : 221 m² libérés par STUDIA DEVELOPPEMENT et reloués à LOG SYSTEM
- DIJON (21) Immeuble « LE GRAMA » 15 Place Grangier : 331 m² reloués à VOISIN SAS
- LYON (69) 37 Rue de la République : 257 m² libérés par GEORGES COMBE et reloués à CYBERPRET
- VILLERS LES NANCY (54) 6 Route de l'Aviation : 523 m² libérés par TELEASSURANCE et reloués à ALAJI
- LES LISSES (91) Zac du Clos aux Pois (en indivision 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT) : 275 m² reloués à LYMA FITNESS (Quote part IMMOPLACEMENT)
- ECHIROLLES (38) 19 Rue de Comboire : 349 m² libérés par PRESI et reloués à TS PECHE
- LYON (69) 363 Rue Garibaldi : 221 m² libérés par SAFI MERIC et vendus le 7/09/2017
- ECHIROLLES (38) 19 Rue de Comboire : 279 m² libérés par AUTO PERFECT COLOR

- NANCY (54) Rue de la Hache : 477 m² libérés par le CREDIT LYONNAIS
- LONGVIC (21) Rue Romelet : 2 060 m² d'entrepôt libérés par LA BANQUE POSTALE
- DIJON (21) Immeuble « L'ARSENAL » Avenue Jean Jaurès : 260 m² libérés par la CARSAT et reloués pour 104 m² à Mme KHATTABI
- DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge : 251 m² libérés par ES SPA
- QUETIGNY (21) Boulevard du Champ aux Métiers : 275 m² libérés par CREUSOT PNEUS
- STRASBOURG (67) 200 Route de Colmar : 728 m² libérés par APRIL
- BRUGES (33) Immeuble « LE TASTA » Boulevard du Parc des Expositions : 294 m² libérés par ALOYTECH

Au total, près de 7 200 m² ont été reloués représentant environ 5,24 % 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 2017 s'élèvent à 247 179 € et les reprises sur provisions 382 315 €.

Les reprises de provisions comprennent 130 240 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents, Il s'agit principalement de la société PARAMUDE pour 23 060 €, la société LINEA pour 24 853 €, Monsieur BERTRAND pour 12 948 €, la Société LEVERLIFT pour 13 666 € et Monsieur LEROUX pour 12 887 €.

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 2017, le montant de ces travaux s'élève à 1 042 530 €.

Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

- Avenue du Général de Gaulle - SAINT PARRES pour 73 436 €
- 3 rue de la Forêt de la Reine - VANDOEUVRE LES NANCY pour 76 740 €
- 10 rue Jourdain - TOULOUSE pour 134 000 €
- 15 Place Grangier - DIJON pour 43 482 €
- 29 avenue Carnot - BESANCON pour 537 365 €

RÉSULTATS/REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2017 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 11 181 526 €, soit 45,95 € par part.

Le revenu distribué, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a été fixé à 45,72 €.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2017 (DVM) s'établit à 5,51 %.

- Grosses réparations

Suite au changement de méthode comptable qui découle du nouveau règlement ANC n°2016-03, la provision pour gros entretien se substitue à la provision pour grosse réparation au 1er janvier 2017, Cette provision pour gros entretien 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.

Le détail ci-dessous explique la formation de la provision pour gros entretien au 31 décembre 2017 :

Provisions pour grosses réparations au 31/12/16	2 555 443 €
Ecart d'évaluation PGR/PGE au 01/01/2017	-192 942 €
Provisions pour gros entretiens issue d'Immauvergne au 01/01/17	+ 673 282 €
+ Dotations aux provisions pour gros entretiens	+ 548 969 €
- Reprises par utilisation des provisions pour gros entretiens	- 582 404 €
- Reprises de provisions pour gros entretiens suite aux ventes d'immeubles	- 73 420 €
= Solde de la provision pour gros entretiens au 31/12/17	<u>2 928 928 €</u>

Les principaux travaux effectués en 2017 ont concerné :

- rue de la Découverte - LABEGE : remplacement de climatisation pour 108 463 €
- Avenue du Bois de la Pie - ROISSY EN FRANCE : remplacement de la climatisation 134 120 €
- 136 chemin du Moulin Carron - ECULLY : étanchéité toiture pour 31 168 €
- rue Marie Curie - RAMONVILLE : remplacement de climatisation pour 12 400 €
- rue Carnot - BESANCON : étanchéité toiture pour 11 000 €
- 37 rue de la République - LYON : remplacement de fenêtres pour 29 698 €
- 96 Bld Vivier Merle - LYON : rénovation de plateau pour 42 000 €
- 221 rue Joliot Curie - TASSIN LA DEMI LUNE : rénovation de murs clôture pour 24 490 €

Travaux d'entretien et de réparation

En 2017, le montant de ces travaux s'élève à 289 478 €.

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

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	60,84	98,16	61,64	99,00	59,48	95,64	65,75	98,77	63,46	97,26
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,10	0,16	0,32	0,51	0,42	0,63	0,57	0,87
Produits divers	1,12	1,81	0,52	0,84	2,39	3,84	0,40	0,60	1,22	1,87
TOTAL PRODUITS	61,96	100,00	62,26	100,00	62,19	100,00	66,57	100,00	65,25	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	4,78	7,71	4,83	7,76	4,70	7,56	5,27	7,92	4,97	7,62
Autres frais de gestion	4,71	7,60	5,29	8,50	5,72	9,20	5,27	7,92	5,48	8,40
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,72	1,16	0,28	0,45	0,46	0,74	0,40	0,60	0,44	0,67
Charges locatives non récupérées	1,32	2,13	1,47	2,36	1,56	2,51	1,88	2,82	3,19	4,89
Sous total charges externes	11,53	18,60	11,87	19,07	12,44	20,01	12,82	19,26	14,08	21,58
Charges financières	1,40	2,26	1,54	2,47	0,65	1,05	0,68	1,02	1,02	1,56
Amortissements nets										
- patrimoine	1,26	2,03	0,97	1,56	0,37	0,59	0,16	0,24	0,30	0,46
- autres	0,06	0,10	0,16	0,26	0,00	0,00	1,14	1,71	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	2,26	3,65	2,40	3,85	2,39	3,84	2,39	3,59	4,00	6,13
- autres	-0,50	-0,81	0,49	0,79	-0,02	-0,03	0,48	0,72	0,13	0,20
Sous total charges internes	4,48	7,23	5,56	8,93	3,39	5,45	4,85	7,28	5,45	8,35
TOTAL CHARGES	16,01	25,83	17,44	28,00	15,84	25,46	17,68	26,54	19,53	29,93
RESULTAT BRUT	45,95	74,17	44,82	72,00	46,35	74,54	48,89	73,46	45,72	70,07
Variation report à nouveau	0,23	0,37	-0,81	-1,30	-0,69	-1,11	1,85	2,78	-3,72	5,70
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	45,72	73,79	45,63	73,29	47,04	75,64	47,04	70,66	47,04 ⁽³⁾	72,09
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

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

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

(3) Dont 5,04 € de dividende pris sur les plus values réalisées.

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES
(EN EUROS)

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	6 612 836	2 034 769 (518 072)	30,77 %
2014	12 589 165	3 416 309 (1 018 908)	27,14 %
2015	11 439 625	2 793 388 (912 563)	24,42%
2016	12 170 452	3 498 018 (970 099)	28,74 %
2017	14 641 132	3 898 558 (1 164 137)	26,63 %

(1) Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice,

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2017	2016	2015	2014	2013
Dividende distribué	45,72 €	45,63 €	47,04 €	47,04 €	47,04 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0 €	0,80 €	0,69 €	0 €	0 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0 €	0 €	0 €	0 €	5,04 €
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)	832,00 €	821,00 €	800,00 €	820,00 €	805,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	830,08 €	830,12 €	825,41 €	817,99 €	824,36 €
Variation du prix acquéreur moyen	Non significatif	+0,57 %	+0,91 %	- 0,77 %	-3,79 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,51 %	5,49 %	5,67 %	-	-
- sur prix acquéreur moyen	5,51 %	5,49 %	5,70 %	5,75 %	5,70 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Les comptes de la SCPI IMMO PLACEMENT arrêtés au 31 décembre 2017 et l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société Galtier Valuation établissent les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE : 163 480 478 €,
SOIT 657,94 €/PART

VALEUR DE RÉALISATION : 187 438 011 €,
SOIT 754,36 €/PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 223 212 679 €,
SOIT 898,33 €/PART

FISCALITÉ

Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles, le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

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

Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01/01/2013, le Prélèvement libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01/01/2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des pro-

duits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Loi de Finances 2018 - informations

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure 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 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.

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).

A défaut de dispense, le prélèvement forfaitaire obligatoire prélevé s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'Administration fiscale.

