

2020
RAPPORT ANNUEL



Photo : Vue du siège de Prosol (Grand Frais) dont Immo Placement s'est portée acquéreuse en 2020 à hauteur de 20% aux côtés d'une autre SCPI gérée par ATLAND Voisin



EXPRESSION LIBRE

Chiffres clés	4
Le mot du Président	5
Stratégie et résultats de votre SCPI	8
ATLAND VOISIN, votre SCPI et vous	10
Les Français, l'épargne, et les SCPI	12
Les marchés de l'investissement immobilier	14

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	18
Évolution du capital et marché des parts	18
Investissements/ Financements	20
Arbitrages	21
Composition du patrimoine	22
Gestion locative et immobilière	23
Résultats / Revenus distribués	25
Valeurs de la Société	26
Fiscalité	27
Perspectives	28
État du patrimoine	30
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	31
Engagements hors bilan	32
Compte de résultat de l'exercice	33
Inventaire détaillés des placements immobiliers	35
Annexe aux comptes annuels	44

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	55
---	----

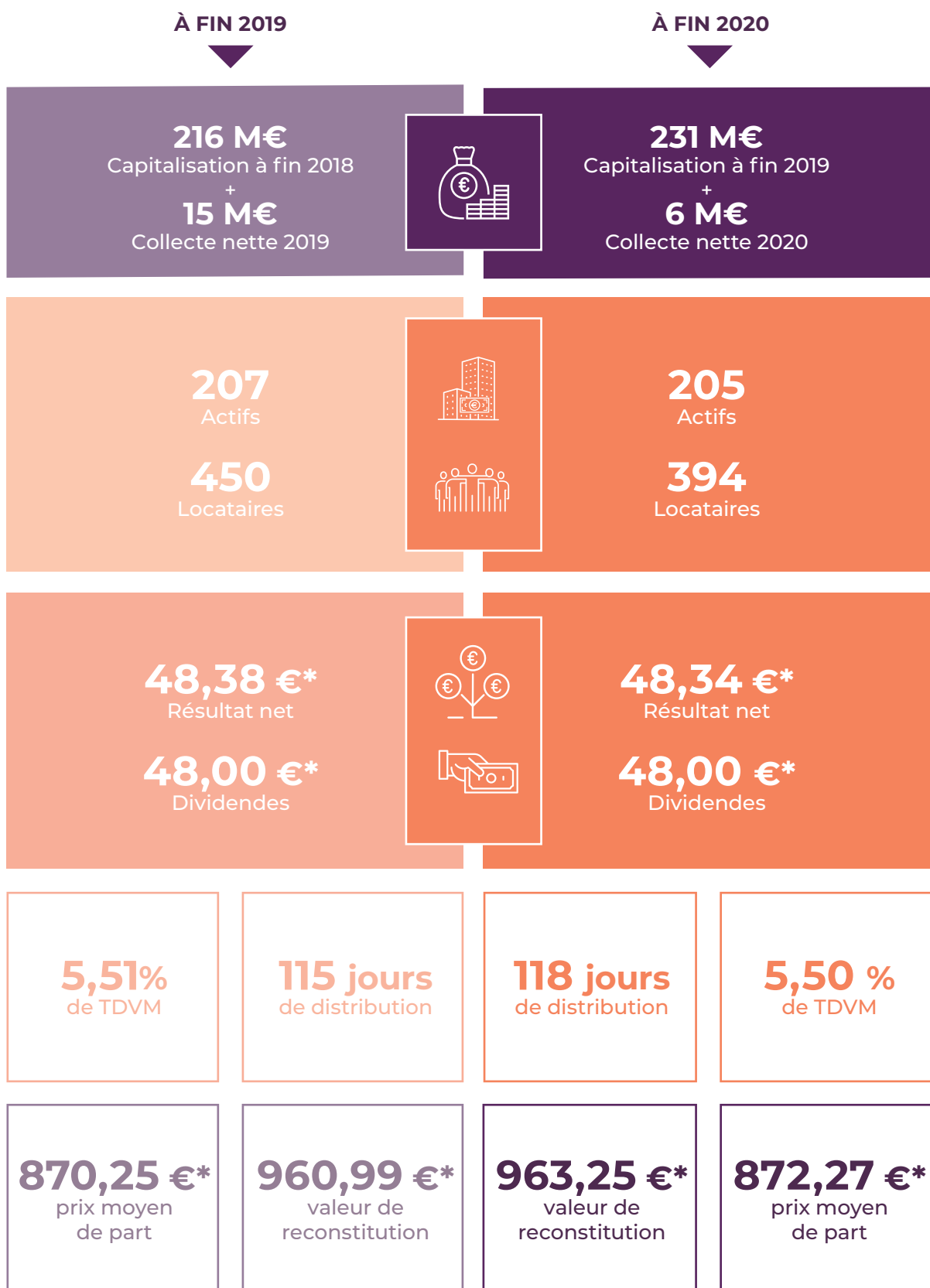
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	56
---	----

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	58
---	----

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	60
---------------------------	----

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	64
------------------------------------	----

EN UN COUP D'OEIL



* Par part

RETOUR SUR 2020

PROMESSE TENUE, CONTRE VENTS ET MARÉES

NOTRE ANALYSE PUBLIÉE DANS LE RAPPORT ANNUEL 2019 SOULIGNAIT DÉJÀ LES DOUTES QUI PESAIENT SUR L'ÉCONOMIE MONDIALE, SANS IMAGINER LA VIOLENCE DU CHOC GÉNÉRÉ PAR LA PANDÉMIE QUI S'EST ÉTENDU À TOUS LES PAYS DE LA PLANÈTE. UN AN PLUS TARD, JE VAIS M'EFFORCER DE DRESSER UNE SYNTHÈSE DE CETTE ANNÉE INÉDITE. TANT DANS SES IMPACTS NÉGATIFS QUE DANS CE QU'ELLE A RÉVÉLÉ DE NOTRE CAPACITÉ D'ADAPTATION. POUR ENSUITE ESQUISSEZ DES PERSPECTIVES À COURT, MOYEN, ET LONG TERME. SACHANT ÉVIDEMMENT QUE CELLES-CI DÉPENDENT DE LA RÉOLUTION DE LA CRISE SANITAIRE, PUIS DE LA GESTION DE SES RÉPERCUSSIONS.

UN CHOC MONDIAL SANS PRÉCÉDENT QUI A CHANGÉ LA DONNE ÉCONOMIQUE

La propagation du virus Covid-19 au cours du 1er trimestre a entraîné une mise à l'arrêt de l'économie plus ou moins sévère selon les pays. Globalement le confinement généralisé en réponse à la pandémie a causé un infarctus mondial de l'offre avec l'effondrement de l'activité économique. Ce fut vrai en France et en Europe notamment.

Cette secousse généralisée a été suivie de répliques plus localisées, qui sont venues aggraver la situation. Dans ce contexte, certains secteurs sortent perdants : Transports aériens, Tourisme, Hébergement, Restauration et les commerces dits « non essentiels ». D'autres résistent et progressent tels les services informatiques, électroniques, et toutes activités liées à la santé et les télécommunications. Ainsi, la croissance mondiale a baissé de 3,9% en 2020. Au sein de la zone euro, le choc sur le PIB en 2020 est plus significatif avec une baisse de 6,8% et 8,1% en France. Face à ce choc, le Keynesianisme est clairement revenu sur le devant de la scène des politiques publiques comme réponse à cette crise. Ne serait-ce que sur ce plan, ce choc a semble-t-il changé la donne.

À l'échelle nationale, deux grandes catégories de

mesures ont été prises pour soutenir l'économie française parallèlement aux mesures sanitaires pour enrayer l'épidémie : d'une part celles visant à maintenir le pouvoir d'achat des ménages malgré les arrêts d'activité, d'autre part celles s'adressant aux entreprises et visant à préserver l'outil de production.

Pour les entreprises, les dispositifs d'urgence se sont déclinés en mesures de chômage partiel et en mesures de trésorerie afin d'éviter autant que possible les faillites et les pertes de savoir-faire. Selon l'OFCE, près de 150 milliards de dettes bancaires et fiscales ont été accumulés par les entreprises depuis le début du premier confinement, via les prêts garantis par l'État (PGE) ou les reports de cotisations et d'échéances fiscales. A ces différentes mesures, il faut ajouter le plan de relance européen de 750 milliards d'euros mais dont les effets ne seront pas immédiats. Ces dispositifs ont permis d'éviter le pire à court terme pour les entreprises.

Du côté des ménages, les pertes de revenu au cours du 1er semestre 2020 ont été endiguées grâce aux dispositifs d'urgence (activité partielle, fonds de solidarité pour les indépendants, aide exceptionnelle aux familles les plus modestes), qui ont participé à l'absorption du choc.

Ce bouclier de protection apporté par les aides publiques a été efficace et a permis globalement de faire face à l'arrêt de la vie économique à court terme, en la mettant à l'abri d'une crise de liquidité.

Une année plus que singulière que tout le monde souhaite dépasser au plus vite en espérant que l'arrivée du vaccin accélérera le retour à une vie (économique) normale sans être aveugle sur les impacts et les défis à venir que nous aborderons dans le chapitre Perspectives.



L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE CHAHUTÉ MAIS RÉSISTANT

La crise sanitaire a indéniablement eu un impact sur le secteur immobilier, qui est le maillon final de la chaîne économique. Le marché de l'investissement comme celui des transactions locatives ont dû faire face aux craintes et interrogations des différents acteurs caractérisés par un attentisme.

Contraction du volume d'investissement et prime à la sécurité

Le volume d'investissement en 2020 aura diminué de 35% par rapport à une année record en 2019. Dans le contexte d'incertitudes qui se prolonge, les investisseurs sont désormais encore plus sélectifs : si la localisation reste l'un des premiers critères de décision, la qualité et la situation locative des actifs deviennent primordiaux.

L'attractivité renforcée pour les actifs les mieux situés et bénéficiant de locataires solvables se traduit par une stagnation des prix voire plus généralement une hausse après l'apparition de la pandémie (pour les segments Bureaux, Activités, Entrepôts et Résidences gérées). La correction des prix à la baisse, sans être générale, a pu être constatée sur le segment des commerces et plus encore sur l'hôtellerie.

L'abondance de liquidités et une prime de risque toujours très favorables à l'immobilier expliquent la résilience des valeurs immobilières en 2020.

Baisse du volume des transactions locatives

Le volume des transactions locatives en 2020 a diminué de l'ordre de 45% pour les bureaux en Île de France (-36% dans les métropoles régionales).

La gestion immédiate de la crise sanitaire et les prévisions économiques ont conduit les entreprises à repousser leurs projets immobiliers. En effet, le contexte économique a invité les entreprises à la prudence en matière de stratégies immobilières.

Il faut retenir que la situation des marchés immobiliers début 2020 était favorable avec une demande soutenue, une offre maîtrisée et un taux de vacance très faible.

La correction est intervenue dans un marché sain ou il n'existait pas de déséquilibre entre offre et demande.

La diminution de la demande corrélée à la hausse de l'offre de locaux disponibles à la location entraîne mécaniquement une augmentation du taux de vacance sur tous les marchés. Ainsi en Ile de France et dans les principales métropoles, il a globalement augmenté d'un point entre début et fin 2020.

En conséquence, les loyers sont demeurés relativement stables quels que soient les secteurs géographiques.

UN CONTEXTE DE CRISE ET UN TAUX D'ÉPARGNE (FORCÉE) RECORD

La combinaison des politiques budgétaires et monétaires pour relancer l'économie à l'échelle mondiale devrait maintenir des taux d'intérêt faibles pour les années à venir dans toutes les économies dites développées. Mais gardons-nous de toutes certitudes après l'année que nous avons connue, et admettons simplement qu'il s'agit d'un paramètre important, tout comme un éventuel retour de l'inflation, que nous surveillons de près.

En France, le contexte anxiogène et le confinement ont généré une hausse notable du taux d'épargne qui est passé de 15% à environ 22,5% en 2020 selon les calculs de l'OFCE. Sur les neuf premiers mois de l'année l'épargne des Français a augmenté de plus de 70 milliards, et pourrait atteindre plus de 110 milliards d'euros pour 2020. Une grande partie de cette épargne dort sur les comptes courants. L'arbitrage de cette épargne entre consommation et placements sera le thème majeur de l'année 2021.

Si la panique sur les marchés actions a été endiguée (et rapidement gommée) grâce au rempart constitué par le mécanisme de soutien monétaire et budgétaire, la volatilité de ces placements demeure élevée.

Les placements sans risque, livrets réglementés et fonds euros, verront leur rémunération se maintenir à un niveau faible compris entre 0,50% et 1,5% par an et ce au-delà de 2020.

L'épargne immobilière devrait donc demeurer un placement attractif avec un niveau de rémunération annuel attractif au regard de son profil de risque ; à condition toutefois pour les épargnants de concevoir ce placement sur une durée longue et pour les gérants de répondre aux questions légitimes des épargnants sur l'évolution des marchés et des prix.

LE MARCHÉ DES SCPI EN 2020

2019 avait été une année exceptionnelle pour les SCPI : record de la collecte nette, record du niveau de capitalisation, record en matière d'investissement et amélioration du taux de distribution. 2020 s'inscrivait dans le même mouvement avec, à fin mars, la collecte trimestrielle la plus élevée de l'histoire des SCPI.

À l'apparition de la crise sanitaire et du premier confinement, la collecte des SCPI a fortement reculé. En raison notamment d'un accès limité à leurs conseillers bancaires et au crédit, mais surtout des perspectives économiques brutalement dégradées, les Français ont modifié leur comportement d'épargne. Arrêtons-nous un instant ici sur un constat : la collecte a beaucoup plus fortement chuté sur les SCPI gérées par des banques. A contrario celle des SCPI gérées par des sociétés indépendantes de banques, et distribuées par des Conseillers en Gestion de Patrimoine, ont su maintenir un réel niveau d'activité voire saisir des opportunités pour accompagner leurs clients. Les épargnants ont suivi une stratégie double : ils ont privilégié les placements à court terme rapidement disponibles et sans risque mais ont aussi réalisé des opérations en bourse sur des actifs risqués.

Très appréciées par les épargnants français pour leur couple rentabilité-risque, les SCPI ont toujours jusque-là montré leur capacité à surmonter les périodes délicates. L'année 2020 en est encore une illustration.

