

2021  
RAPPORT ANNUEL



SCPI IMMO PLACEMENT

**ATLAND VOISIN**

---

**C**her associé, chère associée d'Immo Placement,

Comme chaque année, les mois de mai-juin vous donne l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est complété par un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel ces données annuelles s'inscrivent. Nous avons décidé de le publier dans un document séparé et consultable uniquement en ligne. Ce choix contribue à une démarche économe en matières premières et en énergie, en cohérence avec la politique RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) du groupe ATLAND. Je vous invite à le télécharger sur le site d'ATLAND Voisin (<https://atland-voisin.com>) dans la rubrique Documentation.

J'espère que ces documents vous apporteront les éclairages attendus et vous remercie pour l'attention que vous leur porterez.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND Voisin

# LE MOT DU PRÉSIDENT

## 2021 A CONFIRMÉ LA SOLIDITÉ ET LA QUALITÉ D'IMMO PLACEMENT



APRÈS DEUX ANNÉES INÉDITES  
IMMO PLACEMENT RÉALISE  
UN BEAU DOUBLÉ. ”

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président ATLAND Voisin

DANS LE RAPPORT ANNUEL 2020, JE DRESSAIS UNE SYNTHÈSE D'UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE ET SES IMPACTS, ET SOULIGNAIS LA CAPACITÉ DE NOS SCPI À Y FAIRE FACE. CES PERSPECTIVES RESTAIENT CONDITIONNÉES À UNE SORTIE PÉRENNE DE LA CRISE SANITAIRE. ET CETTE SORTIE EST DEVENUE RÉALITÉ. MALGRÉ LES DÉFIS ET DIFFICULTÉS INITIALES, LES CAMPAGNES DE VACCINATION COUPLÉES À DES POLITIQUES ÉCONOMIQUES DE SOUTIEN DE PLUS EN PLUS CIBLÉES ONT PERMIS UNE REPRISE DYNAMIQUE.

### 2021 A ÉTÉ MARQUÉE PAR UNE REPRISE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALISÉE

Après une année 2020 marquée par un choc inégalé, 2021 a vu des vagues successives venir menacer la reprise tant attendue. Heureusement, la réussite des campagnes de vaccination et des politiques publiques de soutien ont finalement donné lieu à un rebond exceptionnel de l'économie mondiale, qui a permis de surfer sur une croissance de 5,9 % en 2021 après une contraction de 3,6 % en 2020 selon les chiffres publiés par le Fonds monétaire international (FMI).

À l'échelle nationale, après la récession record en 2020 (-8 %), la croissance a atteint les 7 % en 2021. Un niveau que la France n'avait plus connu depuis les Trente Glorieuses. La France était donc en passe de gommer l'impact de la crise sur le plan économique, et se plaçait même devant la plupart de ses voisins européens.

Pour les entreprises, les politiques publiques ont permis de résister aux chocs initiaux, puis de se préparer à la reprise. La réduction de ces aides a été menée sans casser la dynamique de reprise. Evidemment il serait prématuré de crier victoire et les aides restent présentes, comme l'illustre la prolongation jusqu'au 30 juin 2022 des prêts garantis par l'État. Mais l'essentiel a, semble-t-il, été sauvegardé : la préservation des compétences et du capital productif.

## LE MOT DU PRÉSIDENT

Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois. La baisse du chômage et la hausse de la consommation ont bénéficié autant que permis cette reprise. Des préoccupations se sont faites jour en fin d'année face à une remontée de l'inflation. Celle-ci découlait d'une hausse de la demande venant exercer une forte tension sur les capacités de production et d'approvisionnement.

**“Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois.”**

Voilà pour le « tableau » qui prévalait au 31/12/2021. C'est cette image qui sert de toile de fond au développement qui va suivre, où je dresse une synthèse de l'année 2021 pour votre SCPI. Ce travail rétrospectif est évidemment à compléter par un exercice prospectif. En effet, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et l'accélération de l'inflation occupent les esprits. Ces sujets sont abordés dans la rubrique Perspectives que je vous invite à lire. Vous y trouverez notamment notre prévision de rendement annuel !

Retour, donc, sur 2021.

### EN 2021, LES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES DU MARCHÉ ONT CONFORTÉ NOS STRATÉGIES

Le secteur immobilier a été indéniablement touché par ces deux années particulières. Les montants investis en 2021 ont atteint 25,1 Mds € contre 26,4 Mds €. Cette baisse relative constitue semble-t-il un palier dans la mesure où elle s'approche de la moyenne décennale. Bien sûr elle reste très en retrait par rapport au record de 2019 et ses 37,5 Mds €. Cette forte baisse à l'échelle nationale s'explique dans un premier temps par un report des décisions d'investissements mais également par un manque d'offre découlant des retards pris par un certain nombre de chantiers et ou leur remise en question pure et simple. Mais relevons un point important, que les chiffres nationaux ne retranscrivent pas : les métropoles régionales, elles, ont affiché une nette hausse de 27 % par rapport à 2020<sup>(1)</sup>. Autrement dit, la baisse enregistrée est avant tout liée à l'Île-de-France.