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 du Conseil de Surveillance arrivent à savoir : M, Jean BUTHIEAU, M, Claude DUTOUR, M, Xavier MINART, M, Jacques PUPAT, étant précisé que M, BUTHIEAU ne sollicite pas le renouvellement de son mandat.

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

- Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
 - M, Claude DUTOUR
 - M, Xavier MINART
 - M, Jacques PUPAT

- Associés faisant acte de candidature
 - M, Serge ARGENSON
 - M, Olivier BLICQ
 - M, Christian DESMAREST
 - Mme Annick LACOUR
 - SCI AAAZ représentée par M, Serge BLANC
 - SC VALLEES DE LA MOSELLE représentée par M, Pascal MORTELETTE

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020.

La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.

PERSPECTIVES

AMELIORATION DE L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La croissance annuelle a donc atteint en France 1,9 % en 2017, renouant avec un rythme qui n'avait pas été observé depuis 2011, bénéficiant d'un environnement mondial favorable.

En France, le climat des affaires a atteint en novembre 2017 son plus haut depuis début 2008. Les différents secteurs sont à l'unisson, qu'il s'agisse de l'industrie (où les perspectives générales d'activité atteignent des niveaux inédits depuis 17 ans), des services marchands (qui continuent à bénéficier, entre autres, du retour des touristes), ou de la construction. La croissance est tirée par la vigueur de la demande globale, la vigueur des dépenses d'investissement des entreprises et une consommation des ménages soutenue par anticipation d'une amélioration de leur pouvoir d'achat. L'économie française continuera en 2018 de générer environ 200 000 emplois marchands, tandis que l'emploi non marchand se replierait de nouveau avec la diminution des emplois aidés. L'emploi total progresserait néanmoins plus vite que la population active et le taux de chômage diminuerait un peu, à 9,4 %.

Cette situation est favorable à l'immobilier à deux titres :

- Après une stagnation voire une baisse de l'indexation annuelle des loyers, les loyers progressent annuellement grâce à des indexations de loyer positives.
- La création d'emplois va de pair avec la consommation de bureaux permettant l'amélioration des taux d'occupation des immeubles.

Mais il faudra veiller à

- La valorisation élevée des actifs financiers (actions et obligations) dans un contexte de remonté des taux d'intérêt.
- Le niveau de l'endettement privé et public
- Les tentatives de repli sur soi en matière de commerce international

Placez son argent en 2018 demeurera un exercice délicat avec des taux d'intérêt orientés à la hausse. Ce contexte de changement de paradigme économique est illustré par la volatilité de certains placements : prix des obligations à la baisse, baisse des indices boursiers, de l'or..., Qu'en sera-t-il de l'immobilier et plus particulièrement des SCPI ?

Comme nous l'avons décrit ci-dessus, la hausse des taux d'intérêt est liée à la reprise économique et au retour de l'inflation qui sont des éléments favorables pour les détenteurs d'immobilier et notamment les SCPI. Toutefois, une augmentation des taux d'intérêt peut avoir un impact négatif sur l'immobilier comme

sur les obligations et les actions et posent la question de la valorisation des actifs. Les Epargnants devront pouvoir définir avec précision leurs objectifs de placement et leur niveau de risque mais nous restons persuadés que la stratégie de prudence et de vigilance mise en place par notre société permettra de maintenir IMMO PLACEMENT à son niveau de performance et demeurera un support d'épargne attractif.

Des racines fortes pour IMMO PLACEMENT

Les bases financières d'IMMO PLACEMENT sont saines avec :

- Une forte mutualisation de son patrimoine (224 actifs et 425 baux)
- Une amélioration du taux d'occupation en 2017 (+ 1,50% à 91,82%)
- Une réserve de plus-value significative
- Un report à niveau très significatif de 120 jours de distribution
- Une augmentation de 3,56% de la valeur de reconstitution en 2017 à 898,33 € par part alors que le prix moyen de la part sur le marché s'est inscrit à 830,08 € par part.

La société de gestion maintiendra son cap avec toute sa prudence et sa vigilance afin d'assurer la pérennité des résultats pour l'avenir.

Vigilance quant à l'optimisation du taux d'occupation, la modernisation nécessaire du patrimoine par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI et la réalisation ciblée de travaux sur des immeubles permettant d'assurer la pérennité ou la hausse de loyer ainsi que la valorisation.

Prudence dans la politique d'investissement par la sélection d'actifs immobiliers éloignés des zones de surenchères et offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution de votre SCPI.

Par la mise en œuvre de cette stratégie, les objectifs d'IMMO PLACEMENT seront pour 2018 :

- La confirmation de l'amélioration du taux d'occupation et le renforcement des revenus locatifs
- La cession d'actifs dont la performance n'est pas suffisante ou présentant des risques à terme
- Le recours prudent à de nouveaux crédits compte tenu de conditions favorables dans la limite du plafond autorisé par la dernière assemblée générale sous réserve d'opportunités d'investissement à des rendements et prix cohérents.

Cette politique nous permet d'envisager un dividende 2018 compris entre 44 et 46 € par part.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017 Clos le 31 décembre 2017		EXERCICE 2016 Clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
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	+ 180 149 496	+ 202 472 500	+ 141 067 045	+ 158 310 500
Agencements et aménagements	+ 2 428 051		+ 1 867 525	
amortissement sur agencement et aménagements	- 1 133 652		- 826 106	
Immobilisations en cours	0		+ 280 000	
PROVISIONS LIÉES				
AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 928 928		- 2 555 443	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				0
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (PLACEMENT IMMOBILIERS)	178 514 968	202 472 500	13 983 3021	158 310 500
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)			+ 3 131	+ 3 131
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 738 395	+ 738 395	+ 1 062 665	+ 1 062 665
Autres créances	+ 1 289 466	+ 1 289 466	+ 1 679 931	+ 1 679 931
Provisions pour dépréciation des créances	- 393 925	- 393 925	- 471 375	- 471 375
VALEURS ET PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Valeurs mobilières de placement	+ 450 185	+ 450 185	+ 654 306	+ 654 306
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 7 800 275	+ 7 800 275	+ 10 577 540	+ 10 577 540
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	9 884 395	9 884 395	13 506 198	13 506 198
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	- 40 000	- 40 000	- 40 000	- 40 000
DETTES				
Dettes financières	- 19 685 665	- 19 685 665	- 11 955 009	- 11 955 009
Dettes d'exploitation	- 1 428 026	- 1 428 026	- 919 152	- 919 152
Dettes diverses	- 3 808 990	- 3 808 990	- 2 806 286	- 2 806 286
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-24 962 681	-24 962 681	-15 720 447	-15 720 447
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 207	+ 207	+ 10 140	+ 10 140
Produits constatés d'avance	- 14 918	- 14 918	- 127 041	- 127 041
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 58 507	+ 58 507	+ 42 214	+ 42 214
TOTAL III	43 796	43 796	-74 687	-74 687
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	163 480 478	187 438 011	137 544 085	156 0215 647
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 2016	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	61 930 250		13 854 320	75 784 570
Capital en cours de souscription	3 071 655		-3 071 655	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	40 082 015		9 450 000	49 532 015
Primes de fusion	35 083 443		11 840 870	46 924 313
Primes d'émission en cours de souscription	5 287 275		-5 287 275	0
Prélèvement sur prime d'émission	-10 356 245		-1 078 794	-11 435 039
Prélèvement sur prime de fusion	-7 091 603		-1 730 373	-8 821 976
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0		76 131	76 131
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	6 802 704		993 993	7 796 697
Réserves				
Report à nouveau	2 893 382	-158 791	834 137	3 568 728
Résultat de l'exercice	8 999 967	-8 999 967	11 181 526	11 181 526
Acomptes sur distribution	-9 158 758	9 158 758	-11 126 486	-11 126 486
TOTAL GÉNÉRAL	137 544 085	0	25 936 393	163 480 478

ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	3 800 000	9 765 000
Hypothèques	13 114 057	0
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	12 454 057	7 750 000
Engagements donnés (achats)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	5 590 000
Garanties locatives	0	0
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées	3 000 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	3 769 400	3 211 000
Garanties locatives	0	0
Garanties données	0	0
Garanties reçues	0	0
Aval, caution	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 d'une durée de cinq à dix ans, portant sur un montant notionnel total de 12 454 057 € au 31 décembre 2017.

Les conditions d'endettement maximum liées aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2017.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2017, IMMO PLACEMENT avait conclu 9 compromis de vente portant sur les locaux suivants :

- à DIJON, au 13 avenue Albert 1er, un immeuble au prix de 46 000 €.
- à CHENOVE, au 55 avenue Roland Carraz, un immeuble au prix de 715 000 €.
- à LABEGE, Innopolis voie N°1, deux immeubles aux prix de 364 400 € et 92 000 €.
- à BOURG-EN-BRESSE, au 20 rue d'Arsonval, un immeuble au prix de 450 000 €.
- à VILLEURBANNE, au 75 cours Emile Zola, un immeuble au prix de 235 000 €.
- à DIJON, au 3/5 rue de la Breuchillière, un immeuble au prix de 280 000 €.
- à DIJON, au 30 boulevard de Strasbourg, un immeuble au prix de 87 000 €.
- à DIJON, au 53 rue de Mulhouse, un immeuble au prix de 1 500 000 €.