En effet la performance des SCPI en 2020 a montré leur capacité de résilience, avec une rémunération annuelle de 4,18% en moyenne contre 4,40% en 2019.

Résilience également du côté de la collecte qui aura été de 6 milliards d'euros. Le recul de 30% par rapport à 2019 est réel, mais illustre plus la prudence des épargnants face à un choc d'une ampleur inégalée qu'une quelconque désaffection. En effet rappelons que 2019 avait battu tous les records ; in fine, 2020 se rapproche de son précédent record en 2017. Autre indicateur important pour juger de la confiance des épargnants : les retraits sont restés tout à fait dans la moyenne habituelle. Dit autrement, aucun vent de panique n'a soufflé chez les porteurs de part.

QUEL BILAN POUR IMMO PLACEMENT EN 2020

ATLAND VOISIN s'est voulu pragmatique et a étudié avec chacun des locataires la situation et les éventuelles mesures d'accompagnement à mettre en place face aux conséquences de la crise de la Covid-19, notamment sur les commerces frappés de fermeture.

Sur l'exercice 2020 tous les locataires bureaux et enseignes alimentaires ont payé leurs loyers. Pour les commerces non alimentaires frappés par des mesures contraignantes lors du premier ou second confinement, les annulations de loyers représentent 2,14% du loyer 2020. Les reports de loyer représentant quant à eux 0,42% du loyer

annuel. Dans la majorité des cas les annulations de loyer se sont accompagnées de contreparties visant à préserver l'intérêt des associés d'IMMO PLACEMENT à long terme, consistant à prolonger la durée ferme du bail, ou à prévoir des indemnités en cas de résiliation à la prochaine échéance.

Dans ce contexte, la qualité et la typologie du patrimoine immobilier et la gestion prudente mise en place depuis de nombreuses années ont permis de maintenir la distribution à son niveau de 2019. Le taux de distribution sur valeur de marché s'est établi à 5,50%, soit un niveau très significativement supérieur à la moyenne des SCPI. Avec un résultat par part de 48,34 €, le dividende est à 48,00 € par part sans prélèvement sur le report à nouveau. Enfin, les expertises 2020 font apparaître une stabilité voire une légère progression de la valeur vénale du patrimoine.

Ce bilan ne saurait se faire au détriment du long terme. A cet effet et dans une réflexion avec nos locataires, nous avons recherché un équilibre et consenti des concessions financières à certains afin de les accompagner pour passer cette période difficile.

La SCPI IMMO PLACEMENT a répondu aux attentes de ses associés en tant que produit d'épargne apportant un complément de revenus avec une faible volatilité. Elle présente un bilan positif avec une rémunération supérieure à la moyenne des SCPI dont les forces reposent et continueront de reposer sur :

- Sa mutualisation (394 locataires, 444 baux) et la qualité de son patrimoine principalement constitué de bureaux dans des métropoles régionales.
- Sa stratégie de développement maîtrisée avec des augmentations de capital à intervalles réguliers.
- Ses réserves importantes, avec l'équivalent de 118 jours de distribution en report à nouveau
- Sa valeur de reconstitution au 31/12/2020 de 963,25 € par part, en légère hausse par rapport à 2019 et favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme quand on la compare à un prix moyen de 872,27 € par part

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND VOISIN



237 M€
la capitalisation

11,6 M€
Le montant
des acquisitions

**118
jours**
de report à nouveau

5,50%
le taux DVM
(vs 4,18% pour la
moyenne
du marché,
source IEIF)

QUE RETENIR DE CETTE ANNÉE INÉDITE AU NIVEAU D'IMMO PLACEMENT ?

J'opterais pour un « mot » : stabilité !

En effet IMMO PLACEMENT a réussi à maintenir son dividende, tout en abondant le report à nouveau, son rendement, tout en affichant une performance nettement supérieure au marché, et son prix moyen de part qui s'apprécie même légèrement.

Une triple performance que peu de SCPI peuvent afficher après une année 2020 hors norme. Cette stabilité démontre la qualité de son patrimoine immobilier et la solidité de ses locataires. Elle montre également que les SCPI à capital fixe conservent leur place aux côtés des SCPI à capital variable.

Quels sont les points forts de votre SCPI ?

- La mutualisation de son patrimoine à court terme : avec plus de 200 actifs loués à près de 450 entreprises, les revenus locatifs sont diversifiés et répartis entre de nombreuses sources

- Les réserves à moyen terme : avec l'équivalent de 118 jours de distribution en report à nouveau, cela constitue un véritable amortisseur sur les années à venir
- Le potentiel de valorisation à long terme : avec un prix moyen de la part de 872,27 € comparé à une valeur de reconstitution de 963,25 €

En conclusion, IMMO PLACEMENT dispose des atouts pour poursuivre un développement mesuré et maîtrisé dans les années à venir. Celui-ci passe par la préparation de futures opérations d'augmentation de capital en fonction des conditions de marché. Ces opérations permettront d'accroître sa capitalisation et son patrimoine, renforçant ainsi la diversification des revenus et la liquidité des parts.

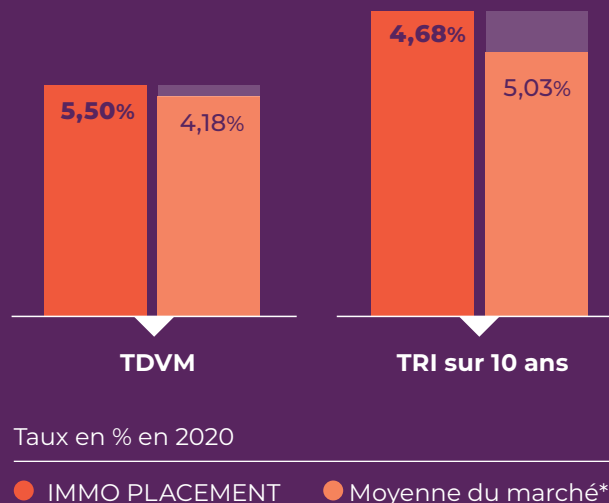
Diego CREIXAMS
Responsable Clientèle Privée

Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) ET TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 10 ANS (TRI)

IMMO PLACEMENT a réussi à afficher un rendement 2020 significativement supérieur à la moyenne du marché*, tout en voyant son prix moyen de la part augmenter.

*Source : IEIF, analyse de l'année 2020 des SCPI



RÉSULTAT NET, DIVIDENDES ET RÉSERVES CUMULÉES

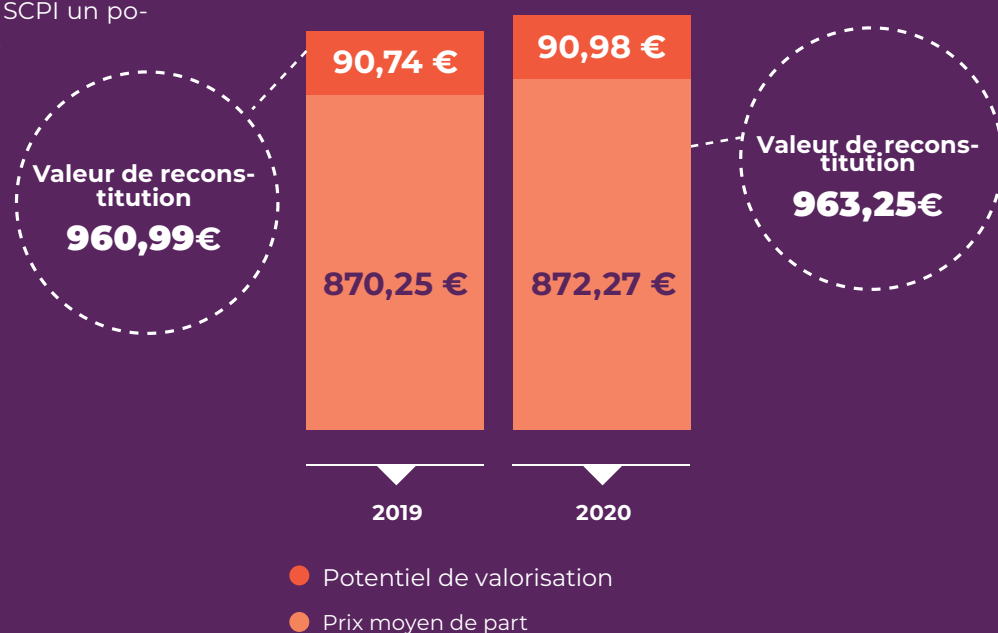
Malgré la covid-19, la stratégie d'investissement et le travail d'arbitrage et de gestion locative ont permis à **IMMO PLACEMENT** de maintenir son dividende. Cette stabilité démontre la qualité de son patrimoine immobilier et la solidité de ses locataires.

Résultat net	48,34 €
Dividendes	48,00 €



VALEUR DE RECONSTITUTION, PRIX DE PART ET VALORISATION

Cette année est synonyme de stabilité pour **IMMO PLACEMENT** avec un patrimoine qui s'est légèrement valorisé et une hausse du prix moyen de part. Ce qui confère à la SCPI un potentiel de valorisation à long terme.



Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.



30 272

associés dont

5491

pour IMMO PLACE-
MENT

ATLAND VOISIN élue
2^{ème} Société de Gestion
de SCPI préférée
par les CGP

L'ÉPARGNE EST UNE AFFAIRE DE CONFIANCE, 2020 NOUS L'A RAPPELÉ UNE FOIS DE PLUS

2020 fut une année sans pareille. Pour poursuivre notre activité tout en maintenant la qualité de service, il nous a fallu faire preuve d'une grande capacité d'adaptation. Dans ce contexte éprouvant pour tout le monde, nous avons aussi redoublé d'efforts pour apporter des informations régulières, claires, sincères.

Ces efforts ont semble-t-il été appréciés par nos partenaires, à en juger par le trophée d'argent de la société de gestion de SCPI préférée* des Conseillers en Gestion de Patrimoine. Cette récompense, qui nous a été décernée pour la deuxième année consécutive, après avoir occupé la 3^{ème} place les deux années précédentes, est un motif de satisfaction pour toute notre équipe !

Nos clients ont également eu l'occasion d'exprimer leur avis. Pour la première fois nous avons mené une enquête auprès d'un échantillon de 4 500 d'entre eux. À en juger par leurs réponses, la confiance reste intacte voire renforcée à l'issue de cette année périlleuse. Cette confiance constitue un immense motif de fierté, qui récompense l'engagement et la compétence de notre équipe là aussi !

Bien sûr, ces évaluations sont autant d'encouragements à maintenir voire à amplifier nos efforts. Dans cet esprit, permettez-moi d'en partager une synthèse. Nos points

forts résident dans l'accueil de nos équipes et la qualité des informations fournies. Nos axes d'amélioration concernent les services digitaux, dont la création d'un outil pour faciliter l'acte de souscription.

Autrement dit : mettre le digital au service de la qualité relationnelle (nécessairement humaine) et du suivi et de la compréhension de votre investissement. C'est précisément dans ce sens que nous avons œuvré en 2020.

Afin de joindre l'acte à la parole, la publication du présent rapport annuel s'accompagne du lancement d'un nouveau service de vote en ligne pour les Assemblées Générales, avec l'appui de notre nouveau partenaire EasyQuorum. Leur solution technologique apportera une expérience simplifiée, et l'accès restera très simple. Il vous suffira de vous connecter à votre espace client en ligne et de cliquer sur le bouton « vote en ligne ».

En parallèle nous travaillons au lancement d'un outil réservé aux conseillers pour accompagner leurs clients tout au long de la souscription en ligne. Nous allons également dévoiler un nouveau site public, qui deviendra un véritable centre de ressources pour vous informer sur tous les aspects de vos SCPI. Enfin nous enrichirons et faciliterons l'utilisation de votre espace en ligne.

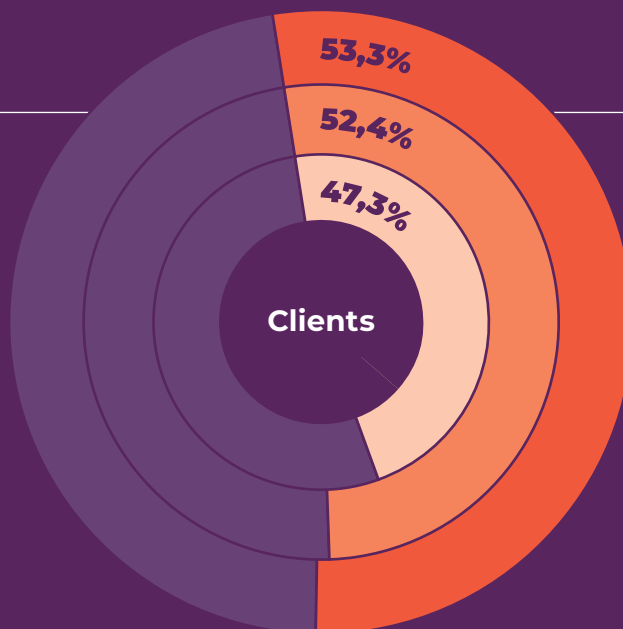
Sans oublier évidemment l'accueil de nos équipes pour vous accompagner en cas de besoin !

* Dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs établi par le magazine Gestion de Fortune.

Rachèle KRUMM
Directeur Relations Clients

LA DÉMATÉRIALISATION

- Dématérialisation des convocations aux AG
- Dématérialisation des bulletins périodiques
- Dématérialisation de la fiscalité



DISTINCTIONS

ATLAND VOISIN élue 2^{ème} Société de Gestion de SCPI par les CGP à l'occasion du Palmarès des Fournisseurs 2021, pour la 2^{ème} année consécutive



À VENIR EN 2021



Nouvelle plateforme de vote en ligne aux Assemblées Générales



Nouveau parcours digitalisé de souscription pour toutes les opérations en intégrant le prélèvement



Nouveau site internet



Amélioration de l'espace client en ligne



Plus de 10
communiqués
spéciaux dont 1 tous
les 15 jours pendant
le premier
confinement

Refonte de
nos bulletins
périodiques

Lancement et
participation à des
webconférences

Une étude
et une série d'articles
sur le télétravail
et les commerces

2020 A RENFORCÉ LE BESOIN D'UNE INFORMATION CLAIRE ET RÉGULIÈRE, CONDITION DE LA CONFIANCE

Bonjour,

Ce rapport annuel vous apporte-t-il l'information que vous recherchez ? Je l'espère, car c'est dans ce sens que nous avons travaillé activement avec mon équipe, dont Irma Mispa Koum que j'associe ici et remercie. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires, nous les étudierons tous !