Toutes géographies confondues, les bureaux restent la catégorie la plus demandée par les investisseurs : ils ont attiré 62 % des investissements en immobilier d'entreprise<sup>(2)</sup>. Outre la profondeur de marché des bureaux, et au-delà des spéculations sur son avenir, l'attrait pour cette catégorie s'explique par un taux d'occupation solide (92,7 % en Île-de-France<sup>(3)</sup> et 95 % en régions<sup>(4)</sup>) dont la bonne tenue démontre un besoin structurel. Les commerces quant à eux ont marqué le pas, avec une baisse importante des montants investis : ils sont passés de 36 % des montants investis (moyenne décennale) à 13 %<sup>(5)</sup>. Cette désaffection masque des disparités importantes selon les segments de marché. En effet ce sont les centres commerciaux qui ont été délaissés, en raison d'inquiétudes sur une fréquentation volatile (suspendue au retour d'une clientèle internationale, ou des employés de bureau pour les centres commerciaux situés dans des quartiers d'affaires) et sur leur modèle économique (loyers et charges élevés, taux de vacance en hausse). Par contre les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville et les retail park ont continué d'attirer. Intéresserons-nous aux retail park : ils ont démontré leur capacité à traverser cette période grâce à des loyers et des charges faibles, et à une clientèle avant tout locale. Cela se reflète dans les chiffres : les montants investis dans ces actifs ont augmenté de 91 %<sup>(6)</sup> et le taux de vacance s'inscrit en légère baisse (7,73 % en 2021 contre 8,01 % en 2020)<sup>(7)</sup>. Quant aux locaux d'activités ou de logistique, l'engouement des investisseurs pour ce marché a induit une pression sur les taux de rendement prime qui ont rejoint ceux des bureaux et boutiques de pied d'immeuble.

**“Les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les retail park renforcent leur attractivité.”**

En résumé, en 2021 le marché de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par des évolutions contrastées selon les villes, zones, et types d'immeubles. Nous avons toujours attiré l'attention sur l'importance d'analyser les marchés et les actifs séparément : une tour à La Défense n'est pas un immeuble de bureaux à Lyon, un retail park n'est pas un centre commercial, etc. Cette approche montre toute sa pertinence avec des évolutions différentes d'une zone à l'autre, d'un segment à l'autre. Cette capacité à distinguer les marchés nous a permis de nous positionner sur des actifs dont les fondamentaux payent aujourd'hui encore : les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les retail park renforcent leur attractivité.

(1) « Panorama de l'investissement en Régions », JLL 4T 2021.

(2) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.13 Knight Frank.

(3) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.44 Knight Frank.

(4) « Le Grand Paris des Régions », CBRE.

(5) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.18 Knight Frank.

(6) « Le marché de l'immobilier commercial – Les métamorphoses du commerce », p.3 Savills France.

(7) « Vacance et offre commerciale française durant la crise sanitaire », p.7 Codata Octobre 2021.

## EN 2021, LE MARCHÉ DES SCPI A QUASIMENT EFFACÉ LES EFFETS DE LA CRISE ET S'EST EMPARÉ DE L'ISR

Les SCPI ont, toutes catégories confondues, délivré une performance solide avec un rendement moyen de 4,45 % en 2021 contre 4,26 % en 2020 et 4,40 % en 2019<sup>(1)</sup>. Un placement rentable et stable qui répond aux attentes des épargnants, même s'il faut rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Les épargnants quant à eux ont maintenu leur confiance dans ce produit avec une collecte de 7,5 Mds €, en hausse de 22 % par rapport à 2020. Après le record de 2019<sup>(1)</sup>, il s'agit de la deuxième collecte la plus élevée de l'histoire des SCPI. Ce qui porte la capitalisation à 78,4 Mds € en 2021, en progression de plus de 10 %<sup>(1)</sup>.

Troisièmement, les SCPI et leurs gérants se sont pleinement saisis des enjeux de l'Investissement Socialement Responsable. 20 SCPI étaient labélisées à la fin de l'année, représentant une collecte de 3,4 Mds € et une capitalisation de 23 Mds €, des montants qui représentent respectivement 46 % et 29 % de la totalité du marché. Tout en ayant conscience qu'il ne s'agit là que d'une première étape, appelant une prise en main et un apprentissage croissant.