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 2017 Totaux partiels	EXERCICE 2016 Totaux partiels
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	14 641 132	12 170 452
Charges facturées	4 511 027	4 046 466
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	253 835	222 052
Reprises de provisions pour créances douteuses	382 315	202 024
Reprises de provisions pour gros entretien	582 404	1 184 361
Transferts de charges immobilières	997 340	1 507 217
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	21 368 053	19 332 572
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 511 027	4 046 466
Gros entretiens	467 368	1 184 361
Charges d'entretien du patrimoine locatif	289 478	55 574
Dotations aux provisions pour créances douteuses	247 179	258 909
Dotations aux provisions pour gros entretien	548 969	481 180
Dotations aux amortissements des agencements	307 546	194 031
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 999 694	2 466 303
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	421 406	346 644
TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES	8 792 667	9 033 468
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II	12 575 386	10 299 104
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	139 570	0
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	139 570	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	1 164 137	970 099
Charges d'exploitation de la société	524 042	359 690
Diverses charges d'exploitation	13 707	31 726
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		40 000
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	1 701 886	1 401 515
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II	-1 562 316	- 1 401 515

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	EXERCICE 2017 Totaux partiels	EXERCICE 2016 Totaux partiels
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	865	20 837
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	865	20 837
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	789	843
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	789	843
RESULTAT FINANCIER C = I-II	76	19 994
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	184 252	84 644
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	184 252	84 644
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	15 872	2 260
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	15 872	2 260
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	168 380	82 384
RESULTAT NET A+B+C+D	11 181 526	8 999 967

ACTIF IMMOBILIER (EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	75 rue Devosge	1972	Bureau	60 m ²	11 930	BOUDEBZA Karim
DIJON	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476 m ²	312 315	VICTORIA - JPN CREATION NATURE ET PERLES LOCAUX VACANTS
DIJON	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	480 m ²	441 219	VOISIN IMMOBILIER VOISIN SAS
DIJON	Résidence Saint-Philibert	1976	Industriel		12 552	VOISIN IMMOBILIER
DIJON	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	165 m ² 61 m ²	100 200	«GMF DRAPEAU INFORMATIQUE»
DIJON	LE MERCURE 3 avenue Albert 1 ^{er}	1978/79	Bureau	160 m ²	61 936	LOCAL VACANT
DIJON	LES MIMOSAS 36 rue Parmentier	1980	Bureau	309 m ²	132 227	AIST 21
DIJON	LE KALINKA 5 rue des Roses	1981	Bureau	65 m ²	41 161	F,A,C,O,
DIJON	CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	1981	Bureau	463 m ²	428 685	BABY'GOLD- UNION SOCIALE HABITAT BOURGOGNE
DIJON	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	155 m ² 100 m ²	178 365	GMF - NEXITY LAMY
DIJON	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	125 m ² 100 m ²	126 670	«EMMY LES COP'AINS D'ABORD»
DIJON	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Commerce	168 m ²	180 545	FICOMPTA SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON	17 rue Diderot	1983	Bureau	122 m ²	64 791	ALLIANCE FRANCAISE
DIJON	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	57 m ² 24 m ²	70 188	M, JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON	16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m ²	65 553	AUXOIS NORD SERVICE
DIJON	10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	436 m ² 157 m ²	791 133	LBA - CPRP SNCF - RODRIGUES
DIJON	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	539 m ²	618 558	DJ COIFF' - LACAGNE ATELIER DE MANON LOCAUX VACANTS

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	53 rue de Mulhouse 1 Bd de Verdun	1986	Bureau	1454 m ²	1 990 375	CRCAM CACB IMMOBILIER LOCAUX VACANTS
DIJON	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m ²	62 504	SYSTRA - LBA
DIJON	PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	633 m ²	566 168	CRECH'CHOUETTE JDSK CONSULTING MOTEURS LEROY SOMER OPEN DEV - SYNAPSE ENVOL ENVIRONNEMENT
DIJON	1 Promenade du Rhin	1987	Bureau	786 m ²	809 635	TRIBU, DU CONTENTIEUX FAFIH - ENOVUS MUTUELLE GENERALE ARMACELL LOCAUX VACANTS
DIJON	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	641 m ²	758 095	DOUANES - FORCO GE MEDICAL SYSTEMS
DIJON	14 rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	835 m ²	1 033 399	HELIOS ET SELENEL REVEL - OPTIQUE DU CHAPEAU ROUGE PETIT - MISSION LOCALE PIERRET - WPD - EFFIA LOCAL VACANT
DIJON	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	295 m ² 264 m ² 347 m ²	1 004 116	NC NUMERICABLE - GIPE 21 - ESTHETIQUE 21 CA CONSUMER FINANCE
DIJON	3/5 rue de la Breuchillièrre	1988	Industriel	2850 m ²	693 534	LOCAUX VACANTS
DIJON	8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m ²	897 410	ARACT BOURGOGNE CRIT INTERIM - LIAISONS ARTS BOURGOGNE
DIJON	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	322 m ²	295 806	SECURITAS BBA EMBALLAGES
DIJON	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m ²	612 845	EVEN DU FOU
DIJON	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau Bureau	295 m ² 714 m ²	251 541 525 949	NEXITY LAMY - GMF
DIJON	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	190 m ²	271 102	LA POSTE - ESPACE FORMATION BOURGOGNE WHITE
DIJON	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Commerce	260 m ²	239 613	KHATTAB LOCAL VACANT

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
DIJON	LE SAMOURAI 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureau	524 m ² 169 m ²	856 118	BUREAU VERITAS SUEZ
DIJON	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1319 m ²	2 210 000	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureau	1518 m ²	3 091 194	ALPHA PUBLICITE CA CONSUMER ALTEDIA GRENKE LOCATION URBANO GEDEON RICHTER FREY ET MARPAUX MONTESSORI ONLINE FORMAPRO
DIJON	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	861 m ²	1 440 833	POLE EMPLOI
DIJON	93 Avenue Jean Jaurès	2015	Bureau	861 m ²	1 450 000	POLE EMPLOI
DIJON	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureau	319 m ²	560 000	NEOS SDI

AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	Nature des locaux	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
CHENÔVE	55 avenue Roland Carraz	1982	Activité	1800 m ²	640 074	PBY SAS - PRODAG
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât C	1989	Bureau	744 m ²	642 655	MUTUALITE FRANCAISE BOURGUIGNONNE AGAPBL
CHENÔVE	Parc des Grands Crus Bât, L	1991	Bureau	341 m ²	294 361	LOCAL VACANT
FONTAINE- LÈS-DIJON	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	915 m ²	316 460	CERCLE DE BRIDGE FEDERATION DU BRIDGE MIN'ATHENA - COALLIA
LONGVIC (Z.I.)	Rue Romelet	1983	Industriel	2200 m ²	357 097	LOCAL VACANT
MARSANNAY- LA-CÔTE	18 B rue de la Rente Logerot	1989	Activité	1213 m ²	497 221	BM - CREATIS LOCAL VACANT
QUETIGNY	Bld du Champ aux Métiers	2017*	Commerce	500 m ²	310 000	SPOT LITERIE LOCAL VACANT
QUETIGNY	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000 m ²	300 086	COURS DES COMPTES
QUETIGNY	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1746 m ²	817 453	MONDIAL TISSU CHAUSSEA

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 20 rue du Cap Vert	1989	Bureau	319 m ²	270 234	CHS - MILANA GUILLEMINOT
QUETIGNY	Parc du Cap Vert 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	735 m ²	639 828	ACC DIFFUSION CASSYS- COMPASS NOVALIANCE RH ENGLISH - ELIOR PHOTON LINES - LOCAM
QUETIGNY	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1025 m ²	1 560 144	LINDE HOMECARE DELTA NEU - FAFSEA BCIF - LOCAL VACANT

BESANCON / CHALON SUR SAONE

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
BESANÇON	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m ²	946 993	SERVICES PENITENTIAIRES
BESANÇON	VAL PARC	1989/90	Bureau	1403 m ²	1 273 103	CONSTRUCTY OPCA GEOXIA QUALIBAT GESTION JET10EIL - GRANULATS FRANCHE COMTE COVERCOM ENTREPRISES QUALICONSULT SIEMENS - INTERBIO
BESANCON	VALPARC	1989/1990	Bureau	358 m ²	259 384	IHT - LOCAUX VACANTS
BESANÇON	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1150 m ²	1 406 469	ADEQUAT - SNCF KISIO SERVICES - DPJJ
BESANÇON	Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m ²	361 266	IFPA
BESANÇON	Espace Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m ²	416 442	LIDL
BESANÇON	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m ²	163 749	OTRE FRANCHE COMTE - ADDSEA
CHALON SUR SAÔNE	32/38 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m ²	207 713	OGULINAC