À travers ce document et notre action au quotidien, nous cherchons à vous apporter la meilleure information possible ; et 2020 n'a fait qu'en renforcer l'impor-

tance et l'exigence. Car c'est la condition pour entretenir la confiance : vous informer clairement, et sincèrement. Et se tenir à votre écoute.

2020 fut à nulle autre pareille, aussi permettez-moi de poursuivre ce texte de façon quelque peu inhabituelle, personnelle même. En effet je voudrais commencer par citer un couple de clients dont le message m'a marqué. Evidemment je ne saurais divulguer leur identité mais peut-être se reconnaîtront-ils (et, je l'espère, ne m'en voudront pas de le partager).

Le 03 décembre dernier, nous venions d'envoyer la huitième campagne d'information intitulée « État des lieux et perspectives des SCPI gérées par ATLAND VOISIN ». Quelques jours plus tard, nous recevions le mot ici reproduit :

De : pascal [redacted]
Envoyé : samedi 5 décembre 2020 14:33
À : Rachel Krumm [redacted]
Objet : Atland Voisin : Etat des lieux et perspectives de nos SCPI

Bonjour,

Félicitations à vous et surtout toute l'équipe que vous fournissez dans cette période anxiogène et troublée, car vous faites un travail d'excellente qualité Humaine d'accompagnement avec les clients et financière avec vos associés sans oublier cette qualité d'informations en toute transparence.

Associé de plusieurs SCPI, je tenais à souligner la qualité de votre travail en amont qui va en découler une information clair et précise, véritablement tout à votre Honneur, en 1 mot BRAVO.

Vous souhaitant bon courage à toute l'équipe, sachez que c'est vous qui êtes dans le vrai, avec cette communication et facilitateur d'accès à l'information

Très sincèrement et très cordialement

Mr et Mme [redacted] Pascal (ravi de faire parti en tant qu'associé, de votre belle entreprise et ceux qui l'a composent)

Tout était dit, tout le travail fourni en 2020 était résumé. C'est pour cela que nous avons travaillé sans compter avec tous mes collègues, toutes équipes confondues ! Et nous continuerons à travailler dans ce sens en 2021 et au-delà. L'argent, avant d'être un sujet technique, est la matérialisation d'une confiance réciproque.

Et cette confiance est aussi la clé pour amener de nouveaux clients, de nouveaux associés, de nouveaux CGP vers les SCPI et vers ATLAND VOISIN. Cela m'amène à l'autre aspect essentiel de la mission du marketing, aux côtés des équipes commerciales et relations clients : promouvoir et convaincre.

Ce sujet est particulièrement important car l'argent concerne tout-un-chacun, et sa présence en quantité suffisante ou insuffisante a un impact direct sur nos existences.

La question de l'éducation financière m'apparaît alors comme un enjeu auquel nous ferons en sorte de contribuer positivement à notre échelle. Bien sûr, cela rejoint notre intérêt en tant que Société de gestion, mais cela rejoint aussi celui des épargnants, des Français en général. Par où commencer ? Repartons de là où nous nous étions quittés dans le rapport annuel 2019.

Depuis quatre ans l'Autorité des Marchés Financiers publie le « baromètre de l'épargne et de l'investissement ». Librement disponible sur leur site, cette étude est riche d'enseignements. L'an dernier je partageais ma lecture et concluais ainsi : « [...] non, les Français ne sont pas fâchés avec les placements mais dans un monde nouveau où les besoins de préparation de la retraite s'accroissent, les besoins d'accompagnement, d'information et de services vont croissant. »

Un an plus tard le constat me semble toujours aussi fondé : contrairement à ce que l'on dit trop rapidement, les Français ne sont pas fâchés avec les placements. Ils ont très bien intégré le triptyque rendement, risque, liquidité. Ils ont conscience des enjeux de financement de leur retraite. Mais il leur reste difficile de passer à l'action à cause, me semble-t-il, de l'impression de ne pas avoir tous les repères pour prendre en main leur patrimoine.

C'est le constat qui a amené la Banque de France à lancer l'initiative EducFi et le site d'information Mes questions d'argent. En sa qualité d'opérateur national de stratégie nationale d'éducation financière du public, la Banque de France agit pour renforcer l'éducation financière des citoyens. Et elle publie chaque année une étude qui porte sur le niveau de connaissances des Français en la matière, et sur ce qui freine le passage à l'action.

Qu'apprend-on ?

Qu'avant de parler de produits d'épargne, de rendement, de risque, de liquidité, de versements programmés, il convient de revenir à des notions essentielles. L'impact de l'inflation par exemple est mal appréhendé par près de la moitié des personnes interrogées. Les repères économiques de base sont également sujets d'erreur ; ainsi

du taux du livret A qui n'est correctement cité que par 30% des répondants (pour rappel : en 2020 il est passé de 0,75% à 0,50%). Ou encore les intérêts composés, qui ne sont correctement calculés que par 46% des répondants.

Cette dernière notion est pourtant clé pour comprendre l'impact à long terme de décisions d'épargne. La mise en place d'une stratégie patrimoniale se joue à l'horizon d'une vie, et la prise en compte du caractère amplificateur des taux d'intérêt est majeure pour saisir le besoin de préparer son avenir financier le plus tôt possible. La crise sanitaire, si vous me permettez le parallèle, a cruellement démontré la difficulté que nous avons à penser de façon exponentielle. Ce biais cognitif et naturel joue également en matière financière.

Nous allons donc, à notre niveau, agir pour apporter des informations mais aussi des connaissances aux épargnants. Car nous sommes convaincus que les SCPI ont leur place dans le patrimoine de tout-un-chacun, à différents âges de la vie et en fonction des objectifs qui vont avec. Mais encore faut-il en avoir conscience.

Pour conclure je revêtirai ma casquette, plus classique, de Directeur marketing en partageant notre objectif pour 2021 (et au-delà). Il tient en deux axes :

- Continuer à vous apporter la meilleure information possible, sur vos SCPI mais aussi sur les possibilités que cela offre sur le plan patrimonial (à crédit, en démembrement, de façon programmée). Pour cela nous allons notamment refondre notre site internet, produire des contenus sur différents supports (bulletins périodiques, rapports annuels, fiches acquisitions, articles, vidéos didactiques) et les diffuser sur différents canaux (site Internet, courriers électroniques, webconférence, pages LinkedIn et Youtube)
- Renforcer les services mis à votre disposition pour suivre votre patrimoine et agir. Cela passera par l'amélioration de votre espace client en ligne et par la mise en place d'un outil d'aide à la souscription en ligne aux côtés de votre conseiller.

Thomas LAFORÊT
Directeur Marketing



94%

de taux d'occupation
des bureaux dans les
métropoles début 2021

Les niveaux de loyers
des bureaux dans les
métropoles
régionales, qui sont 2
à 3 fois moins élevés
qu'à Paris, sont
favorables

2020 DÉMONTRE NOTRE CONVICTION : EN IMMOBILIER, CHAQUE MARCHÉ, CHAQUE VILLE, A SES SPÉCIFICITÉS

Ce rapport annuel nous donne l'occasion de dresser un état des lieux des marchés dans les métropoles régionales. Je me concentrerai sur le marché des bureaux, en partant d'un double constat :

- Le marché locatif des principales métropoles régionales s'est globalement moins dégradé que celui d'Île de France en 2020 (les prises à bail ont reculé de 36% vs 45% pour l'Île de France), à l'exception notable des agglomérations toulousaines et lilloises.
- Le marché de l'investissement reste très actif sur les produits les plus recherchés (dits « core »), avec des prix qui poursuivent leur hausse, malgré les perspectives incertaines sur l'évolution des valeurs locatives.

Paradoxe ? Nous allons voir que non en regardant au-delà de 2020 et en cherchant à appréhender les tendances à l'œuvre ; pour ainsi juger du potentiel de résilience des marchés où IMMO PLACEMENT investit. Pour ce faire revenons aux fondamentaux de l'économie immobilière : l'offre et la demande de bureaux ville par ville.

Portons notre regard à court-terme : après une année 2020 marquée par une forte baisse, on peut s'attendre à une poursuite de l'atonie de la demande locative (probablement suivie d'un rebond technique), les entreprises décidant de reporter leurs projets de déménagement afin de mieux appréhender les perspectives de reprises économiques, et de recalibrer leurs besoins de surfaces à l'aune des nouveaux usages et modes de travail ; parallèlement l'offre pourrait augmenter sous l'effet de libération de locaux – notamment via des libérations partielles liées à la réduction des besoins des entreprises – ou de livraison d'immeubles neufs. Mais l'impact dépendra de la situation qui prévalait avant la crise. Or que constate-t-on ? Que les taux d'occupation début 2020 dans les métropoles régionales étaient élevés, d'environ 95%. Un an plus tard, ils avoisinaient les 94%. Et l'arrivée de bureaux neufs reste comparable aux années précédentes, ce qui réduit le risque d'une suroffre immédiate

LES MARCHÉS RÉGIONAUX ABORDENT CETTE PÉRIODE AVEC UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ, CE QUI AIDERA À AMORTIR LA BAISSSE DE LA DEMANDE LOCATIVE

Regardons ensuite à moyen terme : les loyers pratiqués dans les métropoles régionales sont raisonnables et stables, allant de 150 à 250 € par mètre carré par an environ (350 € à Lyon) pour les immeubles les mieux placés. Ces montants sont bien inférieurs à ceux pratiqués à Paris, où ils peuvent atteindre plus de 900€ par mètre car-

ré par an. Le « coût immobilier » est donc bien moindre dans ces villes, ce qui réduit l'incitation des dirigeants d'entreprise à prioriser leurs efforts sur sa réduction.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES SONT FAVORABLES À LA FIDÉLISATION DES LOCATAIRES, CAR ILS PÈSENT BEAUCOUP MOINS SUR LEURS COMPTES DE RÉSULTAT

Examinons enfin ce qui se profile à long terme : le phénomène de métropolisation, à l'œuvre en France depuis 20 ans, devrait se poursuivre. Alimentant une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne nationale dans ces villes. Peut-être y aura-t-il des mutations ou des inflexions mais celles-ci devraient se faire sur un temps suffisamment long pour être prise en compte par les investisseurs. Ce phénomène devrait donc rester favorable à l'immobilier d'entreprise

LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES RESTENT DES MARCHÉS STRUCTURELLEMENT PORTEURS POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, PARTICULIÈREMENT DANS LE CADRE DE LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES LIGNES TGV

Mais qu'en est-il de l'impact sur les prix d'acquisition ? Les valeurs des immeubles risquent-elles de baisser ?

Pour appréhender cette dimension, l'analyse des tendances locatives doit être complétée par une comparaison avec d'autres « supports d'investissement » à même d'attirer les investisseurs institutionnels. On regardera alors la prime de risque. C'est-à-dire l'écart entre le taux d'intérêt payé par l'Etat français pour emprunter sur 10 ans (on parle d'Obligations Assimilables au Trésor, ou OAT) d'un côté et le taux des rendements immobiliers pour les actifs les plus recherchés.

Début 2021, l'Etat français empruntait avec un taux d'intérêt négatif à -0,2%. Dit autrement les créanciers acceptent de lui prêter de l'argent à perte. Comparativement les actifs immobiliers les plus chers rapportent 2,5% au moins. La prime de risque atteignait donc 270 points de base. En conséquence, ce différentiel devrait continuer à attirer des investisseurs institutionnels à la recherche d'actifs rentables et ayant un profil de risque maîtrisé. La demande à l'achat devrait donc, en toute vraisemblance, rester importante, ce qui devrait soutenir d'autant les prix des immeubles.

LES PERSPECTIVES DE VALORISATION RESTENT DONC FONDÉES POUR TOUT INVESTISSEUR POSITIONNÉ À LONG TERME SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES.

Appliquons désormais une démarche analytique semblable pour le marché des commerces. Pour la résumer, j'insisterai sur un point clé : Il n'y a pas un marché, mais des marchés de commerce, dépendant de nombreux facteurs :

- La typologie : boutique de pied d'immeuble en centre-ville, zone commerciale de périphérie ou « retail parc », centre commercial, galerie commerciale de

super/hypermarché...

- Le profil de bassin de consommation : échelle locale, nationale (tourisme national), ou internationale (flux de tourisme international)
- Le secteur d'activité des exploitants et vulnérabilité au développement du e-commerce: prêt à porter, alimentaire, bio, sport et loisirs, équipement de la maison...

À court terme, les commerces détenus dans des zones commerciales ou en pied d'immeuble ont fait preuve d'une meilleure adaptabilité dans un contexte épidémique et d'une forte capacité de reprise à chaque levée des restrictions. Par contraste les grands centres commerciaux ont particulièrement souffert de l'année 2020 par les mesures restrictives et par l'assèchement du tourisme international, segment de marché dont nous restons volontairement absents.

À moyen terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble continueront à répondre aux besoins des consommateurs dans les métropoles régionales ou dans les villes de taille moyenne ; le retour de la consommation sera avant tout alimenté par l'échelon local puis national. Le tourisme international quant à lui ne devrait revenir à des niveaux comparables que dans un second temps, ce qui privera certains actifs très typés de leurs flux de clientèle (dont les grands centres commerciaux, grands magasins, ou rues touristiques à Paris ou sur la Côte d'Azur).

À long terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble devraient continuer à attirer les consommateurs et les enseignes. Grâce à leur hyper-accessibilité à pied ou en voiture pour les consommateurs, et grâce à leurs loyers et charges faibles pour les commerçants. Ils seront également d'intérêt pour les investisseurs par leur potentiel de valorisation du foncier, dans un contexte de raréfaction lié aux efforts anti-artificialisation des sols.