## EN 2021, IMMO PLACEMENT A BRILLÉ EN AMÉLIORANT SES PERFORMANCES

Après deux années inédites, IMMO PLACEMENT réalise un beau doublé. En 2020, elle s'était distinguée par sa stabilité. En 2021, elle s'est offert le « luxe » d'améliorer son résultat courant et d'afficher un taux de distribution et un prix de part en légère hausse à 5,53 % (contre 5,50 % en 2020)<sup>(1)</sup>. Le tout sans ponction sur le report à nouveau ni distribution de plus-value. Et même si les performances passées ne préjugent pas des performances futures, il n'est pas inintéressant de préciser que cette performance est significativement supérieure à la moyenne du marché.

IMMO PLACEMENT a donc pleinement répondu aux attentes de ses associés en tant que produit d'épargne : procurer un complément de revenus stable et régulier, tout en valorisant le patrimoine dans la durée. Son prix moyen acquéreur a légèrement augmenté, tout en conservant un niveau nettement inférieur à la valeur de reconstitution. Une situation favorable à la protection du capital détenu, tout en offrant un potentiel de valorisation.

**“Ces bons chiffres découlent d'un patrimoine très mutualisé et de qualité ; à cela s'ajoute un développement maîtrisé.”**

Ces bons chiffres découlent d'un patrimoine très mutualisé (380 locataires, 410 baux) et de la qualité de celui-ci, avec une prépondérance bureaux dans des métropoles régionales ; à cela s'ajoute une stratégie de développement maîtrisé avec des augmentations de capital à intervalles réguliers. Enfin, elle peut compter sur des réserves importantes, tant de report à nouveau que de plus-values latentes. Les seules réserves de report à nouveau représentent près de 3 mois de distribution de revenus.

Tous ces facteurs donnent les moyens à IMMO PLACEMENT de poursuivre sur cette belle lancée. Les perspectives présentées dans le chapitre dédié sauront, à mon avis, vous convaincre du bien-fondé de cette affirmation.

Jean-Christophe ANTOINE

**Président ATLAND Voisin**

(1) Sources : IEIF et ASPIM.



# SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>6</b>
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Investissements/Financements	8
Financement des investissements	9
Arbitrages	10
Composition du patrimoine	11
Gestion locative & immobilière	12
Résultat/Revenus distribués	13
Valeurs de la société	14
Fiscalité	15
Perspectives	16
État du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Annexe aux comptes annuels	31
État du patrimoine	32
Variation des capitaux propres	35
Compte de résultat	36
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>39</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>40</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	<b>42</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>44</b>
<b>GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	<b>47</b>

## RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

## RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

## Rentabilité, prix de part &amp; endettement

Prix de souscription au 31/12/2021	875,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2021	796,90 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup> (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,53 %
Taux de variation du prix moyen acquéreur <sup>(2)</sup>	0,26 %
Ratio dettes et autres engagements <sup>(3)</sup> au 31/12/2021	14,5 %
Taux d'endettement <sup>(4)</sup> au 31/12/2021	14,8 %

## Bilan au 31/12/2021

Capital social (valeur nominale)	82 694 955 €
Total des capitaux propres	178 583 929 €
Immobilisations locatives	211 645 843 €

## Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	13 205 368 €	48,70 €
Dividende distribué	13 079 359 €	48,24 €

## Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	248 791 792 €	917,61 €
Valeur comptable	178 583 929 €	658,66 €
Valeur de réalisation	219 346 312 €	809,00 €
Valeur de reconstitution	265 362 433 €	978,72 €

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe. Le taux de distribution remplace à compter de 2022 le DVM (Dividende sur Valeur Moyenne des parts). A titre de comparaison, le DVM sur l'exercice 2021 se serait établi à 5,52 %.

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

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

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

### Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte au cours de l'année 2021. Le capital social reste inchangé, soit 82 694 955 € représentant 271 131 parts d'une valeur nominale de 305 € détenues par 5 488 associés.

### Marché secondaire

Au total, 4 937 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2021, dont 4 916 ont trouvé contrepartie.

Ainsi, 21 parts restaient en attente de cession au 31 décembre 2021. Le prix moyen acquéreur 2021 (PMA) s'est établi à 874,59 € contre 872,27 € en 2020, soit une variation de +0,27 %.

Le nombre de parts cédées sur l'année 2021 représente 1.81 % de nombre total de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier.

### Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année <sup>(2)</sup>	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. <sup>(3)</sup>
2017	75 784 570	6 581 070	248 474 <sup>(1)</sup>	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
2021	82 694 955		271 131	5 488		875

(1) Fusion-absorption de la SCPI IMMAUVERGNE.