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (1er)	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m ²	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (1er)	Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m ²	280 000	ALSACE CROISIERES
LYON (2ème)	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	1800 m ² 900 m ²	519 972	LYON SNOOKER POOL LIDL
LYON (2ème)	37 rue de la République	1984	Bureau	345 m ² 268 m ²	257 974	CYBERPRET
LYON (2ème)	37 rue de la République	1985	Commerce	860 m ² 260 m ²	511 416	NOCIBE-MONOPRIX- CYBERPRET
LYON (2ème)	48 Rue Quivogne	2014*	Bureau	185 m ²	105 000	LOCAL VACANT
LYON (2ème)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m ²	379 000	HSBC
LYON (2ème)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	85 m ²	280 000	SARL SAINT ANTOINE
LYON (2ème)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	110 m ²	489 000	THOMAS COOK
LYON (2ème)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m ²	176 071	E CIG SHOPPING
LYON (2ème)	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	38 m ²	57 000	LUC LASSABLIERE
LYON (3ème)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359 m ²	620 000	PIERRE EUGENE PITANCE - ODELIA INFINITE DEVELOPER
LYON (3ème)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m ²	810 000	TOMADIS
LYON (3ème)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	79 m ²	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
LYON (3ème)	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	103 m ²	122 000	VENDOME PREFECTURE
LYON (3ème)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m ²	740 000	Raoul BRUYERE « ROCHE BOBOIS »
LYON (3ème)	Rue Créqui / Avenue Faure	2014*	Commerce	171 m ²	263 000	LES DERNIERS COUCHES - TORNABAD A,I,L,S
LYON (3ème)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Parking		38 000	CREDIPAR
LYON (3ème)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m ²	433 000	MARIONNAUD GRENIER IMMOBILIER
LYON (3ème)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m ²	116 000	CURLY COIFFURE MONEY
LYON (3ème)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m ²	1 030 000	GDF SUEZ
LYON (3ème)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m ²	115 000	LOMACO - NAOS
LYON (3ème)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m ²	17 100	BIODERMA

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (3ème)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m ²	282 000	BANQUE POPULAIRE
LYON (3ème)	Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m ²	900 000	UL INTERNATIONAL GMBH - LOCAL VACANT
LYON (3ème)	Rue Servient	2017*	Bureau	301 m ²	590 000	MCG MANAGERS
LYON (3ème)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79 m ²	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
LYON (4ème)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce	172 m ² 60 m ²	264 000	CONDUITE EUROPEENNE SAINT GOBAIN PERFORMANCE PLASTICS FRANCE
LYON (4ème)	Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m ²	200 000	J,RANCON
LYON (5ème)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m ²	182 000	SALY
LYON (6ème)	235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m ²	1 712 113	COGEDIM GESTION
LYON (6ème)	235 cours Lafayette	2014*	Bureau	436 m ²	1 170 000	LOG SYSTEM - DAWAN
LYON (6ème)	35 Cours VITTON	2014*	Garage	-	21 000	VACANT
LYON (6ème)	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	876 m ²	1 014 000	NEXITY LAMY
LYON (6ème)	116 Cuvier 89/91/93 Bugeaud	2014*	Bureau	902 m ²	1 068 000	NEXITY LAMY - OGEN AMIGOLOG
LYON (6ème)	75 Rue Cuvier	2014*	Bureau	182 m ²	340 800	TOKIO MARINE
LYON (6ème)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m ²	339 000	LA CLE LYONNAISE
LYON (6ème)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m ²	210 000	NOVEA IMMOBILIER
LYON (6ème)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m ²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (6ème)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m ²	641 134	BODY LYON - SB FINANCES - CLANEA
LYON (6ème)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	79 m ² 477 m ²	2 995 000	CRÉDIT COOPÉRATIF ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS EOLE AVOCATS
LYON (7ème)	13 rue Raoul Servant	1981	Bureau	768 m ²	527 074	FNARS - CFA
LYON (7ème)	51 avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414 m ²	587 639	SOLIHA RHONE ENTRE2TOITS
LYON (7ème)	213 rue de Gerland	2014*	Bureau	1132 m ²	1 562 914	CLE - RESTALLIANCE ALTERGIS INGENIERIE DEVELTER PARTENAIRES MONDIAL PROTECTION

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
LYON (7ème)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	89 m ²	129 000	LA BEAUTE EN MOUVEMENT
LYON (7ème)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m ²	176 000	THEAU
LYON (7ème)	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216,50 m ²	385 000	CABINET COLL
LYON (8ème)	67 Rue Bataille 48 Rue M, Bastié	2014*	Bureau	320 m ²	374 000	APLON REGIONS Me NEPLE SUD EST EXPERTS LYON
LYON (8ème)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m ²	236 000	LYON COIPE
LYON (8ème)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	139,50 m ²	248 000	PRESENCE MEDICALE
LYON (9ème)	29 avenue des Sources	2014*	Bureau	154 m ²	170 000	NEGRONI

AGGLOMERATION LYONNAISE

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
BRON	9 rue Col, Chambonnet	2014*	Bureau	636 m ²	784 300	POLE EMPLOI
BRON	202 Avenue F, Roosevelt	2014*	Commerce	96 m ²	149 000	ATRIA CONSEILS
CALUIRE	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m ²	152 000	KIZILKILINC
DARDILLY	Paisy Sud 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m ²	684 000	HONDA MOTO LYON
ECULLY	136 chemin du Moulin Caron	1987 2014*	Bureau Bureau	212 m ² 90 m ² 173 m ²	232 221 244 159	A,T,E,M,I, - RUCON TECH DATA MHAC TECHNOLOGIES E+E France
LISSIEU	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureau	183 m ²	308 000	IPILOC
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	315 m ²	610 000	MANPOWER
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	208 m ²	370 000	BIOMERIEUX
MARCY L'ÉTOILE	1359 Route de Saint Bel	2014*	Bureau	162 m ²	300 000	BIOMERIEUX
SAINT GENIS LAVAL	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	146 m ²	256 000	LOCAL VACANT
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR	53 Chemin de Mainteneur	2014*	Commerce	77 m ²	41 600	CER MONT D'OR

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
TASSIN LA DEMI LUNE	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	760 m ²	855 609	EUROPEENNE DE CHAUSSURE - GIRAUDY
VAULX- EN-VELIN	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m ²	1 090 000	ZEEMAN - REGAL ROOSEVELT
VENISSIEUX	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	214 m ²	127 000	ELIA RHONE ALPES
VENISSIEUX	Le Coralin Avenue Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m ²	870 000	AST GRAND LYON
VILLEURBANNE S/SAONE	Parc du Garet 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m ²	960 000	VETIR
VILLEURBANNE	CENTRAL PARC 119 bd de Stalingrad	2003	Bureau	607 m ²	764 000	ATR INGENIERIE
VILLEURBANNE	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2008	Bureau	388 m ²	865 161	LAFI
VILLEURBANNE	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2014*	Bureau	672 m ²	1 850 000	TRESORERIE GENERALE DE RHONE ALPES ADDECO -NAVYA
VILLEURBANNE	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m ²	150 000	NOVALI
VILLEURBANNE	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m ²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m ²	374 000	GROUPE LDLC
VILLEURBANNE	75 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	113 m ²	171 397	PENGUIN WORLD
VILLEURBANNE	17 Avenue Condorcet	2014*	Bureau	419,50 m ²	476 000	MEDECINS RADIOLOGUES CABINET MEDICA CONDORCET

GRENOBLE ET AGGLOMERATION

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ECHIROLLES	19 rue de Comboire	2014*	Activité	2 705 m ²	1 401 327	GARAGE JBM GALERIE DU PARQUET FLOTTANT ATELIERS PUBLICITAIRES ELEC DEVELOPPEMENT QUALITY PARBRISSE TS PECHE
ECHIROLLES	3 av, Col, Manhès	2014*	Commerce	78 m ²	60 000	GAHAM