Lawrence DELAHAYE
Directeur Général Adjoint - Investissements

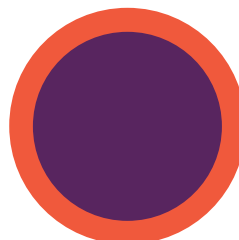
L'ÉQUIPE RELATIONS CLIENTS



RACHÈLE KRUMM
Directeur
Relations Clients



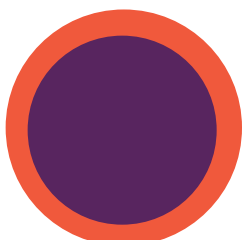
FLORENCE PAILLE
Gestionnaire
Relations Clients



LAURENCE ANTZ
Gestionnaire
Relations Clients



ISABELLE NICOLAS
Assistante Relations
Clients



LUCIE GUFFROY
Assistante Relations
Clients



MARIE PERDRIX
Assistante
Back-office



SYLVIE COLEY
Assistante
Back-office



VALÉRIE BACHALAS
Assistante
Back-office



TIFFANY GARNIER
Assistante
Back-office



ELODIE ZINETTI
Assistante
Back-office



**SANDRINE
PUYRAIMOND**
Assistante
Back-office



CHRISTELLE MATHET
Assistante
Back-office



KATIA CANDAPPANE
Assistante
Relations Clients

VOS CONSEILLERS CLIENTÈLE PRIVÉE



DIEGO CREIXAMS
Responsable
Clientèle Privée



QUENTIN SACZEWSKI
Conseiller
Clientèle Privée

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

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

VALEUR DE RÉALISATION

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

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2020	875,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2020	796,90 €
Taux de distribution sur valeur de marché ^{(DVM)(1)}	5,50%
Taux de variation du prix moyen acquéreur ^{(PMA)(2)}	0,23%

BILAN AU 31/12/2020

Capital social (valeur nominale)	82 694 955 €
Total des capitaux propres	178 289 472 €
Immobilisations locatives	215 087 607 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	12 792 153 €	48,34 €
Dividende distribué	12 703 712 €	48,00 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	249 392 670 €	919,82 €
Valeur comptable	178 289 472 €	657,48€
Valeur de réalisation	215 636 783 €	795,32 €
Valeur de reconstitution	261 166 595 €	963,25 €

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 & MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

L'augmentation de capital ouverte le 20 juin 2019 a été clôturée le 30 avril 2020. Celle-ci représentait la création de 22 657 parts au prix de 870 €, soit une collecte de 19 711 590 €, dont 4 631 880 € sur 2020. Le capital social a été porté à 82 694 955 €, représentant 271 131 parts détenues par 5 491 associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au total, 3 156 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2020, dont 2 893 ont trouvé contrepartie. Ainsi, 263 parts restaient en attente de cession au 31 décembre. Le prix moyen acquéreur 2020 (PMA) s'est établi par 872,27 € contre 870,25 € en 2019, soit une variation de + 0.23 %. Le nombre de parts cédées sur l'année 2020 représente 1.07 % de nombre total de parts en circulation au 1er janvier 2021

ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2016	65 001 905	10 616 530	213 121	4 554	903 337	830
2017	75 784 570	6 581 070	248 474*	5 395	592 296	830
2018	75 784 570		248 474	5 360		850
2019	81 071 135	15 079 710	265 807	5 447	1 357 174	870
2020	82 694 955	4 631 880	271 131	5 491	416 869	875

* Fusion absorption de la SCPI IMMAUVERGNE

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2016	1 845	0,92%	10	4 % HT
2017	1 897	0,89%	120	4 % HT
2018	3 924	1,58%	128	4 % HT
2019	3 024	1,14%	98	4 % HT
2020	2 893	1,07%	263	4 % HT

RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

CONFRONTATIONS	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NOMBRE DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
15/01/2020	676	324	253	882,00 €	803,28 €	71
14/02/2020	813	864	783	875,00 €	796,90 €	81
13/03/2020	281	381	281	875,00 €	796,90 €	100
15/04/2020	87	170	33	875,00 €	796,90 €	137
15/05/2020	177	181	100	875,00 €	796,90 €	81
15/06/2020	485	140	140	892,00 €	812,39 €	0
15/07/2020	444	230	230	875,00 €	796,90 €	0
14/08/2020	670	170	170	875,00 €	796,90 €	0
15/09/2020	653	198	198	875,00 €	796,90 €	0
15/10/2020	434	177	177	875,00 €	796,90 €	0
13/11/2020	341	316	316	875,00 €	796,90 €	0
15/12/2020	212	475	212	875,00 €	796,90 €	263

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

SUR L'EXERCICE 2020, 4 INVESTISSEMENTS ONT ÉTÉ RÉALISÉS

- 151 Rue Berge ZAC III DU CENTRE EUROPEEN DE FET BAYONNE-MOUGUERRE-LAHONCE à LAHONCE (64304), un ensemble immobilier comprenant trois bâtiments, un bâtiment à usage de bureaux, un bâtiment à usage de locaux techniques et un bâtiment à usage de stockage abrité représentant une surface de 2 372 m² ainsi que 77 places de stationnements extérieurs. L'ensemble est loué à ENEDIS.

Prix d'achat acte en mains : 5 735 500 € pour un rendement moyen acte en mains de 6.96 %

- Une acquisition réalisée en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE (IMMOPLACEMENT 20 % et EPARGNE PIERRE 80 %) 375 Rue Juliette Récamier à CHAPONNAY (69970), un ensemble immobilier à usage de bureaux, édifié en R+2 représentant une surface de 6 297.20 m² ainsi que 104 emplacements de stationnements couverts et 105 emplacements de stationnements extérieurs. L'ensemble est loué à PROSOL GESTION (GRAND FRAIS) pour son siège social.

Prix d'achat acte en mains : 3 373 179 € pour un rendement moyen acte en mains de 5.93 %

- Une acquisition réalisée en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE (IMMOPLACEMENT 30 % et EPARGNE PIERRE 70 %) ZAC de la Bonne Source – 25 Rue Alfred Chauchard à NARBONNE (11100), un ensemble commercial composé de quatre cellules d'une surface totale de 5 376 m² ainsi que 136 emplacements de stationnements. L'ensemble est loué à quatre locataires, BABOU, KINGSPORT, NARBONNE OPTIQUE « ALAIN AFFELOU » et BLEU DE SETE « OHANA ».

Prix d'achat acte en mains : 2 974 590 € pour un rendement moyen acte en mains de 6.63 %

Une acquisition en VEFA réalisée en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE (50/50) Cap Horizon – Impasse Pythagore – Bâtiment B à VITROLLES (13127), un immeuble de bureau d'une surface totale de 2 043 m² ainsi que 47 emplacements de stationnements extérieurs et 37 emplacements de stationnements en sous-sol. Les biens sont intégralement loués à la société STUDIA à compter du 1er juillet 2021 par un bail de 9 ans dont 6 ans fermes.

Prix d'achat acte en mains : 2 888 425 € pour un rendement moyen acte en mains de 6.21 %

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

COMPOSITION DE LA DETTE BANCAIRE

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 33 975 940 € et se décompose de la façon suivante :

ACTIF FINANCÉ	TYPE	ÉCHÉANCE	TYPE DE TAUX	CAPITAL RESTANT DÙ 31/12/2020
Villenave d'Ornon, Rezé et Cagnes sur mer	AMORTISSABLE	31/12/2030	VARIABLE	6 345 896 €
Bordeaux Les Portes du Lac et Bes-sines	AMORTISSABLE	31/12/2029	VARIABLE	1 627 250 €
Roubaix	AMORTISSABLE	15/11/2027	VARIABLE	1 929 700 €
Roubaix	IN FINE	15/11/2027	VARIABLE	1 140 000 €
Charnay-les-Macons	IN FINE	30/09/2021	VARIABLE	8 780 000 €
Vannes	AMORTISSABLE	05/02/2034	FIXE	2 871 816 €
Lyon Serlin	AMORTISSABLE	05/08/2034	FIXE	2 781 278 €
Lyon Serlin	IN FINE	05/08/2034	FIXE	1 500 000 €
Lahonce	AMORTISSABLE	05/10/2032	FIXE	3 200 000 €
Lahonce	IN FINE	05/10/2032	FIXE	800 000 €
Chaponnay	IN FINE	11/12/2027	FIXE	3 000 000 €
Total				33 975 940 €

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2020 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

- A LYON (69008) 67 Rue Bataille
Une surface de bureaux de 90 m² pour un prix de vente de 192 200 €
L'acte a été signé le 15/05/2020
- A VILLERS LES NANCY (54600) 6 Rue de l'Aviation
Une surface de bureaux de 523 m² pour un prix de vente de 676 270 €
L'acte a été signé le 17/06/2020
- A QUETIGNY (21800) 2 Boulevard du Champ Aux Métiers
Une surface d'activité de 225 m² pour un prix de vente de 170 000 €
L'acte a été signé le 30/06/2020
- A GEISPOLSHHEIM (67118) 10 Rue de L'III
Une surface de bureaux de 1 289 m² pour un prix de vente de 365 595 €
L'acte a été signé le 06/07/2020
- A ECHIROLLES (38130) 19 Rue de Comboire
Une surface d'activité de 2 705 m² pour un prix de vente de 1 725 000 €
L'acte a été signé le 16/07/2020
- A MONTBONNOT SAINT MARTIN (38330) 445 Rue Lavoisier
Une surface de bureaux de 170 m² pour un prix de vente de 224 000 €
L'acte a été signé le 28/08/2020
- A BOURG EN BRESSE (01000) 43 Rue Maginot
Une surface de bureaux de 284 m² pour un prix de vente de 165 000 €
L'acte a été signé le 08/12/2020
- A DIJON (21000) 15 Rue de l'Arquebuse
Une surface de bureaux de 302 m² pour un prix de vente de 441 000 €
L'acte a été signé le 17/12/2020
- A LYON (69003) 94 Rue Servient
Une surface de bureaux de 301 m² pour un prix de vente de 1 200 000 €
L'acte a été signé le 23/12/2020
- A CHENOVE (21300) 60 Avenue du 14 juillet
Une surface de bureaux de 159 m² pour un prix de vente de 155 000 €
L'acte a été signé le 23/12/2020
- A ANNECY LE VIEUX (74940) 1 Place du 18 juin 1940
Une surface de bureaux de 298 m² pour un prix de vente de 465 000 €
L'acte a été signé le 30/12/2020

Soit 11 biens vendus pour un prix de vente total de 5 779 065 € et un prix de vente net de 5 712 225 € (soit une moins-value de 6 572 € par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (en % des valeurs vénales au 31/12/20)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL
Paris		0,75%	0,00%	0,75%
Région Parisienne	7,55%	1,10%	0,88%	9,54%
Province	58,00%	29,20%	2,52%	89,71%
Total	65,55%	31,05%	3,40%	100,00%

COMPOSITION DU PATRIMOINE (en m²)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	LOCAUX COMMERCIAUX	LOCAUX INDUSTRIELS LOCAUX D'ACTIVITÉS	TOTAL
Paris		393		393
Région Parisienne	6 957	1 542	2 246	10 745
Province	82 902	36 512	7 193	126 608
Total	89 859	38 447	9 439	137 746

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier* est passé de 94.17 % au 1er trimestre 2020 à 92.92 % au 4ème trimestre 2020. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 93.42 %.

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

LOCATIONS / RELOCATIONS

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 32 relocations et 42 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m²) :

- DIJON (21) 8 F Rue Jeanne Barret : 319 m² libérés par NEOS SDI et reloués à MONDIAL PODO
- DIJON (21) 10 Avenue Foch : 280 m² reloués à LBA
- DIJON (21) 15 Rue de l'Arquebuse : 302 m² libérés par ESTHETIQUE 21 et reloués à la SCM PPCC
- DIJON (21) 31 Rue Elsa Triolet : 237 m² libérés par le CA CONSUMER FINANCES et reloués à SOLERYS
- CHENOVE (21) 60 C Avenue du 14 juillet : 254 m² reloués à la MUTUALITE FRANCAISE BOURGUIGNONE
- LISSES (91) Rue de la Closerie : 289 m² libérés par LAURIE LUMIERE et reloués à FENICIA MARKET
- LISSES (91) Rue de la Closerie : 275 m² libérés par LYMA FITNESS et reloués à PAILLE
- TULLE (19) 38 Avenue de Ventadour : 361 m² libérés par PATATULLE et reloués à JAMP 19 TULLE
- VILLEURBANNE (69) 17 Avenue Condorcet : 417 m² libérés par la MEDECINE VASCULAIRE TONKIN et le CABINET MEDICAL CONDORCET reloués à RELYANCE
- BRON (69) 2/4 Rue du Colonel Chambonnet : 202 m² libérés par PUBLICITE TOUCHANT et reloués à L'OPH LYON METROPOLE avec les 496 m² déjà disponibles soit 698 m² reloués
- REZE (44) 4 Rue Jack London : 214 m² libérés par CENTRAL COM ENTREPRISE et reloués à OPCO MOBILITES
- LYON 7 (69) 213 Rue de Gerland : 210 m² libérés par ALTERGIS et reloués à DEVELTER PARTENAIRES
- PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green : 207 m² libérés par VORWERK KOBOLD et reloués à OXYANE
- CHALON SUR SAONE (71) 34 Rue de la Motte : 366 m² libérés par ESPACE FORM
- ECHIROLLES (38) 19 Rue de Comboire : 349 libérés par TS PECHE et vendus le 16/7/2020

- ROISSY (95) 165 Avenue du Bois de la Pie : 266 m² libérés par DAMCO
- PUTEAUX (92) 4 bis Rue Bellini : 516 m² libérés par EIFFAGE CONSTRUCTION TERTIAIRE

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 2020 s'élèvent à 593 346 € et les reprises sur provisions à 435 151 €

Les reprises de provisions comprennent 75 733 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents, Il s'agit principalement

Société JPN pour 27 971 €

Société TS PECHE pour 22 395 €

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 2020, le montant de ces travaux s'élève à 127 708 €. Ils concernent principalement la rénovation des locaux situés :

LYON 213 rue Gerland pour 79 230 €

DIJON 10 Avenue Foch pour 22 023 €

GROS ENTRETIENS

Cette provision pour gros entretiens correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes-parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans. Les principaux travaux effectués en 2020 ont concerné :

AIX EN PROVENCE Avenue Coq pour 91 517 €

BESANCON rue du Tacot pour 78 797 €

BESANCON rue Carnot pour 73 516 €

SAINT PARRIS avenue du Général de Gaulle pour 76 047 €

TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2020, le montant de ces travaux s'élève à 155 373 €.

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 ont été impactés par la crise liée au covid-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :

- des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
- des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non-perception de loyers ;
- et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.