### Évolution du marché secondaire

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
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
2021	4 916	1,81 %	21	4 % HT

### Récapitulatif marché secondaire

Confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nb de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nb de parts non exécutées
15/01/2021	90	496	90	865,00 €	787,80 €	406
15/02/2021	396	451	394	875,00 €	796,90 €	57
15/03/2021	566	648	566	875,00 €	796,90 €	82
15/04/2021	232	458	232	868,00 €	790,53 €	226
14/05/2021	516	432	432	875,00 €	796,90 €	0
15/06/2021	793	826	793	875,00 €	796,90 €	33
15/07/2021	448	175	175	878,00 €	799,64 €	0
13/08/2021	436	399	378	875,00 €	796,90 €	21
15/09/2021	945	830	809	875,00 €	796,90 €	21
15/10/2021	723	212	191	875,00 €	796,90 €	21
15/11/2021	1076	526	505	875,00 €	796,90 €	21
15/12/2021	722	372	351	875,00 €	796,90 €	21

## RAPPORT DE GESTION

Investissements/Financements

## INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

## Sur l'année 2021, 3 investissements ont été réalisés

› 336 Rue de la Haie Plouvier - Bâtiment Les Loggias - 59273 FRETIN / 59810 LESQUIN, dans un ensemble immobilier neuf comprenant trois bâtiments, La Promenade, Les Loggias et L'Atelier, un lot de copropriété loué à 100 % par la société CLEAR CHANNEL France, représentant une surface de 218 m<sup>2</sup> à usage de bureaux au 1<sup>er</sup> étage. La société CLEAR CHANNEL France occupe également une cellule d'activité dans l'immeuble La Promenade.

Prix d'achat acte en mains : 485 000 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,19 %.

› 9 Place de Jaude 63000 CLERMONT FERRAND, un local commercial de plain-pied en copropriété loué à 100 % par la société EPHIGEA sous l'enseigne GRAIN DE MALICE, représentant une surface de 171 m<sup>2</sup> à usage de commerce. A titre indicatif, l'acquisition de cet actif a eu lieu dans le cadre de l'acquisition par ATLAND VOISIN d'un portefeuille de 4 actifs détenus par le même vendeur (le portefeuille de la société PPP).

Prix d'achat acte en mains : 904 673 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,75 %.

› Une acquisition en VEFA réalisée en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE (50/50) sur la commune de FAMARS (59300) 148 Rue Stephenson, en périphérie de Valenciennes, au sein du Technopole Transalley, un bâtiment à construire (bâtiment A) d'une surface de 2 550 m<sup>2</sup> en R+2 à usage de bureaux ainsi que 41 emplacements de stationnements extérieurs. La livraison des locaux est prévue au plus tard en mars 2023.

Prix d'achat acte en mains : 2 627 500 € pour un rendement moyen acte en mains à la livraison de 6,96 % (soit une acquisition globale de 5 255 000 €).

## Acquisitions VEFA\* 2021

(non livrées au 31 déc 2021)

Date acquisition	Ville (département)	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )	Typologie immeuble	Prix d'acquisition acte en main	Livraison prévisionnelle
nov.-21	FAMARS (59)	Immeuble NOVAE - Bat A 148 Rue Stephenson	2 550 m <sup>2</sup>	Bureaux	2 627 500 €**	mars 2023

\* Vente en État Futur d'Achèvement.

\*\* Montant de la quote-part de détention.

## Synthèse des investissements 2021

	Livrés	VEFA	Global
Nombre Immeubles	2	1	3
Prix d'acquisition AEM	1 389 673 €	2 627 500 €	4 017 173 €

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

## Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 35 124 248 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2021
VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER	AMORTISSABLE	31 décembre 2030	VARIABLE	5 835 307 €
ROUBAIX	AMORTISSABLE	31 octobre 2027	VARIABLE	1 674 000 €
ROUBAIX	IN FINE	31 octobre 2027	VARIABLE	1 140 000 €
BESSINES	AMORTISSABLE	31 décembre 2029	VARIABLE	1 482 750 €
CHARNAY LES MACON	AMORTISSABLE	25 octobre 2031	FIXE	3 500 000 €
CHARNAY LES MACON	IN FINE	25 octobre 2036	FIXE	3 500 000 €
VANNES	AMORTISSABLE	5 février 2034	FIXE	2 679 336 €
LYON	AMORTISSABLE	5 août 2034	FIXE	2 602 530 €
LYON	IN FINE	5 août 2034	FIXE	1 500 000 €
LAHONCE	AMORTISSABLE	5 octobre 2032	FIXE	2 956 125 €
LAHONCE	IN FINE	5 octobre 2032	FIXE	800 000 €
CHAPONNAY	IN FINE	31 décembre 2027	FIXE	3 000 000 €
BRON	AMPORTISSABLE	4 mars 2036	FIXE	3 454 200 €
BRON	IN FINE	4 mars 2036	FIXE	1 000 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>35 124 248 €</b>