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
EYBENS	1 rue Roland Garros	2014*	Bureau	796 m ²	870 000	AXEL IT PARALYSES DE FRANCE LOCAL VACANT
EYBENS	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m ²	325 240	BETV & Co THEMIS COMPUTER SIAO 38
EYBENS	13 Rue Roland Garros	2007	Bureau	1064 m ²	1 390 894	ECONOCOM OSIATIS
GIERES	2 rue de Vignate	1991	Bureau	708 m ²	846 354	PMU - EVERWIN MISSLER SOFTWARE
GRENOBLE	4 avenue Doyen Louis Weil LE PULSAR	2005	Bureau	1416 m ²	2 240 731	BETREG IG - VENATECH
GRENOBLE	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	603 m ²	833 543	VERSALIS - B4F DIAM'S ENTRETIEN
GRENOBLE	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m ²	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m ²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE	2 bd A, Sembat	2014*	Commerce	72 m ²	157 000	LUMBROSO
MEYLAN	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m ²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT	445 rue Lavoisier NOVESPARC	2014*	Bureau	232 m ²	379 044	ASYGN - SFR BUSINESS DISTRIBUTION LOCAL VACANT
MONTBONNOT	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m ²	1 103 570	ADVICIENNE PHARMA PANDA SERVICES INDUSTRIES
MONTBONNOT	Novesparc Lavoisier	2014*	Bureau	521 m ²	710 928	POSTE IMMO COMARCH R&D LOCAL VACANT
GRENOBLE	Avenue Albert 1 ^{er} De Belgique	2014*	Commerce	950 m ²	899 000	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE	56 bd Gambetta	2016	Bureau	284 m ²	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST MARTIN D'HÈRES	2 rue de Mayencin	2014*	Bureau	120 m ² 718 m ²	681 610	MESSIDOR - MGLEC MAINTRONIC

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

AUTRES VILLES / RHONE ALPES

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ANNECY- LE-VIEUX	1 place de l'église	2014*	Bureau	433 m ²	550 000	AXALP - AGIK'A
ANNECY- LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	287 m ²	240 000	LOCAL VACANT
ANNECY -LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	124 m ²	106 000	COCATRIX IMMOBILIER LOCAL VACANT
ANNECY -LE-VIEUX	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	98 m ²	133 000	NAVEL & CO LMB TWO
ANNEMASSE	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m ²	890 000	POINT P
BOURG EN BRESSE	43 Avenue Maginot	2014*	Bureau	284 m ²	207 000	LOCAL VACANT
BOURG EN BRESSE	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureau	208 m ²	155 000	TRIBUNAL AFFAIRES SECURITE SOCIALE DE L'AIN
BOURG EN BRESSE	20 Avenue d'Arsonval	2014*	Activité	1200 m ²	380 000	PRECIMADE
GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m ²	215 000	FHDS
GAILLARD	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m ²	297 000	STORFERM
SAINT ETIENNE	55 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145 m ²	220 000	SELECT TT
SAINT ETIENNE	Le Polygone 46 Rue de la Télématique	2017*	Bureau	160 m ²	210 000	ITGA
SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2017*	Commerce	148 m ²	379 487	AG2R
SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2017*	Bureau	242 m ²	620 513	AG2R
SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2014*	Commerce	147 m ²	370 000	AG2R
SAINT ETIENNE	Esplanade de France	2014*	Bureau	222 m ²	595 000	AG2R

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
ENTZHEIM	LE MILLENIUM 9 rue Icare	2008	Bureau	1748 m ²	2 389 136	LEASECOM France SECURITE JDC GAN PREVOYANCE DACTYL BURO STORDATA - KWP France LTI SOFTINVEST LOCAUX VACANTS
GEISPOLSHHEIM	Rue de l'III	1988	Bureau	1272 m ²	1 295 015	LOCAUX VACANTS
STRASBOURG	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureau	1254 m ²	1 589 309	CARGONET SOFTWARE INFASS SYSTEMES CRYO DEVELOPPEMENT LOCAL VACANT

NANCY / METZ / REIMS

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
CHAMPIGNY SUR VESLE	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2072 m ²	3 240 000	FIDAL - MEDIAPOST OTS ENFANCE
METZ	Technopôle 2000	1990	Bureau	537 m ²	560 829	PRICEWATERHOUSE QUALIBAT GESTION SYSTEMATIC SED LOGISTIC
NANCY	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	108 m ²	717 368	SUNBOX
NANCY	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	477 m ²		LOCAL VACANT
REIMS	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	788 m ²	1 131 748	ALTEDIA - EURO INFORMATION SERVICE - POSTE IMMO 3 LI BUSINESS SOLUTIONS PROTECT FEU UXELLO MG BROKER
VANDŒUVRE -LÈS-NANCY	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m ²	804 760	SFS France - INFOMIL GUNNEBO France DELTA NEU LOCAL VACANT
VILLERS- LÈS-NANCY	9 rue de l'Aviation	2002	Bureau	523 m ²	661 900	ALAJI
CHALONS EN CHAMPAGNE	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m ²	2 538 150	JARDILAND

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

ILE DE France

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
JOINVILLE (94) LE PONT	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m ²	656 000	ERTECO
LISSES (91)	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1176 m ²	2 140 000	LAURIE LUMIERES - MACUCINA LYMA FITNESS LOCAL VACANT
PARIS (19ème)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m ²	1 634 000	ERTECO
PUTEAUX (92)	Rue Bellini	2014*	Bureau	511 m ²	2 550 000	F INICIATIVAS
TIGERY (91)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m ²	1 878 497	FIT
ROISSY EN France	Avenue de la Pie aux Bois	2015	Bureau	2250 m ²	4 620 000	KONICA MINOLTA - BELKIN STN GROUPE DAMCO FRANCE
BEZONS (95)	Bld Gl Delambre	2015	Bureau	607 m ²	1 680 000	POLE EMPLOI
SERRIS (77)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m ²	2 876 975	STILL France
SERRIS (77)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302 m ²	5 702 250	HENKEL - SAUR

AUTRES VILLES

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq / Rue des Allumettes	2014*	Commerce	469 m ²	1 609 000	WELLA - ADONIS
CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m ²	3 065 000	TP SPADA
CLERMONT- FERRAND	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307 m ²	327 765	LOCAL VACANT
CLERMONT- FERRAND	23 rue Jean Claret	2007	Bureau	930 m ²	1 350 000	SOMIVAL
CLERMONT- FERRAND	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m ²	650 000	STILL
CLERMONT- FERRAND	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m ²	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'Auvergne
CLERMONT- FERRAND	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m ²	375 000	PG OPTIQUE

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

AUTRES VILLES

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
CLERMONT-FERRAND	Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m ²	1 030 000	CAISSE D'EPARGNE D'Auvergne TOMLEA LOCAL VACANT
CLERMONT-FERRAND	La Pardieu	2017*	Bureau	817 m ²	880 000	GE MEDICAL SYSTEMS AUBERT ET DUVAL EIS - ELIVIE France AIR - SITTI
CHAMALIERES	Beaulieu 1	2017*	Bureau	438 m ²	343 252	SQUARE HABITAT CACF
CHAMALIERES	Beaulieu 3	2017*	Bureau	240 m ²	215 127	PERFECT MEMORY
CHAMALIERES	Carrefour Europe	2017*	Commerce	181 m ²	180 000	COMMUNE DE CHAMALIERES
AUBIERE	Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m ²	810 000	CREDIT AGRICOLE CENTRE France
AUBIERE	Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m ²	350 000	MINIT France
ISSOIRE	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	199 m ²	240 947	NEXITY LAMY
REZE	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2239 m ²	3 336 054	«AGOGE - S3A CNPP ENTREPRISE GAIALYS LOCAL VACANT RETIS COMMUNICATION BCA EXPERTISE CENTRAL COM LOCAL VACANT»
MERIGNAC	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Bureau	1134 m ²	1 160 000	AIRELEC INDUSTRIE BUREAU VERITAS MARINE & OFFSHORE CONSTANTIN - ALTITEC
BORDEAUX	Les Portes du Lac	2017*	Bureau	540 m ²	1 290 000	CETAB
BRUGES	Le Tasta Bld du Parc des Expositions	2017*	Bureau	282 m ²	410 000	LOCAL VACANT
VILLENAVE D'ORNON	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3494 m ²	6 903 676	AHI33 - DAIKIN PRINTEKNOLOGIES REDEIM SO SONEPAR SUD OUEST UFIFRANCE PATRIMOINE GENERALI VIE
NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m ²	1 205 000	EGIS BATIMENT
LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m ²	580 000	CAISSE D'EPARGNE

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

AUTRES VILLES

VILLE	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m ²	2 725 000	TISSUS DES URSULES BESSON CHAUSSURES KGM DISTRI - CHAUSSEA
LABEGE	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	593 m ²	500 000	ORBITICS - VIVEA LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	718 m ²	640 000	SDIS 31 - FAFSEA M&H ASSOCIES SEETY - LOCAL VACANT
RAMONVILLE	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Bureau	717 m ²	660 000	MICROSOFT France - CAPIFORMA ATELIER INFRA
TOULOUSE ST PARRÉS AUX TERTRES	10 Place Alfonse Jourdain 81/83 Rue du Gl de Gaulle	2016 2017	Bureaux Commerce	1795 m ² 2346 m ²	1 914 000 2 103 071	MDPH JARDILAND
SAINTE LUCE SUR LOIRE	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m ²	650 000	DESK BRETAGNE - IFPI KREEMA - PRIME GPS DYVEM - OLYOS
NANTES	46 Boulevard Einstein	2017	Bureaux	3784 m ²	7 600 000	MA PART DU GATEAU CREDIT LYONNAIS NANTES METROPOLE CIS VALLEY - KOPS LOCAL VACANT
ROUBAIX	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m ²	3 973 400	NORTIA
TULLE	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516 m ²	650 000	PATATULLE - MACIF
BESSINES	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	924 m ²	1 660 000	PAILLARD DOS ANJOS OPTIQUE DE LA MUDE RENOV SUD OUEST 3 LOTS VACANTS
TOTAL				137 318	180 149 496	

* 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 IMMAUVERGNE.