L'impact global sur les loyers de la SCPI a été de 328 326 €.

Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2020 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 12 792 153 €, soit 48,34 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 48,00 € et le report à nouveau à été abondé de 0,34 €/part.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2020 (DVM) s'établit à 5,50 %.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICE (en euros)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	63,64	98,79	65,33	99,10	62,94	99,48	60,84	98,16	61,64	99,00
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,20	0,31	0,21	0,32	0,05	0,08	0,10	0,00	0,10	0,16
Produits divers	0,58	0,90	0,38	0,58	0,28	0,44	1,12	1,81	0,52	0,84
TOTAL PRODUITS	64,42	100,00	65,92	100,00	63,02	100,00	61,96	100,00	62,26	100,00
CHARGES⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,02	7,79	5,16	7,83	4,92	7,81	4,78	7,71	4,83	7,76
Autres frais de gestion	2,90	4,50	3,84	5,83	4,28	6,79	4,71	7,60	5,29	8,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,59	0,92	0,08	0,12	0,48	0,76	0,72	1,16	0,28	0,45
Charges locatives non récupérées	0,99	1,54	1,91	2,90	1,61	2,55	1,32	2,13	1,47	2,36
Sous total charges externes	9,50	14,75	10,99	16,68	11,29	17,91	11,53	18,60	11,87	19,07
Charges financières	2,19	3,40	2,35	3,56	1,71	2,71	1,40	2,26	1,54	2,47
Amortissements nets - patrimoine - autres	1,26 0,05	1,96 0,05	1,42 0,04	2,15 0,06	1,46 0,03	2,32 0,05	1,26 0,06	2,03 0,10	0,97 0,16	1,56 0,26
Provisions nettes ⁽²⁾ - pour travaux - autres	2,49 0,59	3,87 0,92	2,65 0,08	4,02 0,12	2,06 -0,82	3,27 -1,30	2,26 -0,50	3,65 -0,81	2,40 0,49	3,85 0,79
Sous total charges internes	6,58	10,23	6,54	9,91	4,44	7,05	4,48	7,23	5,56	8,93
TOTAL CHARGES	16,08	24,98	17,53	26,59	15,73	24,96	16,01	25,83	17,44	28,00
RESULTAT BRUT⁽³⁾	48,34	75,02	48,39	73,41	47,29	75,04	45,95	74,17	44,82	72,00
Variation report à nouveau et autres réserves	0,34	0,53	0,39	0,59	1,21	1,92	0,23	0,37	-0,81	-1,30
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	48,00	74,51	48,00	72,82	46,08	73,12	45,72	73,79	45,63	73,29
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

⁽²⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

⁽³⁾ Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

(en euros)

	2020	2019	2018	2017	2016
Dividende versé au titre de l'année	48,00	48,00	46,08	45,72	45,63
- dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0,80
- dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	870	870,00		830,00	830,00
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	878,00	850,00	830,00	832,00	821,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	872,27	870,25	840,83	830,08	830,12
Variation du prix acquéreur moyen	0,23%	+3,50 %	+1,30 %	Non significatif	+0,57 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- Sur prix de souscription	0,00	5,51 %	-	5,51 %	5,49 %
- Sur prix acquéreur moyen	5,51%	5,51 %	5,48 %	5,51 %	5,49 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION ⁽¹⁾	VALEUR DE RECONSTITUTION ⁽²⁾
178 289 472 €	215 636 783 €	261 166 595 €
657,48 €/PART	795,32 €/PART	963,25 €/PART

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

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

FISCALITÉ

LES ASSOCIÉS RÉSIDENTS DE FRANCE :

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

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

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

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

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

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

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des

revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

LES ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS DE FRANCE :

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les intérêts versés dans un Etat ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

PRELEVEMENT A LA SOURCE

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

ÉCONOMIE : VERS UN REBOND ?

La trajectoire du PIB pour l'année 2021 dépend à la fois des dynamiques sectorielles sous la contrainte des mesures sanitaires mais aussi des effets de rattrapage, de l'impact du Plan de relance sur l'économie et du comportement des agents économiques dans le contexte d'incertitude. Le 3ème « confinement » que nous vivons au moment d'écrire ces lignes (mars 2021) retarde malheureusement la reprise économique attendue.

La reprise de l'activité devrait être progressive et, malgré le soutien apporté par le plan de relance à l'activité, l'économie française ne devrait pas retrouver pas son niveau d'activité pré-crise avant 2022.

En 2021, l'économie française créerait des emplois (510 000 emplois au total, dont 450 000 emplois salariés) portant le taux de chômage à 9,6% de la population active fin 2021, soit 1,5 point de plus que son niveau observé fin 2019.

Sous l'impulsion du Plan de relance, la croissance du PIB attendue en France pour 2021 devrait être de 5 à 6 %.

Avec deux ans consécutifs d'action publique massive, les comptes publics se dégraderont fortement. Pour 2020 le déficit atteindrait -9,2 % de PIB (après -3,0 % en 2019). En 2021 le déficit public s'établirait à -9,1 % du PIB.

Relevons que ces projections se basent sur la résolution de la pandémie par les effets positifs de la vaccination. Il convient donc de rester prudent et de rappeler que les perspectives indiquées ici sont communiquées en dehors d'évènements extérieurs à notre contrôle.

IMMOBILIER : LES BUREAUX ET LES COMMERCES ONT DE L'AVENIR

DE L'AVENIR DES COMMERCES

Les incertitudes liées à la sortie de cette crise sanitaire demeurent et pèsent sur la visibilité de l'activité économique à venir. Il est évident que la prolongation de cette situation fragilise de nombreuses enseignes commerciales et que de nouvelles défaillances pourraient toucher en 2021 certaines enseignes. Si nous estimons que la situation devrait s'améliorer en 2021, il s'agira d'une année de transition en France.

Au-delà de 2021 et des défaillances d'entreprise, la crise exacerbe certaines craintes sur l'avenir du commerce. Certes plusieurs enseignes, notamment dans l'habillement, ont été mises à mal par le confinement, les poussant en procédure de sauvegarde voire en liquidation. Pour autant cette crise a aussi révélé la résilience d'autres enseignes. Le commerce n'est pas un actif homogène et dans cette crise les commerces de périphérie (« retail park ») constituent est le segment qui a le mieux résisté

(grâce à des loyers modérés, des charges très faibles, et moins de concentration que dans les centres commerciaux). Comme nous l'avons vu lors de la sortie du premier confinement, la consommation a vite repris. Face aux besoins des consommateurs locaux, ces zones commerciales devraient continuer à y répondre. Tout en voyant la mue accélérée des enseignes à la faveur de l'intégration (enfin !) du numérique dans leurs stratégies. La limitation de nouveaux projets commerciaux (loi anti-artificialisation des sols) est également un élément favorable à moyen terme pour les détenteurs de commerces.

La mutation de commerce était engagée avant la crise du Covid et cette dernière sanctionne les moins adaptés, qui disparaissent. Les plus adaptés sont entrés dans une phase de rationalisation de laquelle ils sortiront renforcés leur permettant les investissements nécessaires afin de reprendre plus rapidement et de se développer. Si des zones de risque demeurent sur certains segments, nous sommes persuadés que certains segments du marché de commerce pourront présenter des opportunités favorables aux investisseurs. La vigilance est de mise mais il faudra pouvoir saisir les opportunités et ne pas céder au dogmatisme ambiant.

DE L'AVENIR DES BUREAUX

La crise suscite également de nombreuses analyses sur l'avenir des bureaux, face à un essor prétendument inexorable et sans partage du télétravail. Dans le contexte actuel, et en écho à certaines annonces retentissantes, les augures annonçaient une forte hausse des résiliations de baux et de réduction de surfaces par les entreprises. À ce jour, ce mouvement n'est pas constaté sur le patrimoine que nous gérons. Toutefois, il ne s'agit pas de nier ces tendances qui vont avoir des conséquences et vont nous obliger à nous adapter, comme nous l'avons fait lors de chaque crise immobilière. Nous devons nous adapter par une offre encore plus flexible (création de tiers lieu dans nos immeubles, forme des baux, etc.) ainsi qu'une offre servicielle au sein de nos immeubles plus importante. Le télétravail sera une réalité mais ne remettra pas en cause les besoins de l'entreprise de l'unité physique que représente le Bureau, lieu d'échange, de transmission des compétences, de formation, de productivité, d'intégration sociale et de mixité.

Au-delà de ce débat « arguments contre arguments » ou « vision contre vision » où il apparaît très difficile de tirer une conclusion, il nous semble important d'étudier ce phénomène sur la base d'éléments tangibles : l'argent et le temps. Les marchés des bureaux ne sont pas les mêmes à Paris et Île de France que dans les métropoles régionales. Les loyers montent jusqu'à 900 € par mètre carré et par an (hors charges !) pour les meilleurs emplacements, et les salariés sont nombreux à devoir arbitrer entre de longs temps de transport et surface habitable. A titre de comparaison les loyers de bureaux dans les métropoles régionales s'échelonnent de 120 à 250 euros par mètre carré.

(350 € pour Lyon au maximum) et les salariés souffrent peu ou pas de temps de transports qui pèsent sur leur qualité de vie. Pourquoi rappeler ces différences ? Car on comprend immédiatement que le potentiel pour le télétravail n'est pas du tout le même. Ce mode de travail permettra de réelles économies à Paris et Île de France, en argent pour les entreprises et en temps pour les salariés. Le potentiel est bien moindre dans les métropoles car les coûts immobiliers pèsent bien moins sur les résultats des locataires et sur l'équilibre de vie des salariés. Le facteur économique pour les entreprises nous semble particulièrement important à prendre en compte : sur des marchés locaux où les économies potentielles sont moindres, les chefs d'entreprise concentreront leurs efforts sur d'autres chantiers. Là aussi, il convient de ne pas céder au dogmatisme ambiant.

Que ce soit pour les commerces ou les bureaux, nous ne nions pas pour autant l'impact de la crise ou des évolutions à l'œuvre. Mais il nous semble important de faire preuve de nuance et de finesse dans l'analyse et la prospective. Commerces et bureaux continueront à répondre à des besoins et nous saurons faire évoluer l'immobilier qui héberge ces activités.

Nous restons donc confiants quant à l'avenir de l'immobilier d'entreprise à long terme et quant à l'intérêt des SCPI pour les épargnants. Le savoir-faire d'un investisseur professionnel est précisément de savoir accompagner et exploiter les grandes tendances à l'œuvre. La période qui s'ouvre sera peut-être plus tournée vers la résilience, tout en gardant la valorisation du patrimoine de ligne de mire à long terme.

DE L'AVENIR DES SCPI

Les SCPI ont plus de 50 ans d'existence et ont dû faire face à de nombreuses crises économiques depuis leur création à la fin des années 1960. Elles ont prouvé leur capacité de résistance et d'adaptation tout au long de ce demi-siècle d'existence au bénéfice de leurs associés.

Ainsi, le Taux de rendement interne des SCPI sur 10 ans glissants depuis 40 ans est de 5,95% à comparer à une inflation de 1,19% sur la même période. Ce résultat illustre l'intérêt du placement en parts de SCPI sur le long terme et dans l'optique de la constitution de complément de revenus en vue de sa retraite future, sujet qui demeurera clé à l'avenir.

L'expérience et la compétence des sociétés de gestion seront des éléments primordiaux à considérer par les épargnants soucieux de se renforcer ou de venir vers ce type de placement.

Le rendement annuel devrait demeurer largement supérieur aux autres formes de placement à long terme, et ce pour les années à venir.

La question légitime sur les conséquences éventuelles de cette crise sur les prix de l'immobilier trouve sa réponse d'une part dans la qualité du patrimoine des SCPI et d'autre part dans

l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution. Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution est un élément favorable et protecteur pour tout épargnant souhaitant souscrire des parts de SCPI.

Les SCPI, fortes de leur expérience, ont encore un bel avenir au bénéfice des épargnants recherchant un placement de long terme générant des revenus complémentaires réguliers.

PERSPECTIVES 2021 POUR IMMO PLACEMENT

Comme évoqué dans le Mot du Président, SCPI IMMO PLACEMENT a répondu aux attentes de ses associés en 2020 en tant que produit d'épargne apportant un complément de revenus avec une faible volatilité. Elle a présenté un bilan globalement positif avec une rémunération supérieure à la moyenne des SCPI.

Ses forces reposent et continueront de reposer sur :

- Sa mutualisation (394 locataires, 444 baux) et la qualité de son patrimoine principalement constitué de bureaux dans des métropoles régionales.
- Sa stratégie de développement maîtrisée avec des augmentations de capital à intervalles réguliers.
- Ses réserves importantes, avec l'équivalent de 118 jours de distribution en report à nouveau
- Sa valeur de reconstitution au 31/12/2020 de 963,25 € par part, en légère hausse par rapport à 2019 et favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme quand on la compare à un prix moyen de 872,27 € par part

Du fait de ces qualités et hors nouvel épisode de confinement nous estimons que l'objectif de rendement non garanti pour 2021 se situe au-dessus de 5% ; il pourrait même se rapprocher de celui de 2020 en fonction du déroulement de l'année.

ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 212 483 814	+ 249 392 670	+ 199 491 875	+ 238 212 547
Agencements et aménagements	+ 2 601 794		+ 2 474 085	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 1 964 215		- 1 631 104	
Immobilisations en cours	+ 1 957 520		+ 4 193 600	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 8 693	+ 8 693		
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			+ 2 925 193	
Gros entretien	- 3 033 555			
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL Placement immobiliers	212 054 051	249 401 363	201 603 264	238 212 547
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL Immobilisations financières	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 768 324	+ 768 324	+ 477 546	+ 477 546
Autres créances	+ 3 869 779	+ 3 869 779	+ 3 294 319	+ 3 294 319
Provisions pour dépréciation des créances	- 364 914	- 364 914	- 206 719	- 206 719
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement			+ 451 516	+ 451 516
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 5 907 177	+ 5 907 177	+ 6 479 467	+ 6 479 467
TOTAL Autres actifs d'exploitation	10 180 365	10 180 365	10 496 129	10 496 129

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS				
Provisions générales pour risques et charges	- 40 000	- 40 000	- 40 000	- 40 000
Dettes financières	- 37 227 282	- 37 227 282	- 31 429 186	- 31 429 186
Dettes d'exploitation	- 1 748 802	- 1 748 802	- 1 278 448	- 1 278 448
Dettes diverses	- 5 002 526	- 5 002 526	- 4 778 414	- 4 778 414
TOTAL Autres passifs d'exploitation	-44 018 610	-44 018 610	- 37 526 049	- 37 526 049
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 4 644	+ 4 644		
Produits constatés d'avance	- 3 593	- 3 593	- 14 420	- 14 420
Autres comptes de régularisation	+ 72 613	+ 72 613	+ 59 015	+ 59 015
TOTAL Comptes de régularisation actif et passif	73 665	73 665	44 595	44 595
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	178 289 472		174 617 938	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		215 636 783		211 227 222

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE
(en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2019	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	EXERCICE AU 31/12/2020
CAPITAL				
Capital souscrit	75 784 570		6 910 385	82 694 955
Capital en cours de souscription	5 286 565		-5 286 565	
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	49 532 015		12 801 205	62 333 220
Primes d'émission en cours de souscription	9 793 145		-9 793 145	
Primes de fusion	46 924 313			46 924 313
Prélèvement sur prime d'émission	-16 210 460		-830 485	-17 040 945
Prélèvement sur prime de fusion	-8 858 613		0	-8 858 613
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	76 131			76 131
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	8 273 467		-218 303	8 055 165
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 921 574	95 231		4 016 805
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	12 037 119	-12 037 119	12 792 153	12 792 153
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-11 941 888	11 941 888	-12 703 712	-12 703 712
TOTAL GÉNÉRAL	174 617 938	0	3 671 533	178 289 472

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES		
EMPRUNTS À TAUX FIXE		
Privilèges de prêteur de denier	11 153 094	7 517 351
Hypothèques	3 000 000	0
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE		
Privilèges de prêteur de denier	11 849 700	12 099 200
Hypothèques	7 973 146	8 545 044
SWAPS DE TAUX D'INTERÊTS	9 159 727	9 438 904
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	0	6 885 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paiement de prix à terme (VEFA)	837 000	2 257 500
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	3 863 000	1 958 595
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	3 475 000	3 765 000
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

DETTES GARANTIES

En garantie des emprunts à taux variable contractés, la SCPI a mis en place des instruments de couvertures de taux consistant en des swaps d'une durée de dix ans, portant sur un montant notionnel de 9 159 727 € au 31 décembre 2020.

L'évaluation en Mark-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2020 ressort à - 236 131 €.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2020.

ENGAGEMENTS DONNÉS ET REÇUS

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2020	EXERCICE AU 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	16 622 917	16 074 142
Charges facturées	4 630 217	3 395 403
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	290 231	235 873
Reprises de provisions pour créances douteuses	435 151	218 098
Reprises de provisions pour gros entretien	547 685	455 661
Transferts de charges immobilières	379 387	1 498 229
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL Produits immobiliers	22 905 590	21 877 405
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	4 630 217	3 395 403
Travaux de gros entretiens	547 685	455 661
Charges d'entretien du patrimoine locatif	155 373	19 932
Dotations aux provisions pour créances douteuses	593 346	235 871
Dotations aux provisions pour gros entretien	660 145	660 322
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	333 111	352 733
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	973 876	2 456 280
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	657 912	696 122
TOTAL Charges immobilières	8 551 666	8 272 324
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	14 353 923	13 605 081
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	416 869	1 357 174
TOTAL Produits d'exploitation	416 869	1 357 174
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 328 071	1 284 521
Charges d'exploitation de la société	775 430	1 716 591
Diverses charges d'exploitation	12 402	9 521
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL Charges d'exploitation	2 115 903	3 010 633
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE	-1 699 034	-1 653 459

	EXERCICE AU 31/12/2020	EXERCICE AU 31/12/2019
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	52 993	51 570
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL Produits financiers	52 993	51 570
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL Charges financières	0	0
RESULTAT FINANCIERS	52 993	51 570
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	84 457	37 477
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL Produits exceptionnels	84 457	37 477
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	186	3 549
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL Charges exceptionnelles	186	3 549
RESULTAT EXCEPTIONNEL	84 271	33 928
RESULTAT NET	12 792 153	12 037 119

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

DIJON

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUI- SITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
DIJON (21)	75 rue Devosge	1972	Bureau	60 m ²	11 930	PRIVILEGE COURTAGE
DIJON (21)	Centre Dauphine	1973/75	Commerce	476 m ²	314 446	LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	«IMMEUBLE GRAMA» 15 place Grangier	1974/77 /80	Bureau	490 m ²	480 120	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	Résidence Saint-Philibert	1976	Activité	0 m ²	12 552	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	226 m ²	100 750	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«LE KALINKA» 5 rue des Roses	1981	Bureau	65 m ²	41 161	LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	«CLOS VERRIERE» 30 bd de Strasbourg	1981	Bureau	363 m ²	344 290	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«LE TÉMÉRAIRE» 8 rue du Temple	1982	Commerce	255 m ²	178 365	GMF
DIJON (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m ²	126 670	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«CARDINAL DE GIVRY» 9 Bd Clémenceau	1983	Commerce	169 m ²	180 545	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	17 rue Diderot	1983	Bureau	122 m ²	64 791	LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	«LE PLENEY» 7 rue de Gray	1984	Commerce	64 m ²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON (21)	«LE CLOS DETOURBET» 16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m ²	65 553	KIWI CUBE
DIJON (21)	«LE MAZARIN» 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	593 m ²	821 420	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	C. Commercial Clemen- ceau	1986	Commerce	541 m ²	618 558	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m ²	62 504	SYSTRA
DIJON (21)	"PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Couber- tin"	1986	Bureau	633 m ²	566 168	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«PARC DE MIRANDE - B1» 14 B rue Pierre de Cou- bertin	1987	Bureau	628 m ²	758 095	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	330 m ²	398 692	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m ²	711 502	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«APOGEE B» 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m ²	897 410	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«PARC DE MIRANDE - P3» 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	322 m ²	295 806	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	«APOGEE C» 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m ²	612 845	EVEN DU FOU

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
DIJON (21)	«LE TEMERAIRE» 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau	295 m ²	251 541	NEXITY LAMY
DIJON (21)			Bureau	713 m ²	525 949	
DIJON (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	252 m ²	271 665	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	«L'ARSENAL» 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260 m ²	188 160	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	«LE SAMOURAI» 16 bd Winston Churchill	2002-2003	Bureau	514 m ²	648 807	BUREAU VERITAS
DIJON (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1319 m ²	2 215 261	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON (21)	«PARC VALMY» Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureau	1518 m ²	3 091 194	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722 m ²	2 997 330	POLE EMPLOI
DIJON (21)	«PARC VALMY» 8 F rue Jeanne Barret	2012	Bureau	319 m ²	605 457	MONDIAL PODO

AGGLOMERATION DIJONNAISE

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
CHENÔVE (21300)	«Parc des Grands Crus Bât C»	1989	Bureau	739 m ²	649 868	MULTILOCATAIRES
CHENÔVE (21300)	«Parc des Grands Crus Bât. L»	1991	Bureau	181 m ²	148 210	LOCAUX VACANTS
FONTAINE-LÈS-DIJON (21121)	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921 m ²	316 460	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	«CENTRE COMÈTE» 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000 m ²	300 086	COURS DES COMPTES
QUETIGNY (21800)	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1995 m ²	821 050	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	«Parc du Cap Vert - Bât C» 20 rue du Cap Vert	1989	Bureau	308 m ²	270 234	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	«Parc du Cap Vert - Bât E» 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m ²	655 228	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1026 m ²	1 560 144	MULTILOCATAIRES

BESANCON / CHALON SUR SAONE / CHARNAY LES MACON

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
BESANÇON (25000)	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m ²	948 445	SERVICES PENITENTIAIRES
ECOLE VALENTIN (25480)	«VAL PARC Bâtiments C et D» 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1754 m ²	1 580 778	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
BESANÇON (25000)	«LE VESONTIO» 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1077 m ²	1 431 181	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
BESANÇON (25000)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m ²	361 266	LOCAUX VACANTS
BESANÇON (25000)	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m ²	416 442	LIDL
BESANÇON (25000)	«LE FORUM» 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m ²	163 749	MULTILOCAIRES
CHALON SUR SAÔNE (71100)	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m ²	207 713	LOCAUX VACANTS
CHARNAY LES MACON (71850)	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4747 m ²	8 803 213	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS

LYON

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
LYON (69000)	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m ²	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (69000)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	860 m ²	5 150 525	ATS DEVELOPPEMENT
LYON (69000)	Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m ²	280 000	ALSACE CROISIERES
LYON (69000)	«LE RHODANIEN» 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2489 m ²	519 972	MULTILOCAIRES
LYON (69000)	37 rue de la République	1984	Bureau	613 m ²	260 880	CYBERPRET
LYON (69000)	37 rue de la République	1985	Commerce	538 m ² 125 m ²	511 416	"NOCIBE MONOPRIX"
LYON (69000)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m ²	379 000	HSBC
LYON (69000)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	86 m ²	280 000	SARL SAINT ANTOINE
LYON (69000)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m ²	489 000	B DIFFUSION
LYON (69000)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m ²	176 071	E CIG SHOPPING
LYON (69000)	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	40 m ²	57 000	LUC LASSABLIERE
LYON (69000)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	359 m ²	620 000	MULTILOCAIRES
LYON (69000)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m ²	810 000	TOMADIS
LYON (69000)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m ²	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
LYON (69000)	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	103 m ²	123 895	VENDOME PREFECTURE
LYON (69000)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m ²	745 257	Raoul BRUYERE - « ROCHE BOBOIS »
LYON (69000)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m ²	38 000	CREDIPAR

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
LYON (69000)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m ²	433 000	MARIONNAUD - L2A IMMO
LYON (69000)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m ²	116 000	CURLY COIFFURE - MONEY
LYON (69000)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m ²	1 030 000	GDF SUEZ
LYON (69000)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m ²	115 000	LOMACO - NAOS
LYON (69000)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m ²	17 100	NAOS
LYON (69000)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m ²	282 000	BANQUE POPULAIRE
LYON (69000)	Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m ²	900 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79 m ²	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
LYON (69000)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce	232 m ²	264 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m ²	200 345	J.RANCON
LYON (69000)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m ²	182 000	SALY
LYON (69000)	«LE RHONE ALPES» 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m ²	1 743 395	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	"LE RHONE ALPES 235 cours Lafayette "	2014*	Bureau	378 m ²	1 170 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LYON (69000)	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	698 m ²	1 014 000	NEXITY LAMY
LYON (69000)	116 rue Cuvier 89/91/93 rue Bugeaud	2014*	Bureau	869 m ²	1 068 257	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m ²	339 000	LA CLE LYONNAISE
LYON (69000)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m ²	210 000	NOVEA IMMOBILIER
LYON (69000)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m ²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (69000)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m ²	641 134	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Bureau	1075 m ²	3 020 289	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	13 rue Raoul Servant	1981	Bureau	1030 m ²	528 274	CONSEIL FORMATION AMIANTE
LYON (69000)	«LE DIPLOMATE» 51 avenue Jean Jaurès	1988	Bureau	414 m ²	587 639	MULTILOCATAIRES
LYON (69000)	213 rue de Gerland	2014*	Bureau	1131 m ²	1 564 614	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LYON (69000)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	210 m ²	333 027	TORNABAD - LOCAUX VACANTS
LYON (69000)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m ²	176 000	THEAU
LYON (69000)	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	217 m ²	385 220	CABINET COLL

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
LYON (69000)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	236 m ²	275 354	APLIM - Me NEPLE
LYON (69000)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m ²	236 000	A'DRAC
LYON (69000)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m ²	248 000	PRESENCE MEDICALE

AGGLOMERATION LYONNAISE

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
BRON (69500)	9 rue Col. Chambonnet	2014*	Bureau	636 m ²	784 300	LOCAUX VACANTS
BRON (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m ²	150 792	ATRIA CONSEILS
BRON (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Bureau	3380 m ²	6 546 500	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
CALUIRE (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m ²	152 000	SAS S&S
DARDILLY (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m ²	684 000	HONDA MOTO LYON
ECULLY (69130)	136 chemin du Moulin Caron	1987	Bureau	202 m ²	232 221	LOCAUX VACANTS
ECULLY (69130)	136 chemin du Moulin Caron	2014*	Bureau	90 m ²	80 929	LOCAUX VACANTS
LISSIEU (69380)	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureau	169 m ²	308 000	IPILOC
MARCY L'ÉTOILE (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m ²	610 000	MANPOWER
SAINT GENIS LAVAL (69230)	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	146 m ²	256 000	SUPRATEC
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69650)	53 Chemin de Maintenu	2014*	Commerce	77 m ²	41 600	AUTO ECOLE PATRICK
TASSIN LA DEMI LUNE (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	744 m ²	855 609	PEGASE – GIRAUDY
VAULX-EN-VELIN (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m ²	1 090 000	ZEEMAN – REGAL ROOSEVELT
VENISSIEUX (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m ²	127 000	ELIA RHONE ALPES
VENISSIEUX (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m ²	870 000	AST GRAND LYON
VILLE-FRANCHE S/ SAONE (69400)	Parc du Gare 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m ²	960 000	VETIR
VILLEUR-BANNE (69100)	«BALY BUILDING» 1 Rue Docteur Papillon	2008	Bureau	388 m ²	865 161	LAFI
VILLEUR-BANNE (69100)	«BALY BUILDING» 1 Rue Docteur Papillon	2014*	Bureau	745 m ²	1 850 000	MULTILOCAIRES

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
VILLEUR-BANNE (69100)	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m ²	150 000	NOVALI
VILLEUR-BANNE (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m ²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEUR-BANNE (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m ²	374 000	GROUPE LDLC
VILLEUR-BANNE (69100)	17 Avenue Condorcet	2014*	Bureau	418 m ²	476 000	RELYANCE TERRAMIES
CHAPON-NAY (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1259 m ²	3 312 996	PROSOL GESTION
PUSIGNAN (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2575 m ²	4 869 830	MULTILOCATAIRES
MIONS (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1081 m ²	2 720 500	MULTILOCATAIRES