## RAPPORT DE GESTION

Arbitrages

## ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2021 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

- À LYON (69007) 13 Rue Servant  
 Une surface de bureaux et activité de 1 030 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 935 000 €  
 L'acte a été signé le 22/01/2021
- À DIJON (21000) 17 Rue Diderot  
 Une surface de bureaux de 120 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 127 200 €  
 L'acte a été signé le 26/02/2021
- À DIJON (21000) 5 Rue des Rose  
 Une surface de bureaux de 61 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 106 000 €  
 L'acte a été signé le 26/02/2021
- À ECULLY (69130) Le Norly III 136 Chemin du Moulin Carron  
 Une surface de bureaux de 202 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 200 000 €  
 L'acte a été signé le 4/03/2021
- À PUTEAUX (92800) 4 bis Terrasses Bellini  
 Une surface de bureaux de 516 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 2 542 152 €  
 L'acte a été signé le 18/03/2021
- À ECULLY (69130) Le Norly III 136 Chemin du Moulin Carron  
 Une surface de bureaux de 76 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 82 000 €  
 L'acte a été signé le 26/05/2021
- À EYBENS (38320) 13 Rue Roland Garros  
 Une surface de bureaux de 1 060 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 890 000 €  
 L'acte a été signé le 25/05/2021
- À LYON (69007) 22 Avenue Félix Faure  
 Une surface de bureaux de 58 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 185 000 €  
 L'acte a été signé le 14/06/2021
- À BRON (69500) Les Citadelles 9 Rue du Colonel Chambonnet  
 Une surface de bureaux de 636 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 805 000 €  
 L'acte a été signé le 28/06/2021
- À DIJON (21000) Centre Commercial Dauphine 15 Rue Bossuet  
 Une surface de commerces de 566 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 800 000 €  
 L'acte a été signé le 2/07/2021
- À DIJON (21000) 14 b Rue du Chapeau Rouge  
 Un parking en sous-sol pour un prix de vente de 15 000 €  
 L'acte a été signé le 15/07/2021
- À DIJON (21000) 16 Boulevard Winston Churchill  
 Une surface de bureaux de 514 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 645 000 €  
 L'acte a été signé le 26/07/2021
- À NANCY (54000) 72/76 Rue de la Hache  
 Une surface de bureaux de 477 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 435 000 €  
 L'acte a été signé le 3/08/2021
- À BOURG EN BRESSE (01000) 41 Boulevard de Brou  
 Une surface de bureaux de 208 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 211 120 €  
 L'acte a été signé le 22/12/2021

Soit 14 biens vendus pour un prix de vente total de 7 978 472 € et un prix de vente net de 7 986 006 € (soit une plus-value de 493 534 € par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

## Composition du patrimoine

*(en % des valeurs vénales au 31/12/21)*

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Santé et Education	Total
Paris		0,81 %	0,00 %		0,81 %
Région Parisienne	6,56 %	1,12 %	0,88 %		8,56 %
Province	54,50 %	29,30 %	2,60 %	4,23 %	90,63 %
<b>TOTAL</b>	<b>61,06 %</b>	<b>31,23 %</b>	<b>3,48 %</b>	<b>4,23 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Composition du patrimoine\*

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

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Santé et Education	Total
Paris	0	393	0		393
Région Parisienne	6 441	1 542	2 246		10 229
Province	74 169	35 220	7 193	6 514	123 096
<b>TOTAL</b>	<b>80 610</b>	<b>37 155</b>	<b>9 439</b>	<b>6 514</b>	<b>133 718</b>

\* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2021.

## RAPPORT DE GESTION

Gestion locative &amp; immobilière

## GESTION LOCATIVE &amp; IMMOBILIÈRE

## Gestion locative

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> est passé de 91,91 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 à 93,58 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 92,87 %.

## Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 37 relocations et 37 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m<sup>2</sup>) :

- LYON (69003) 7 Cours de la Liberté :  
430 m<sup>2</sup> libérés par RAOUL BRUYERE ROCHE BOBOIS et reloués à CAJOO TECHNOLOGY
- MONTBONNOT (38) 100 Allée Saint Exupéry :  
407 m<sup>2</sup> libérés par COMARCH R&D
- NANTES (44) 46/48 Boulevard Einstein :  
1 660 m<sup>2</sup> libérés par LE CREDIT LYONNAIS
- VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 Allée Forêt de la Reine :  
258 m<sup>2</sup> libérés par INFOMIL
- MERIGNAC (33) Immeuble Héliopolis Avenue de Magudas :  
830 m<sup>2</sup> libérés par CONSTANTIN et reloués à l'ISFEC
- METZ (57) 1 Rue Claude Chappe :  
332 m<sup>2</sup> libérés par LE DEPARTEMENT DE LA MOSELLE
- QUETIGNY (21) Immeuble LE BIRDIE 12 Rue du Golf :  
205 m<sup>2</sup> libérés par LINDE HOME CARE et reloués à AFTC
- DIJON (21) Immeuble LE SAMOURAI 16 Boulevard Winston Churchill :  
514 m<sup>2</sup> libérés par BUREAU VERITAS et vendus