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénables, 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 2017		EXERCICE 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénables)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénables)
Bureaux	132 434 715	136 390 192	104 810 525	105 941 846
Commerces	39 887 395	57 761 308	28 831 275	44 559 654
Locaux d'activités	7 827 384	8 321 000	7 425 245	7 809 000
TOTAL	180 149 496	202 472 500	141 067 045	158 310 500

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice 2017 a été marqué par la fusion-absorption de la SCPI IMMAUVERGNE par la SCPI IMMO PLACEMENT avec effet rétroactif au 1er janvier 2017. L'actif net apporté par IMMAUVERGNE de 20 229 749 € s'est traduit par la création de 27 424 parts IMMO PLACEMENT, soit une augmentation de capital de 8 364 320 € assortie d'une prime de fusion de 11 840 870 €.

Le 20 septembre 2016, la SCPI IMMO PLACEMENT a fait une offre au public avec l'ouverture d'une augmentation de capital de 5 490 000 € par la création de 18 000 parts dans les mêmes conditions de prix. Cette augmentation de capital s'est achevée le 29 juin 2017 par la création de 7 929 parts sur 2017.

Au total, l'année 2017 a vu la création de 35 353 parts, soit une augmentation de capital de 10 782 665 € assortie d'une prime d'émission de 4 162 725 € et d'une prime de fusion de 11 840 870 €. La commission de souscription qui s'élève à 903 337 € a été imputée sur la prime d'émission.

Au terme de ces deux opérations, le capital social au 31 décembre 2017 s'élève à 75 784 570 €.

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. Ce nouveau règlement comptable est applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017, Les principales incidences de ce changement sont décrites dans les notes de l'annexe des postes concernés.

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

Evaluation et comptabilisation des immeubles

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n ° 2014-03.

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchan-

gée, à l'exception des immobilisations locatives qui ont été apportées par les SCPI DAUPHI PIERRE, EIRAM et IMMAUVERGNE à leur valeur d'expertise, les autres apports ayant été effectués à leur coût historique.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilantielles », sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers 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 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 des autres actifs de la SCPI.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine.

La valeur de reconstitution, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Prélèvements sur prime d'émission

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Terrains et constructions locatives :

VENTILATION PAR NATURE VALEUR BRUTE	EXERCICE 2016	ACQUISITIONS	FUSION	AUTRE	CESSIONS	EXERCICE 2017
Terrains nus						0
Terrains et construction	141 067 045	22 325 439	22 885 000		6 127 988	180 149 496
Construction sur sol d'autrui						0
Immobilisation en cours	280 000			-280 000		0
agencements bruts	1 867 525	560 526				2 428 051
Autres	3 131				3 131	0
TOTAL	143 217 701	22 885 965	22 885 000	-280 000	6 131 119	182 577 546

Terrains et construction locatives, ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.
Agencement et aménagements, ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

Amortissement sur agencement et aménagements, ce poste correspond aux amortissements pratiqués sur les agencements et aux aménagements.

VENTILATION PAR AMORTISSEMENTS	EXERCICE 2016	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE 2017
Dépréciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements	826 106	307 546		1 133 652
TOTAL	826 106	307 546	0	1 133 652

PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

Suite au changement de méthode comptable, conformément au règlement ANC n°2016-03, la provision pour gros entretiens se substitue à la provision pour grosses réparations au 1^{er} janvier 2017. 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.

L'impact de ce changement de méthode imputé sur le report à nouveau, s'est traduit par une augmentation de la provision pour gros entretiens de 192 942 € :

Solde de la provision au 31/12/2016	2 555 443 €
Fusion au 01/01/2017	+673 282 €
Réajustement sur la base du plan pluriannuel de 5 ans	-192 942 €
+ Dotation exercice 2017	+548 969 €
- Reprise exercice 2017	-582 404 €
- Reprise de provisions sur ventes 2017	-73 420 €
= Solde de la provision au 31/12/2017	2 928 928 €

	MONTANT provision 01/01/2017	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2017
		Achat immeubles	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente immeubles	Patrimoine existant au 01/01/2017	
dépenses prévisionnelles sur N+1	1 392 543	0	889 215	73 420	732 980	1 475 358
dépenses prévisionnelles sur N+2	948 059	0	382 976	0	553 320	777 715
dépenses prévisionnelles sur N+3	427 080	0	137 319	0	122 880	441 519
dépenses prévisionnelles sur N+4	216 600	0	75 935	0	101 800	190 735
dépenses prévisionnelles sur N+5	51 500	0	25 200	0	33 100	43 600
TOTAL	3 035 782	0	1 510 645	73 420	1 544 080	2 928 928
Total dotations-reprises hors vente d'immeuble			1 510 645		1 544 080	
Net dotations-reprises hors vente d'immeuble					33 435	
Total dotation/reprise au compte de résultat			548 969		582 404	
Total dotation/reprise nette					33 435	

La dotation nette de provisions pour gros entretiens sur 2017 de 548 969 € 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 FUSION	EXERCICE 2016
Créances locataires			
Créances locataires	115 582	306 911	303 874
Créances douteuses	622 812	832 197	758 791
TOTAL	738 394	1 139 108	1 062 665
Dépréciation des créances locataires	393 925	529 061	471 375

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2016	EXERCICE 2016 FUSION	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2017
Dépréciation des créances Locatives	471 375	529 061	247 179	382 315	393 925

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Autres créances			
Avances fournisseurs	3 409	2 757	2 757
Etat et autres collectivités	392 457	34 258	12 537
Syndics	882 109	810 497	505 824
Autres débiteurs	11 490	1 167 861	1 158 813
TOTAL	1 289 465	2 015 373	1 679 931

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Valeurs mobilières de placement	450 185	654 306	654 306
Autres disponibilités	7 800 275	11 557 786	10 577 540

DETTES FINANCIÈRES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Emprunts	16 914 057	12 769 250	9 765 000
Emprunts intérêts courus	10 862		
Concours bancaires courants			
Total des dettes envers les établissements de crédit	16 924 919	12 769 250	9 765 000
Dépôts de garantie reçus	2 760 745	2 512 653	2 190 009
TOTAL	19 685 664	15 281 903	11 955 009

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	237 400	1 010 700	1 411 900	2 660 000
	224 661	1 722 399	5 466 747	7 413 807
	114 750	555 750	1 329 750	2 000 250
Emprunt «in fine»		3 700 000		3 700 000
			1 140 000	1 140 000
TOTAL	576 811	6 988 849	9 348 397	16 914 057

VENTILATION DES EMPRUNTS PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Emprunts immobiliers	16 914 057	12 769 250	9 765 000
Autres emprunts			

DETTES D'EXPLOITATION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Honoraires dus à la société de gestion	209 644	89 648	75 222
Fournisseurs et comptes rattachés	1 998	3 801	3 801
Locataires créditeurs	1 216 384	1 066 998	840 129
TOTAL	1 428 026	1 160 447	919 152

DETTES DIVERSES

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Etat et autres collectivités	86 818	176 476	144 029
Associés dividendes bloqués	101 157	97 516	97 516
Dividendes du 4 ^{ème} trimestre	3 030 068	2 636 315	2 284 313
Rompus sur fusion	158 976	4 146	4 146
Dettes diverses	12 522	15 427	9 461
Divers charges à payer	419 449	298 483	266 821
TOTAL	3 808 990	3 228 363	2 806 286

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Charges constatées d'avance	207	10 140	10 140
Produits constatés d'avance	14 918	127 041	127 041
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	58 507	42 214	42 214
TOTAL	73 632	179 395	179 395

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital Social :

L'exercice 2017 a été marqué :

-par la clôture de la 70^e augmentation de capital en juin 2017, Au total 7 929 parts ont été souscrites sur l'année.

Par la fusion des SCPI IMMOPLACEMENT/IMMAUVERGNE qui a permis la création de 27 424 parts de valeur nominale de 305 €.

Le capital social a par conséquent été augmenté de 35 353 parts de valeur nominale de 305 € soit un total de 10 782 665 €.

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

Prime d'émission :

La prime d'émission perçue dans le cadre des augmentations de capital est de 7 631 925 €.

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2017 un montant global de 1 078 794 € dont 710 756 € de commission de souscription.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 11 435 039 €.