GRENOBLE ET AGGLOMÉRATION

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
ECHIROLLES (38130)	3 av. Col. Manhès	2014*	Commerce	78 m ²	60 000	GAHAM
EYBENS (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Bureau	796 m ²	870 000	MULTILOCATAIRES
EYBENS (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m ²	325 240	MULTILOCATAIRES LOCAUX VACANTS
EYBENS (38320)	13 Rue Roland Garros	2007	Bureau	1060 m ²	1 402 776	LOCAUX VACANT
GIERES (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m ²	853 125	MULTILOCATAIRES
GRENOBLE (38000)	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	613 m ²	877 461	MULTILOCATAIRES
GRENOBLE (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m ²	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE (38000)	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m ²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE (38000)	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m ²	157 000	LUMBROSO
MEYLAN (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m ²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT (38330)	«NOVESPARG» 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	261 m ²	379 044	MULTILOCATAIRES
MONTBONNOT (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m ²	1 105 090	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARG 445 rue Lavoisier	2014*	Bureau	350 m ²	492 362	MULTILOCATIRES
GRENOBLE (38000)	Avenue Albert 1er De Belgique	2014*	Commerce	950 m ²	899 000	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE (38000)	56 bd Gambetta	2016	Bureau	284 m ²	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST MARTIN D'HÈRES (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Bureau	838 m ²	681 610	MULTILOCATAIRES

AUTRES VILLES / RHONE ALPES

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
ANNECY-LE-VIEUX (74940)	1 place de l'église	2014*	Bureau	115 m ²	155 840	AXALP
ANNECY-LE-VIEUX (74940)	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	462 m ²	479 000	NAVEL & CO - LOCAUX VACANTS
ANNEMASSE (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m ²	890 000	POINT P
BOURG EN BRESSE (01000)	41 Boulevard de Brou	2014*	Bureau	208 m ²	155 000	LOCAUX VACANTS
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m ²	215 000	LOCAUX VACANTS
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m ²	297 000	STORFERM
SAINT ETIENNE (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145 m ²	220 000	SELECT TT
SAINT ETIENNE (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce	298 m ²	749 487	AG2R
			Bureau	484 m ²	1 215 513	

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
ENTZHEIM (67960)	«LE MILLENIUM» 9 rue Icare	2008	Bureau	1691 m ²	2 389 136	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
STRASBOURG (67000)	«LE MATHIS» 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m ²	604 566	MULTILOCAIRES

NANCY / METZ / REIMS

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
CHAMPIGNY SUR VESLE (51370)	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2009 m ²	3 240 000	MULTILOCAIRES
METZ (57000)	«Technopôle 2000» 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m ²	573 517	MULTILOCAIRES
METZ (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419 m ²	4 223 024	MULTILOCAIRES
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m ²	717 368	SUNBOX
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	477 m ²		LOCAUX VACANTS
REIMS (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	785 m ²	1 145 321	MULTILOCAIRES
VANDŒUVRE-LÈS-NANCY (54500)	«ZAC Brabois» 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m ²	811 042	MULTILOCAIRES
CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m ²	2 640 837	JARDILAND

ÎLE-DE-FRANCE

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
JOINVILLE LE PONT	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m ²	656 000	ERTECO
LISSES	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1139 m ²	2 140 000	MULTILOCATAIRES
PARIS	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m ²	1 634 000	ERTECO
PUTEAUX	Rue Bellini	2014*	Bureau	516 m ²	2 550 000	LOCAUX VACANTS
TIGERY	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m ²	1 878 497	FIT
ROISSY EN France	«Parc des Reflets» Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2246 m ²	4 620 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BEZONS	Bld GI Delambre	2015	Bureau	607 m ²	1 680 000	POLE EMPLOI
SERRIS	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m ²	2 876 975	STILL France
SERRIS	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302 m ²	5 307 669	HENKEL - SAUR

AUTRES VILLES

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
AIX EN PROVENCE	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes	2014*	Commerce	667 m ²	1 609 000	WELLA FRANCE - ADONIS
CAGNES SUR MER	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m ²	3 065 000	TP SPADA
CLER-MONT-FERRAND	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307 m ²	328 838	CRCAM
CLER-MONT-FERRAND	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m ²	666 585	STILL
CLER-MONT-FERRAND	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m ²	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'Auvergne
CLER-MONT-FERRAND	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m ²	375 000	PG OPTIQUE
CLER-MONT-FERRAND	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m ²	1 030 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CLER-MONT-FERRAND	«La Pardieu» 13 Rue Louis Rosier	2017*	Bureau	817 m ²	880 000	MULTILOCATIRES
CHAMALIERES	«Beaulieu 3» 33 Bis Bld Berthelot	2017*	Bureau	240 m ²	215 127	KOOLOG
CHAMALIERES	«Carrefour Europe» Place Charles de Gaulle	2017*	Commerce	181 m ²	180 000	COMMUNE DE CHAMALIERES
AUBIERE	«Cyberpark Parc Technologique Pardieu» Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m ²	810 000	CREDIT AGRICOLE CENTRE France
AUBIERE	«Centre Commercial Plein Sud» Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m ²	350 000	MINIT France
ISSOIRE	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m ²	240 947	NEXITY LAMY

VILLE ET CODE POSTAL	SITUATION	ACQUISITION	NATURE DES LOCAUX	SURFACE EN M ²	VALEUR COMPTABLE 2020	LOCATAIRES
REZE	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Bureau	2125 m ²	3 171 154	MULTILOCATAIRES
MERIGNAC	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Bureau	1134 m ²	1 163 620	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
VILLENAVE D'ORNON	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Bureau	3432 m ²	6 903 676	MULTILOCATAIRES
NICE	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m ²	1 205 000	EGIS BATIMENTS MEDITERRANEE
LE MANS	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m ²	580 000	CREDIT COOPERATIF
BOULAZAC	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m ²	2 738 288	MULTILOCATAIRES
LABEGE	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	95 m ²	78 358	VIVEA
RAMONVILLE	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	715 m ²	640 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Bureau	717 m ²	660 000	MICROSOFT France - MULTILOCATAIRES
TOULOUSE	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureau	1795 m ²	1 925 533	MDPH
ST PARRES AUX TERTRES	81/83 Rue du GI de Gaulle	2017	Commerce	2346 m ²	2 111 971	JARDILAND
SAINTE LUCE SUR LOIRE	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m ²	650 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
NANTES	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	3784 m ²	7 771 172	CREDIT LYONNAIS - MULTILOCATAIRES
ROUBAIX	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m ²	3 688 577	NORTIA
TULLE	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516 m ²	650 000	GIE MACIF IMMOBILIER - JAMP 19 TULLE
BESSINES	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	937 m ²	1 660 000	MULTILOCATAIRES
TOURS	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2664 m ²	6 456 350	CIBail
VANNES	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3754 m ²	3 644 200	MULTIPLAST
NARBONNE	Rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1613 m ²	2 879 244	MULTILOCATAIRES
LAHONCE	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2372 m ²	5 614 400	ENEDIS
			TOTAL	137 747 m ²	212 483 814	

VEFA NON LIVRÉES AU 31/12/2020

On dénombre une VEFA non livrée au 31/12/2020 : un immeuble de bureaux acquis en 2020 à Vitrolles totalise des décaissements pour un montant de 1 957 520 € au 31/12/2020, la livraison prévisionnelle interviendrait en juillet 2021.

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	153 610 165	163 481 270	140 545 380	148 001 547
Commerces	53 312 249	77 438 400	53 246 279	79 018 000
Activités / entrepôts	7 518 920	8 473 000	9 893 815	11 193 000
TOTAL	214 441 334	249 392 670	203 685 474	238 212 547

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 ont été impactés par la crise liée au covid-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :

- des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
- des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non-perception de loyers ;
- et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.

L'impact global sur les loyers de la SCPI a été de 328 326 €.

Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

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

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

ÉVALUATION ET COMPTABILISATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de de tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission). Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

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

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle. Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

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

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

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

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

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

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

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

PRÉLÈVEMENT SUR PRIME D'ÉMISSION

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

statutaires de la SCPI.

ÉTAT DU PATRIMOINE

PLACEMENTS IMMOBILIERS
(en euros)
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES

VENTILATION PAR NATURE-VALEUR BRUTE	EXERCICE 2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	TRANSFERTS	EXERCICE 2020
Terrains nus					0
Terrains et construction	199 491 875	13 175 170	5 670 081	5 486 850	212 483 814
Construction sur sol d'autrui					0
Immobilisation en cours (1)	4 193 600	3 250 770		-5 486 850	1 957 520
Agencements bruts	2 474 085	127 709			2 601 794
Accomptes sur acquisitions	0	8 693			8 693
TOTAL	206 159 560	16 562 342	5 670 081	0	217 051 821

(1) Vente en état futur d'achèvement

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS
(en euros)

VENTILATION PAR AMORTISSEMENTS	EXERCICE 2019	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE 2020
Dépreciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements	1 631 104	333 111		1 964 215
TOTAL	1 631 104	333 111	0	1 964 215

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATIONS		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHAT IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N+1	2 285 262	0	1 281 552	4 098	1 405 485	2 157 231
N+2	309 533	0	204 000		79 408	434 125
N+3	131 400	0	137 400		30 000	238 800
N+4	187 200	0	72 000		95 600	163 600
N+5	11 800	0	37 000		9 000	39 800
TOTAL	2 925 195	0	1 731 952	4 098	1 619 493	3 033 556

Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles		1 731 952		1 619 493	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles		112 459		0	
Total dotation/reprise au compte de résultat		660 145		547 685	
Total dotation/reprise nette		112 459		0	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant

ACTIFS D'EXPLOITATION ÉTAT DES CRÉANCES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Créances locataires	8 053	6 399
Créances douteuses	760 271	471 147
TOTAL	768 324	477 546
Dépréciation des créances locataires	364 914	206 719

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2020
Dépréciation des créances locatives	206 719	593 346	435 151	364 914

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN / AUTRES CRÉANCES	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Avances Fournisseurs	33 911	19 630
Etat et autres collectivités	468 209	367 314
Syndics	2 772 869	1 508 420
Autres débiteurs	594 790	1 398 954
TOTAL	3 869 779	3 294 318

VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Valeurs mobilières de placement	0	451 516
Autres disponibilités	5 907 177	6 479 467

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2020
Provisions pour risques et charges	40 000	0	0	40 000

DETTES FINANCIÈRES

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Emprunts	33 975 940	28 161 595
Emprunts intérêts courus	50 028	35 354
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	34 025 968	28 196 949
Total des dépôts de garantie reçus	3 201 314	3 232 238
TOTAL	37 227 282	31 429 187

ÉTAT DES EMPRUNTS

(en euros)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	615 102	2 572 711	5 665 280	8 853 094
Emprunt «in fine»			5 300 000	5 300 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	910 789	4 066 984	4 925 073	9 902 846
Emprunt «in fine»			9 920 000	9 920 000
TOTAL	1 525 892	6 639 696	25 810 353	33 975 940

DETTES D'EXPLOITATION

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Honoraires dus à la société de gestion	47 140	366 638
Fournisseurs et comptes rattachés	499 378	128 202
Locataires créditeurs	1 202 283	783 609
TOTAL	1 748 801	1 278 449

DETTES DIVERSES

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Etat et autres collectivités	54 803	50 812
Associés dividendes bloqués	55 195	117 506
Dividendes du 4ème trimestre	3 844 206	3 555 891
Dettes diverses	214 701	174 883
Divers charges à payer	833 621	879 323
TOTAL	5 002 526	4 778 414

COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges constatées d'avance	4 644	0
Produits constatés d'avance	3 593	14 420
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	72 613	59 015
TOTAL	73 664	44 595

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAL SOCIAL :

Une ouverture de capital décidée à l'Assemblée générale du 12 juin 2019 pour un montant de 6 910 385 € de valeur nominale a été clôturée le 30 avril 2020.

Solde du résultat mis en report à nouveau : 88 441 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 17 juin 2021.

AUGMENTATION DE CAPITAL :

Le capital souscrit pour l'année 2020 s'élève à un montant de 1 623 820 € soit 5 324 parts.

PRIME D'ÉMISSION :

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2020 un montant global de 830 485€

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 17 040 945 €.

La prime d'émission concernant l'augmentation de capital s'élève à un montant de 12 801 205 €.

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 8 858 613 € soit une prime de fusion nette de 38 065 700 €.

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

Provenant des SCPI DAUPHIPIERRE, EIRAM et IMMAU-VERGNE, la variation 2018 correspond aux frais de fusion des SCPI IMMOPLACEMENT et IMMAUVERGNE.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble : Ce poste a diminué de 218 303 € par la variation nette entre les plus-values et les moins-values dégagées par les cessions au cours de l'exercice.

• Report à nouveau :

Ce dernier a augmenté de 95 231 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2019.

• Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2020 : 12 792 153 €

Distribution des 3 premiers acomptes 8 859 506€

4ème et dernier acompte versé en 2021 : 3 844 206 €

COMPTE DE RESULTAT

PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Loyers facturés	16 622 917	16 074 142
Charges et taxes refacturés aux locataires	4 630 217	3 395 403
Produits annexes	290 231	235 873
Reprise de provisions pour créances douteuses	435 151	218 098
Reprise de provisions pour gros entretien	547 685	455 661
Transfert de charges immobilières	379 387	1 498 229
TOTAL	22 905 588	21 877 406

CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

DÉCOMPOSITION DU POSTE DES RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	4 630 217	3 395 403
Gros entretien	547 685	455 661
Charges d'entretien du patrimoine locatif	155 373	19 932
Dotations aux provisions pour créances douteuses	593 346	235 871
Dotations aux provisions pour gros entretien	660 145	660 322
Dotations aux amortissements des agencements	333 111	352 733
Autres charges immobilières ⁽²⁾	973 876	2 456 280
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	657 912	696 122
TOTAL	8 551 665	8 272 324
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS⁽¹⁾		
Charges locatives récupérables	2 529 570	1 193 050
Impôts et taxes récupérables	2 100 647	2 202 353
TOTAL	4 630 217	3 395 403

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES⁽²⁾		
Charges locatives non récupérables	262 094	474 996
Impôts et taxes non récupérables	337 159	565 284
Frais sur acquisitions	295 299	1 377 710
Pertes sur créances irrécouvrables	75 733	37 766
Autres charges	3 591	523
TOTAL	973 876	2 456 280

PRODUITS D'EXPLOITATION (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
Transfert de charges d'exploitation	416 869	1 357 174
TOTAL	416 869	1 357 174

CHARGES D'EXPLOITATION (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Commission de la Société de gestion	1 328 071	1 284 521
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	775 430	1 716 591
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)	12 402	9 521
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL	2 115 903	3 010 633

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ ⁽¹⁾	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Honoraires souscriptions	416 869	1 357 174
Honoraires des commissaires aux comptes	27 049	51 342
Honoraires de relocations	83 903	37 079
Honoraires de dépositaire	25 223	41 182
Honoraires d'expertises immobilières	51 150	105 210
Honoraires divers	128 731	67 682
Frais d'actes et contentieux	34 109	45 891
Assurance Conseil de Surveillance	1 348	1 348
Autre frais	7 048	9 683
TOTAL	775 430	1 716 591

PRODUITS FINANCIERS (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Intérêts sur placement de la trésorerie	438	676
Rémunération de VEFA	51 910	49 684
Autres produits	645	1 209
TOTAL	52 993	51 570

PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	84 457	37 477
TOTAL	84 457	37 477

CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

AUTRES PRODUITS FINANCIERS	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges exceptionnelles	186	3 549
TOTAL	186	3 549

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

TRANSACTIONS EFFECTUÉES ENTRE LA SCPI IMMO PLACEMENT ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION AT-LAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 1 328 071 €

Honoraires de souscription : 416 869 €

Loyers sur les locaux situés au 15 Place Grangier à DIJON : 50 877 €

Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON : 4 184 €

Les biens acquis en indivision représentent un total de 8 977 500 €, soit 62% des acquisitions de l'exercice 2020. Ils sont constitués de :

Actifs en indivision entre la SCPI EPARGNE PIERRE et la SCPI IMMOPLACEMENT :

- 375 RUE RECAMIER CHAPONNAY
- 25 RUE CHAUCHARD NARBONNE
- BAT B DOMAINE DE COUPERIGNE VITROLLES (VEFA)

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons suivi l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2020. Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions, avec la société de gestion et le commissaire aux comptes. Pour les trois dernières, en raison de la pandémie, certains conseillers y ont participé en visioconférence. Chaque fois, nous avons fait le point sur l'activité, le suivi budgétaire et les situations trimestrielles. Les comptes arrêtés au 31 décembre 2020 nous ont été présentés le 23 février 2021.

La deuxième tranche de l'augmentation de capital, ouverte au mois de juin 2019, a été clôturée en avril 2020. Au cours de l'exercice, 5 307 parts sociales ont été souscrites pour un total de 4 517 k€. Le capital social est désormais de 82 695 k€, divisé en 271 131 parts sociales.

Au cours de l'année 2020, 2 893 parts ont été échangées sur le marché secondaire, au prix moyen acquéreur de 872,27 €, en hausse de 0,23 % par rapport à l'année précédente. Les parts échangées représentent 1,07 % du total des parts.

En 2020, la politique d'arbitrage, a été poursuivie activement par la société de gestion, en consultation avec votre Conseil de Surveillance. Les cessions, concernant 11 biens, se montent à 5 712 k€. Elles dégagent une moins value globale de 6 K€. Ce montant s'explique par une moins value de 929 k€ sur la vente d'un l'immeuble situé à Geispolsheim, acquis en 1988, et vacant depuis de nombreuses années.

Les acquisitions se montent à 16 426 k€. Elles concernent le solde de l'immeuble acquis en VEFA, à Tours, en 2018, ainsi que quatre immeubles à usage de bureau situés à Bayonne, Vitrolles, Chaponnay, et Narbonne.

Le financement de ces opérations a été assuré pour l'essentiel par les cessions d'actifs, l'augmentation des fonds propres et des emprunts. Au 31 décembre, ceux-ci se montent à 34 026 K€, en hausse de 5 829 K€.

Si la pandémie, que connaissent nos sociétés, pèse fortement sur l'activité économique globale de la France, son impact affecte peu l'exercice 2020 de notre SCPI. Après un pic au quatrième trimestre 2019, le taux d'occupation a baissé légèrement, mais régulièrement. Au quatrième trimestre 2020, il est de 92,02 %. Pour accompagner les locataires en difficulté,

2,14 % des loyers ont été annulés, 0,42 % reportés et 0,77 % imputés sur les dépôts de garantie. Sur l'ensemble de l'année, les revenus locatifs sont en hausse de 3,4 %. Ils se montent à 16 623 k€. Compte tenu d'une bonne maîtrise des frais généraux, le résultat net est de 12 792 k€, en hausse de 6,27 %.

Ramené à une part, le résultat net est de 48,34 € en baisse de 2,21 %. Le dividende versé est maintenu à 48 €, sur un nombre de parts augmenté.

Les prévisions de la société de gestion, pour 2021, que nous avons examinées en début d'année, permettraient d'envisager raisonnablement le maintien de la distribution au même niveau qu'en 2020, avec un prélèvement modeste sur le report à nouveau. C'était la preuve de la qualité de notre SCPI. Bien entendu, ces projections devront être amodiées, pour tenir compte du troisième confinement qui nous frappe au moment de la rédaction de ce rapport.

Votre Conseil a pris connaissance de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale qui n'appelle pas de remarque particulière de sa part. Il attire votre attention sur le caractère mixte de cette assemblée, une résolution relevant des compétences d'une assemblée extraordinaire prévoyant de ramener de 12 à 10 les membres du Conseil de Surveillance.

Madame Nathalie Fontaine-Tranchand a donné sa démission du Conseil. Par ailleurs, Messieurs Xavier Minart et Jacques Papat dont les mandats viennent à échéance ne sollicitent pas leurs renouvellements. Je me fais votre interprète pour les remercier de la qualité de leur participation à nos travaux. Deux conseillers sortant (Madame Annick Lacour et Monsieur Claude Dutour) sollicitent le renouvellement de leur mandat. Enfin, cinq associés se sont portés candidats pour participer au Conseil (Messieurs Christian Desmarest, Alain Esquirol, Luc-Alexandre Morichon, Max Waterlot et la Congrégation des Sœurs de Saint Joseph représentée par M. Aimard). Sous réserve de l'adoption de la résolution concernant la composition du Conseil de Surveillance, trois postes seront à pourvoir.

Pour le Conseil de Surveillance
de la SCPI IMMO PLACEMENT
OLIVIER MARTIN, Président

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

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier IMMO PLACEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

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

« Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 im-

portantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

PRÉSENTATION DES COMPTES

La note de l'annexe relative aux méthodes comptables et règles d'évaluation expose les dispositions particulières du plan comptable applicable aux SCPI.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation comptable en particulier concernant les modalités de détermination de la provision pour gros entretiens.

EVALUATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Comme précisé dans la note de l'annexe intitulée « Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers », les immobilisations locatives, présentées dans la colonne

« valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évaluées à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

Comme précisé par l'article L.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, le 10 mai 2021
Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

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

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

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé

AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION ATLAND VOISIN

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

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

est définie par l'article 22 des statuts de la manière suivante ::

COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion et l'administration des biens sociaux, la répartition des revenus, l'information régulière des associés, la convocation de toutes réunions et assemblées, la facturation et l'encaissement des loyers, pré-loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités de retard ou intérêts de retard, les paiements et récupérations auprès des locataires des charges, les états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, la Société de Gestion perçoit une commission de 8 % hors taxes (à majorer de la TVA applicable au taux en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes (loyers et produits locatifs annexes). La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2020 s'élève à

1 328 071 euros hors taxes.

COMMISSION DE SOUSCRIPTION

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2020 s'élève à 416 869 euros hors taxes.

COMMISSION DE CESSION

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

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

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

La SCPI IMMO PLACEMENT avait conclu en date du 11 mai 2017, un nouveau bail commercial de 9 ans donc 5 fermes avec la société de gestion à effet du 15 mai 2017.

Ce bail concernant les locaux du 3ème étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, ainsi que deux emplacements de stationnement situés au 1er sous-sol, avait été conclu avec un loyer annuel de 34 000 euros HT hors charges locatives, et bénéficiait d'une franchise de 10 mois à compter de sa prise d'effet.

En date du 3 mai 2018, un avenant d'extension au bail du 15 mai 2017 a été conclu avec effet au 1er avril 2018, avec la société ATLAND VOISIN et a fait l'objet d'une autorisation préalable du Conseil de surveillance de votre SCPI en date du 16 février 2018. Cet avenant prenait en compte la location par ATLAND VOISIN d'une surface complémentaire de 159 m² au 1er étage de l'immeuble Le GRAMA et un emplacement de stationnement moyennant un loyer annuel global de 49.310 euros HT et hors charges. Cet avenant d'extension bénéficiant d'une franchise de 10 mois de loyer sur la surface supplémentaire à compter de sa date de prise d'effet.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les loyers facturés par IMMO PLACEMENT à ATLAND VOISIN concernant ce bail se sont élevés à 50 877 euros HT majorés d'un impôt foncier et charges locatives de 33 435 euros.

Fait à SAINT MARCEL, le 10 mai 2021
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LEGAL
YVES LLOBELL

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 qui s'élève :

à	12 792 153,44 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	4 016 805,36 €
soit un total de	16 808 959,80 €
sera affecté de la façon suivante :	
distribution aux associés	12 703 712,00 €
report à nouveau	4 105 246,80 €
soit un total de	16 808 958,80 €

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 23 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus :

- **constate** la démission, à compter du 14/01/21, de Mme Nathalie FONTAINE-TRANCHAND de son mandat de membre du Conseil de Surveillance ;
- **prend acte** que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de (i) Mme Annick LACOUR, (ii) M. Claude DUTOUR, (iii) M. Xavier MINART et (iv) M. PUPAT Jacques arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- **prend acte** de la décision de (i) M. Xavier MINART et de (ii) M. Jacques PUPAT de ne pas solliciter le renouvellement de leur mandat de membres du Conseil de Surveillance ;
- **décide** de ne pas maintenir la composition du Conseil de Surveillance actuel de 12 membres ;
- **décide** en conséquence de ce qui précède que le nombre de poste à pourvoir au Conseil de Surveillance sera de 7 postes au moins et 10 postes au plus ;
- **décide** en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 3 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Liste des candidats à la nomination de membres du Conseil de Surveillance

3 postes à pourvoir parmi les candidats suivants (par ordre alphabétique) :

NOM PRÉNOM/DÉNOMINATION SOCIALE	ANNÉE DE NAISSANCE	ADRESSE	NBRE DE PARTS	FONCTION OCCUPÉE DANS LA SCPI	ACTIVITÉ/ PROFESSION
Congrégation des Sœurs de St Joseph représentée par M. Renaud AIMARD	1957	73000 CHAMBERY	672	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Directeur administratif et financier de la Congrégation
DESMAREST Christian	1961	38330 ST ISMIER	60	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 6 Ingénieur SCHNEIDER ELECTRIC
DUTOUR Claude	1942	63120 VOLLORE VILLE	36	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Retraité (expert auprès de la Cour d'Appel de Riom – estimation immobilière)
ESQUIROL Alain	1956	69003 LYON	16	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 0 Retraité depuis 2020 – Ex dirigeant Cie Assurance Vie
LACOUR Annick	1964	21000 DIJON	243	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Gérante Salons de Coiffure
MORICHON Luc-Alexandre	1985	25000 BESANSON	46	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Responsable comptable chargé du suivi de sociétés d'économie mixte patrimoniales (SEDIA)
WATERLOT Max	1951		17	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 2 Retraité (ex ingénieur TP)

- **prend acte** que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

SIXIÈME RÉOLUTION**Non allocation de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2020 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021.

SEPTIÈME RÉOLUTION**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2020**

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

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société arrêtées au 31.12.2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 178 289 472 €, soit 657,58 €/part
- valeur de réalisation : 215 636 783 €, soit 795,32 €/part
- valeur de reconstitution : 261 166 595 €, soit 963,25 €/part

HUITIÈME RÉSOLUTION

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

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 19 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI IMMO PLACEMENT, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 25 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

DIXIÈME RÉSOLUTION :

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

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

ONZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoir pour les formalités

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

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

DOUZIÈME RÉSOLUTION

Modification du nombre de membres du Conseil de Surveillance et modifications corrélatives (i) du paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information et (ii) de l'article 23-1 (Nomination du Conseil de Surveillance) des statuts de la Société

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires et connaissance prise des rapports spéciaux de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance :

- décide de modifier le paragraphe 3 (Conseil de Surveillance) du chapitre V (Administration – Direction – Contrôle – Information) de la note d'information comme suit :

3 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

[.../...]

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont ré-éligibles. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- décide de modifier le paragraphe A (Nomination) de l'article 23 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société comme suit :

Article 23 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

« A) Nomination

Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de dix (10) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et sont ré-éligibles. »

Le reste de l'article demeure inchangé

TREIZIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs pour les formalités

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

- à la Société de Gestion à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutive aux décisions qui précèdent ;
- au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

GOUVERNANCE

ATLAND 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 ATLAND VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

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

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

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIS ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

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

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».

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

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

et contrôlées dans les limites réglementaires.

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

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». ATLAND VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. ATLAND VOISIN a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

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

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

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

La REMUNERATION d' ATLAND VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, ATLAND VOISIN a, au 31 décembre 2020, enregistré 374 899 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 328 071 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

La société AGAMA Conseil effectue également des contrôles périodiques externes. La convention de prestation de services relative aux missions de contrôles périodiques assurées par AGAMA Conseil a pris fin au 31 décembre 2020. Une nouvelle convention pour une période de 3 ans a été signée avec la société SAGALINK Consulting avec une prise d'effet au 1er janvier 2021. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND VOISIN. Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

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

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

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

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux col-

laborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND VOISIN.

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

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

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

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de ATLAND VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations versées par ATLAND VOISIN pour l'exercice 2020 a représenté 4 495 921 € pour un effectif moyen de 53 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 26,5% (7,2 % en rémunération fixe et 19,3 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

SCPI IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2020 : 82 694 955 €
RC 320 182 991 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert – 75013 PARIS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Oliver MARTIN
Vice Président : Frédéric ROUSSEL
Membres :
Xavier CHARVET
François COMPAIN
Claude DUTOUR
Robert GIRAUD
Annick LACOUR
Jacques LAUREAU
Xavier MINART
Roger NOVEL
Jacques PUPAT

ATLAND VOISIN

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

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

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



SCPI IMMO PLACEMENT