- LYON (69003) Immeuble LE RHONE ALPES 235 Cours Lafayette :  
209 m<sup>2</sup> libérés par HUBERT ROUGEOT MERSAULT et reloués à MANAGERS
- QUETIGNY (21) Boulevard du Champ aux Métiers :  
225 m<sup>2</sup> libérés par la COUR DES COMPTES et vendus
- LYON (69002) Immeuble LE MADURA 264 Rue Garibaldi :  
582 m<sup>2</sup> libérés par GDF SUEZ CO COFELY
- QUETIGNY (21) Immeuble LE BIRDIE 12 Rue du Golf :  
316 m<sup>2</sup> reloués à LINDE HOME CARE
- QUETIGNY (21) Immeuble LE BIRDIE 12 Rue du Golf :  
221 m<sup>2</sup> libérés par PIERRE MAUCHAMP et reloués à DIGIBOIS
- BOURG EN BRESSE (01) Immeuble LES AURELIES 41 Boulevard de Brou :  
208 m<sup>2</sup> reloués à l'ADSEA 01 puis vendus au client
- ROISSY (95) Parc des Reflets 165 Avenue du Bois de la Pie :  
266 m<sup>2</sup> reloués à ACERINOX FRANCE

## 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 2021 s'élèvent à 186 678 € et les reprises sur provisions à 381 958 €.

Les reprises de provisions comprennent 37 872 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement de la Société DENONFOUX pour 21 110 €.

## 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 2021, le montant de ces travaux s'élève à 1 298 453 €.

## Gros entretiens

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

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

Les travaux de gros entretien se sont élevés à 359 446€ sur 2021.

## Travaux d'entretien &amp; de réparations

En 2021, le montant de ces travaux s'élève à 107 382 €.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

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

(en euros)

Le résultat de l'exercice 2021 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 13 205 368 €, soit 48.70 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 48,24 € (48,00 € en 2020) et le report à nouveau à été abondé de 0.46 €/part.

Le taux de distribution 2021 s'établit à 5,53 %.

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	63,59	98,79	63,64	98,79	65,33	99,10	62,94	99,48	60,84	98,16
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,10	0,16	0,20	0,31	0,21	0,32	0,05	0,08	0,10	0,00
Produits divers	0,68	1,06	0,58	0,90	0,38	0,58	0,28	0,44	1,12	1,81
Perte + Profits	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>64,37</b>	<b>100</b>	<b>64,42</b>	<b>100</b>	<b>65,92</b>	<b>100</b>	<b>63,02</b>	<b>100</b>	<b>61,96</b>	<b>100</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	5,00	7,77	5,02	7,79	5,16	7,83	4,92	7,81	4,78	7,71
Autres frais de gestion	2,95	4,58	2,90	4,50	3,84	5,83	4,28	6,79	4,71	7,60
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,40	0,62	0,59	0,92	0,08	0,12	0,48	0,76	0,72	1,16
Charges locatives non récupérées	1,32	2,05	0,99	1,54	1,91	2,90	1,61	2,55	1,32	2,13
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>9,67</b>	<b>15,02</b>	<b>9,50</b>	<b>14,75</b>	<b>10,99</b>	<b>16,68</b>	<b>11,29</b>	<b>17,91</b>	<b>11,53</b>	<b>18,60</b>
Charges financières	2,61	4,05	2,19	3,40	2,35	3,56	1,71	2,71	1,40	2,26
Amortissements nets										
› patrimoine	1,19	1,85	1,26	1,96	1,42	2,15	1,46	2,32	1,26	2,03
› autres	0,05	0,08	0,05	0,05	0,04	0,06	0,03	0,05	0,06	0,10
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
› pour travaux	2,76	4,29	2,49	3,87	2,65	4,02	2,06	3,27	2,26	3,65
› autres	-0,62	-0,96	0,59	0,92	0,08	0,12	-0,82	-1,30	-0,50	-0,81
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>5,99</b>	<b>9,31</b>	<b>6,58</b>	<b>10,23</b>	<b>6,54</b>	<b>9,91</b>	<b>4,44</b>	<b>7,05</b>	<b>4,48</b>	<b>7,23</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>15,66</b>	<b>24,33</b>	<b>16,08</b>	<b>24,98</b>	<b>17,53</b>	<b>26,59</b>	<b>15,73</b>	<b>24,96</b>	<b>16,01</b>	<b>25,83</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>48,71</b>	<b>75,67</b>	<b>48,34</b>	<b>75,02</b>	<b>48,39</b>	<b>73,41</b>	<b>47,29</b>	<b>75,04</b>	<b>45,95</b>	<b>74,17</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,47	0,73	0,34	0,53	0,39	0,59	1,21	1,92	0,23	0,37
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	48,24	74,94	48,00	74,51	48,00	72,82	46,08	73,12	45,72	73,79
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.