Prime de fusion :

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI DAUPHI PIERRE et EIRAM et IMMAUVERGNE, le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI IMMO PLACEMENT dans le cadre des fusions successives de 2014 et 2017, Le montant de la prime de fusion est de 46 924 313 €, Le montant des prélèvements opérés est de 8 821 976 € soit une prime de fusion nette de 38 102 337 €.

Les prélèvements effectués sur la prime de fusion portent sur les frais et charges liés à la fusion, la reconstitution de la provision pour gros entretiens des plus ou moins-values et du report à nouveau provenant des SCPI DAUPHI PIERRE, EIRAM et IMMAUVERGNE, La variation de l'année 2017 correspond aux frais de fusion des SCPI IMMOPLACEMENT ET IMMAUVERGNE.

- Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble :

Ce poste a augmenté de 993 993 € par les plus-values dégagées par les cessions réalisées au cours de l'exercice, et suite à la fusion-absorption de la SCPI IMMAUVERGNE par la SCPI IMMO PLACEMENT.

- Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 675 346 € :

- suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2016 et le diminuant pour 158 791 €.

- à la modification comptable du traitement de la provision pour gros entretien et du réajustement du plan d'entretien pluriannuel une augmentation de 192 942 €
- de la reconstitution du report à nouveau dû à la fusion IMMOPLACEMENT/IMMAUVERGNE à hauteur de 641 195 €.

- Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2017 : 11 181 026 €

Distribution des 3 premiers acomptes 8 096 418 €

4^{ème} et dernier acompte versé en 2018 : 3 030 068 €

= Solde du résultat mis en report à nouveau :

54 540 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 21 juin 2018.

COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

Produits de l'activité immobilière

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Loyers facturés	14 641 132	14 004 167	12 170 452
Charges et taxes refacturées aux locataires	4 511 027	4 655 766	4 046 466
Produits annexes	253 835	252 726	222 052
Reprise de provisions pour créances douteuses	382 315	229 167	202 024
Reprise de provisions pour gros entretiens	582 404	1 277 847	1 184 361
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	997 340	1 507 217	1 507 217
TOTAL	21 368 053	21 926 890	19 332 572

Charges de l'activité immobilière

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	4 511 027	4 655 766	4 046 466
Gros entretiens	467 368	1 277 847	1 184 361
Charges d'entretien du patrimoine locatif	289 478	57 974	55 574
Dotations aux provisions pour créances douteuses	247 179	295 151	258 909
Dotations aux provisions pour gros entretien	548 969	591 761	481 180
Dotations aux amortissements des agencements	307 546	237 731	194 031
Autres charges immobilières ⁽²⁾	1 999 694	2 559 970	2 466 303
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	421 406	422 992	346 644
TOTAL	8 792 667	10 099 192	9 033 468

Charges ayant leur contrepartie en produits (1)

Charges locatives récupérables	2 361 721	2 649 341	2 273 087
Impôts et taxes récupérables	2 149 306	2 006 425	1 773 379
TOTAL	4 511 027	4 655 766	4 046 466

Autres charges immobilières (2)

Charges locatives non récupérables	322 363	327 610	295 933
Impôts et taxes non récupérables	626 032	704 873	642 883
Frais sur acquisitions	323 044	565 130	565 130
Honoraires sur souscriptions	592 296	903 337	903 337
Pertes sur créances irrécouvrables	130 240	47 427	47 427
Autres charges	5 719	11 593	11 593
TOTAL	1 999 694	2 559 970	2 466 303

RESULTAT D'EXPLOITATION

Produits d'exploitation DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Reprises d'amortissements d'exploitation			
Reprises de provisions d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	139 570	0	0
TOTAL	139 570	0	0

Charges d'exploitation

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Commission de la Société de gestion	1 164 137	1 117 541	970 099
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	524 042	425 962	359 690
Diverses charges d'exploitation	13 707	31 726	31 726
(charges à répartir sur montage d'emprunts)			
Dotations aux provisions d'exploitation			40 000
TOTAL	1 701 886	1 575 229	1 401 515

Charges d'exploitation de la société (1)

Honoraires des commissaires aux comptes	55 804	57 848	46 196
Honoraires de relocations	77 667	113 082	97 232
Honoraires de dépositaire	72 032	56 342	44 242
Honoraires d'expertises immobilières	40 000	40 500	35 000
Honoraires divers	73 714	91 727	81 870
Frais d'actes et contentieux	54 487	51 459	47 679
Frais de fusion	139 570	0	0
Autre frais	10 768	15 004	7 471
TOTAL	524 042	425 962	359 690

RESULTAT FINANCIER

Produits financiers

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Intérêts sur placement de la trésorerie	865	22 728	20 837
TOTAL	865	22 728	20 837

Charges financières

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Charges de gestion de comptes bancaires	789	843	843
TOTAL	789	843	843

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Produits exceptionnels

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Produits exceptionnels	184 252	88 084	84 644
(apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité d'assurance sur locaux vendus, indemnité sur procédure)			
TOTAL	184 252	88 084	84 644

Charges exceptionnelles

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016 FUSION	EXERCICE 2016
Charges exceptionnelles	15 872	2 444	2 260
TOTAL	15 872	2 444	2 260

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 : 1 164 137 €
Honoraires de souscription : 592 296 €
Loyers sur les locaux situés au 3^{ème} étage du 15 Place Grangier à DIJON : 0 €
Loyers sur les locaux situés au 1^{er} étage du 15 Place Grangier à DIJON : 22 961 €
Loyers sur les locaux d'archives situés à St Philibert à DIJON : 5 509 €.

- Les biens acquis en indivision représentent un total de 14 734 225 €, soit 8,2% 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 Faraday MARNE LA VALLEE.

Mesdames, Messieurs

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission que vous nous avez confiée auprès de la Société de Gestion pour l'année 2017 concernant l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT.

Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions de travail avec la Société de gestion, dont deux à MACON et deux à DIJON avant les Assemblées Générales.

Les résultats comptables de l'exercice 2017 nous ont été présentés le 16 février 2018 par MM, LLOBELL et COUTRAY, commissaires aux comptes.

Evolution de la situation de la Société

Cette année a été marquée par un nouveau rapprochement avec la SCPI IMMAUVERGNE, décidé par les assemblées générales extraordinaires d'IMMAUVERGNE et d'IMMO PLACEMENT respectivement les 10 et 19 octobre 2017, Il a pris effet rétroactivement le 1er janvier 2017.

Le prix moyen des parts, malgré la suspension du marché pendant 3 mois du fait du projet de fusion avec IMMAUVERGNE, est resté stable avec un prix d'échange à 830 € lors de la confrontation du 15,12,2017 et un prix moyen acquéreur de 830,08 €.

Rapporté à ce prix moyen, la rentabilité de notre Société est restée également stable à 5,51 % contre 5,49 % en 2016, à comparer à la moyenne nationale de 4,43 %.

Ces bons chiffres sont dus à la poursuite de notre politique d'arbitrage menée par la Société de Gestion avec l'accord du Conseil de Surveillance, Elle a porté sur les dix-neuf ventes suivantes :

- 36 Rue Tronchet à LYON
- 9 Rue Roger Salengro à VILLEURBANNE
- 11 Boulevard Rembrandt à DIJON
- 136 Chemin du Moulin Carron à ECULLY (2 ventes)
- 16 Boulevard Winston Churchill à DIJON (pour partie)
- 265 Rue des Vignes Dardelain à MARSANNAY LA COTE
- 38/40 Rue Delandine à LYON
- 9 Chemin du Vieux Chêne à MEYLAN
- 14 H Rue Pierre de Coubertin à DIJON
- 2 Rue Jules Verne à REZE (pour partie)
- 30 Boulevard de Strasbourg à DIJON (pour partie)
- 89 Rue Garibaldi à LYON (pour partie)
- 363 Rue Garibaldi à LYON
- 20 C Rue du Cap Vert à QUETIGNY (pour partie)
- 8/10 Rond-point de la Nation à DIJON (pour partie)
- 15 Avenue Albert 1er à DIJON
- 12 Boulevard Clemenceau à DIJON
- 12 Avenue Henri Becquerel à MERIGNAC

pour une superficie de 5 520 m², soit 4,02 % de la surface totale du patrimoine et un montant global de 6 399 881,70 € entraînant une plus-value de 756 896 €.

Nos acquisitions ont été les suivantes :

- Un immeuble de bureau de 4 603 m² SERRIS (Marne la Vallée)

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

- Deux surfaces commerciales louées à JARDILAND dans le Nord-Est de la France,

- Un immeuble de bureaux et commerces en pied d'immeuble de 3 783 m²,

- Un immeuble de bureaux à ROUBAIX de 1 444 m²

Le total de ces acquisitions s'élève à près de 22 M€, soit environ 4 fois plus qu'en 2016.

La combinaison de ces arbitrages et de ces nouvelles acquisitions a permis de faire remonter le taux d'occupation de 90,32 % en 2016 à 91,82 % au 31,12,2017, soit un gain de 1,50 %.

Marché secondaire

Le marché secondaire est resté stable malgré l'intégration d'IMMAUVERGNE en fin d'année, Il reflète la confirmation de la confiance de nos associés, 490 parts ont été enregistrées à la vente à la reprise des confrontations sur décembre, dont 131 provenant d'un seul vendeur, Le solde des parts en attente au 31,12, était de 120 parts, Les parts échangées représentent 0,76 % du nombre total de parts en circulation au 31,12, Le prix moyen acquéreur s'est établi à 830,08 € contre 830,12 € en 2017.

Projection sur l'avenir

Les bons chiffres évoqués ci-dessus proviennent de plusieurs facteurs porteurs d'avenir :

- L'augmentation de capital de 15 M€ qui a permis des investissements significatifs.

- La fusion avec IMMAUVERGNE qui a démontré la confiance passée et future dans les structures composantes avec des taux d'approbation lors des assemblées extraordinaires de 95,62 % le 10,10, pour IMMAUVERGNE et 96,93 % le 19,10, pour IMMO PLACEMENT

- La politique continue de rajeunissement du patrimoine par l'arbitrage poursuivi et l'acquisition de locaux performants.

Avis sur les résolutions

Nous vous engageons à voter dans le sens des résolutions qui vous sont proposées et qui n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

En conclusion, nous vous rappelons que nous avons été régulièrement informés de la vie de votre Société et restons à votre disposition pour tout renseignement que vous jugeriez utile.

JEAN BUTHIEAU

Président du Conseil de Surveillance

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

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier IMMO PLACEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie

« Responsabilités 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 2017 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.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » concernant l'application du nouveau Règlement comptables n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

IV. 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.

Changement de réglementation comptable :

Comme mentionné ci-avant, la note de l'annexe intitulée « Méthodes comptables et règles d'évaluation » expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative aux dispositions comptables spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretien.

Règles d'évaluation des placements immobiliers

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des immeubles », les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement 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.

V. Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

VI. 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.

VII. 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 4 mai 2018

Les commissaires aux comptes

AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL, Associé

KPMG AUDIT
 RHONE ALPES AUVERGNE
JEAN-MARC BAUMANN, Associé

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier IMMO PLACEMENT, En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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.

Bail commercial conclu avec la société de gestion VOISIN SAS :

Société concernée :
VOISIN SAS est gérant de la SCPI IMMO PLACEMENT
Nature et objet :

La SCPI IMMO PLACEMENT a 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 qui a fait l'objet d'une autorisation préalable par le Conseil de Surveillance du 20 avril 2017 concerne les locaux du 3^{ème} étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon. Le loyer annuel s'élève à 34 000 euros HT hors charges locatives, et bénéficie d'une franchise de 10 mois à compter de la prise d'effet du bail.

Modalités :

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les charges locatives facturées par la SCPI IMMO PLACEMENT se sont élevées à 5.694 euros majorées d'une taxe foncière de 8 390 euros, et la société de gestion a bénéficié en 2017 de la franchise de loyer de 10 mois accordée par la SCPI.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Avec la Société de Gestion VOISIN SAS

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

1 - 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 2017 s'élève à 1 164 137 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.

La rémunération perçue par la Société de Gestion sur l'exercice 2017 au titre de cette convention, dans le cadre de l'augmentation de capital achevée sur le 1^{er} semestre 2017 s'est élevée à 592.296 euros hors taxes.

- En cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion perçoit une commission de cession de 4 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du prix net vendeur des parts (déduction faite des droits d'enregistrement et de la commission de cession). Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.
- En cas de cession de parts sans l'intermédiaire de la Gérance, la Société de Gestion ne perçoit aucune rémunération mais les frais d'enregistrement et de publicité demeurent à la charge du cessionnaire ou du cédant selon la convention des parties.

2 - Loyer des locaux de la Société de Gestion

La Société de Gestion est sous locataire d'IMMO PLACEMENT pour :

- Des locaux à usage de bureaux, au premier étage de l'immeuble GRAMA, 15 Place Grangier à DIJON (21000) ;
- Un emplacement de parking situé dans le même immeuble ;
- 7 emplacements de parking à la résidence Saint-Philibert, place Sainte Bénigne à DIJON (21000).

Pour l'année 2017, les loyers perçus par la SCPI IMMO PLACEMENT pour ces locaux se sont élevés à 28.470 euros hors taxes, soit :

- Place Grangier : 22 961 euros
- Saint-Philibert : 5 509 euros

Le contrat de sous location a été résilié au 31 décembre 2017.

Meylan, le 4 mai 2018
KPMG AUDIT
RHONE ALPES AUVERGNE
JEAN-MARC BAUMANN, Associé

Saint-Marcel, le 4 mai 2018
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL, Associé

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution : Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2017.

Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2017 qui s'élève

à	11 181 526 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	3 568 728 €
	<hr/>
soit un total de	14 750 254 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés	11 126 486 €
. report à nouveau	3 623 768 €
	<hr/>
soit un total de	14 750 254 €

Cinquième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Serge ARGENSON, né le 13/10/1942, demeurant 37 rue Jean Jaurès - 92270 BOIS COLOMBE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Sixième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Olivier BLICQ, né le 12/11/1957, demeurant 26 rue Rabelais - 59000 LILLE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Septième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Christian DESMAREST, né le 08/04/1961, demeurant 148 Chemin des Quartallées - 38330 SAINT ISMIER, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Huitième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Monsieur Claude DUTOUR né le 11/11/1942 demeurant à POGNAT - 63120 VOLLORE VILLE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Neuvième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Annick LACOUR, née le 24/03/1964, demeurant à 16 rue Charles Suisse - 21000 DIJON, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Dixième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Xavier MINART, né le 05/11/1950, demeurant 2 rue Bayard - 38000 GRENOBLE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Onzième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Jacques PUPAT, né le 19/12/1935, demeurant 1A avenue Paul Santy - 69130 ECULLY, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Douzième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance la SCI AAAZ, représentée par M. Serge BLANC, domiciliée à 2 Allée de Marivel - 78000 VERSAILLE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Treizième résolution : Election d'un membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance la SC DES VALLEES DE LA MOSELLE, représentée par M. Pascal MORTELETTE, domiciliée 9 rue des Mésanges - 57640 ARGANCY, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls quatre mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que neuf associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix ainsi que la majorité requise pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Quatorzième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :
- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :
- valeur comptable 63 480 478 €,
soit 657,94 €/part
- valeur de réalisation 187 438 011 €,
soit 754,36 €/part
- valeur de reconstitution 223 212 679 €,
soit 898,33 €/part

Quinzième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2017. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2018, dans les limites fixées par la loi.

Seizième résolution : Modification de la note d'information (recours à des instruments financiers à terme)

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à souscrire, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, afin de couvrir les variations de taux des emprunts à taux variables actuels et futurs et décide de modifier en conséquence la rédaction du dernier paragraphe « Politique d'investissement de la société » dans l'Introduction de la Note d'information qui sera libellée comme suit :

« La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Dix-septième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale Ordinaire 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 correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Dix-huitième résolution : Distribution de sommes prélevées sur la réserve des plus-values

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du montant des plus-values réalisées sur l'exercice en cours.

En cas de démembrement des parts, et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la distribution de plus-values sera entièrement versée aux usufruitiers.

Dix-neuvième résolution : Modification de la note d'information (Imputation des frais de cession)

L'Assemblée Générale décide de modifier la note d'information afin de rectifier une coquille, la commission de cession perçue par la Société de Gestion étant à la charge de l'acquéreur, conformément aux Statuts, et non à la charge du cédant. Par voie de conséquence, la rédaction du paragraphe « Règlement et frais » au Chapitre II « Modalités de sortie » sera libellée comme suit :

Règlement et frais :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction s'appliquent sur le prix net vendeur et sont inclus dans le montant de la transaction à l'achat :

- droits d'enregistrement : 5,00 %
- commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4 % HT (soit 4,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %)

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

Le reste du chapitre demeure inchangé.

Vingtième résolution : Pouvoirs pour les formalités

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



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 OPCO 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 OPCO 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.

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

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des

immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES doit entrer en vigueur 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 ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1, Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI, Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devra être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps.

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'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion.

A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2017, enregistré 391 982 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 167 042 € 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 (bulletin trimestriel 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 CONTROLE, 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 2017 a représenté 1 686 558 € pour un effectif moyen de 23 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 43,8 % (23,8 % en rémunération fixe et 20,0 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier
faisant offre au public
Capital social au 31/12/2017 : 75 784 570 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact@scpi-voisin.com
Site internet : 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

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Patrick LAFORET
Rachèle KRUMM

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

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

S | C | P | I | **IMMO** PLACEMENT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31/12/2017 : 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

Site internet : www.scpi-voisin.com

Crédit photos : Fotolia

VOISIN
GROUPE ATLAND