## RAPPORT DE GESTION

Valeurs de la société

## Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2021	2020	2019	2018	2017
Dividende versé au titre de l'année	48,24	48,00	48,00	46,08	45,72
› dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
› dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)		870,00	870,00		830,00
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	875,00	878,00	850,00	830,00	832,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	874,59	872,27	870,25	840,83	830,08
Variation du prix acquéreur moyen	+0,27 %	+0,23 %	+3,50 %	+1,30 %	Non significatif
› Taux de distribution <sup>(1)</sup>	5,53 %	5,50 %	5,51 %	5,48 %	5,51 %

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

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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

Valeur comptable	Valeur de réalisation <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
178 583 929 €	219 346 312 €	265 362 433 €
658,66 €/part	809,00 €/part	978,72 €/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 dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 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 contact de notre site <https://atland-voisin.com>.

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

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

### Les associés non-résidents de France

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.

### Prélèvement à la source

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'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.

## RAPPORT DE GESTION

Perspectives

## PERSPECTIVES

## UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE VOLATILE ET EMPRUNT D'INCERTITUDES

L'année 2021 et le début d'année 2022 se caractérisent par des évolutions fortes et contrastées.

Regardons d'abord les évolutions favorables à l'économie : à l'échelle internationale, la pandémie semble être en passe d'être sous contrôle en Europe et aux Etats Unis. Cette sortie de crise sanitaire a été rendue possible par les campagnes de vaccination, ouvrant la voie à une reprise de l'activité qui s'est avérée très dynamique en 2021 ; y compris en France où la croissance a fait preuve d'une vigueur particulière avec un taux de croissance du PIB de 7 % selon l'Insee supérieur à la plupart de ses voisins, grâce à la consommation domestique et à l'investissement des entreprises. Cette capacité de rebond a été alimentée par les politiques publiques, en combinant une forte protection des entreprises et des salariés d'un côté et un plan d'investissement européen massif de l'autre. Le tout a permis de préserver le capital productif et les capacités d'investissement des entreprises (l'offre), et les revenus et l'épargne des particuliers (la demande). Ce dynamisme a même permis d'afficher un niveau de chômage en baisse significative dans notre pays (7,4 % fin 2021 selon l'Insee), autorisant même à imaginer que la France atteigne le plein emploi d'ici quelques années. Ce dynamisme a aussi fait renaître une inflation mondiale liée à des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement.

Ceci nous amène à regarder les évolutions moins favorables à l'économie : l'inflation est au cœur des préoccupations, avec son corollaire, la remontée des taux d'intérêt. Et là aussi le contexte

international joue un rôle clé. L'invasion de l'Ukraine par la Russie couplée au confinement de grandes villes en Chine ont largement bousculé l'économie mondiale. Cela a fait basculer les économies européennes et américaines dans un nouveau régime, dont il est encore bien difficile de dessiner les contours. Mais il est un trait que l'on peut déjà discerner : le changement de point de vue des institutions monétaires sur l'inflation. Alors que ces institutions jugeaient celle-ci passagère, elle est désormais considérée comme persistante ; et cela oriente leurs décisions en conséquence. À commencer par la fin des politiques d'assouplissement quantitatif ouvrant la voie à de futures hausses des taux d'intérêt directeurs. Nous constatons ainsi depuis la fin de l'année 2021, un renchérissement des conditions de financement de l'ordre de 100 points de base rendant l'effet de levier du crédit moins attractif.

Alors que ces facteurs externes rebattent les cartes, un autre ingrédient vient s'inviter dans l'équation économique : la transition écologique infuse dans tous les secteurs et devient un élément central des politiques publiques avec des contraintes pour les acteurs privés et une prise de conscience générale. La guerre en Ukraine et la hausse des prix de l'énergie viennent jeter une lumière vive sur cette dimension, qui aura elle aussi des impacts sur l'économie et sur l'immobilier. La prise en compte de ces sujets par les acteurs immobiliers est devenue une nécessité et notamment avec les réglementations européennes et françaises (Taxonomie, Disclosure, Loi Energie Climat...).

## DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN PRISE AVEC LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les taux d'intérêt occupent une place importante dans les décisions des grands investisseurs en générale. Rappelons que l'immobilier attire un volume croissant de capitaux depuis plus de 10 ans. Cette croissance découle elle-même de la baisse continue des taux dits « sans risque » des obligations d'États. Face à cette baisse continue, une majorité des acteurs immobiliers intervenait en ayant recours au crédit selon des proportions plus ou moins élevées. Avec la remontée des taux, certains investisseurs pourraient renoncer à l'acquisition d'actifs immobiliers compte tenu d'un effet de levier moins attractif. Cette situation nouvelle pourrait engendrer des opportunités pour les SCPI qui investissent principalement via des fonds propres.

Cette hausse des taux peut également avoir une incidence sur l'activité économique.

Pour les entreprises, une remontée des taux d'intérêt, signifie une capacité de financement réduite. Les entreprises pourraient ainsi réduire leurs projets de développement et d'embauche. Cependant, nous vivons une période de transformation profonde et si certains secteurs verront leur développement bridé, les secteurs porteurs de la transformation industrielle, servicielle et écologique bénéficieront de la réorientation des fonds publics et des investissements privés.

Pour le marché de l'immobilier d'entreprise (Bureaux, Activités, Education, Commerces, Santé...), la qualité demeurera l'atout maître. Qualité de la situation, qualité de l'environnement, qualité technique de l'immeuble, qualité écologique, qualité du confort pour les salariés des entreprises. L'expérience du Covid a d'ailleurs été un révélateur de la résilience des patrimoines immobiliers qui ont su anticiper cette transformation.

Aussi, malgré la hausse des taux sans risque, l'immobilier reste une classe d'actifs attrayante pour les grands investisseurs. L'immobilier apporte une rentabilité supérieure aux placements sans risque tout en offrant une forte visibilité sur les revenus futurs grâce à des baux à long terme et au mécanisme d'indexation des loyers qui permet de se couvrir contre la hausse des prix.

Parallèlement et structurellement, la transition énergétique et écologique modifie profondément les équilibres. En décourageant l'étalement urbain, le cadre législatif va renforcer la valeur de l'immobilier existant. Le renchérissement des coûts de construction contribue aussi une raréfaction qui viendra conforter la valeur de l'immobilier existant, et améliorer le retour sur investissement des travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques.

L'attrait reste également intact pour les particuliers, qui y trouvent un produit pertinent pour financer leur retraite. Les données du marché des SCPI établies par l'Aspim l'attestent : avec un taux de distribution moyen 4,45 % en nette amélioration par rapport à 2020, et une collecte 2021 qui a progressé de 22 % par rapport à 2020, les SCPI ont démontré, une fois de plus, leur capacité de résistance et de rebond. Le début d'année 2022 s'inscrit dans la même tendance, avec une collecte en progression et des rendements bien orientés.

Une vigilance accrue demeure de rigueur pour tout professionnel de l'immobilier qui se doit de prévoir et d'anticiper ces transformations à l'œuvre.

Face à ce tableau contrasté, il convient de regarder la situation de votre SCPI dans le détail pour juger de ses perspectives.

## IMMO PLACEMENT A TOUS LES INGRÉDIENTS POUR TENIR SES OBJECTIFS

Premièrement, Immo Placement peut compter sur un patrimoine de qualité, très mutualisé et bien loué : près de 200 actifs loués à plus de 400 entreprises avec un taux d'occupation financier de 93,58 % (au 31/12/2021). Il s'agit d'un niveau élevé et qui se maintient voire s'améliore grâce au travail ciblé de gestion locative et de cessions. Or ce chiffre constitue un indicateur clé de la capacité de votre SCPI à générer des revenus en 2022 et au-delà. De plus, nous nous rapprochons systématiquement de nos locataires pour sonder leurs attentes et trouver des terrains d'entente mutuellement satisfaisants. Par exemple, en s'accordant sur une hausse modérée des loyers en échange d'une prolongation du bail. Enfin, vient s'ajouter la présence de réserves constituées importantes, équivalentes à près de 3 mois de distribution.

### › Immo Placement jouit d'une forte visibilité sur ses revenus locatifs pour 2022 et 2023 et dispose de réserves significatives en cas de besoin à moyen terme

Deuxièmement, Immo Placement affiche une valeur de reconstitution de 978,72 € par part (au 31/12/2021). Elle est en hausse par rapport à 2020 et surtout nettement supérieure au prix d'exécution moyen constaté sur le marché secondaire (874,59 € par part en 2021). Un prix d'exécution que les perspectives de revenus indiquées plus haut devraient soutenir, dans la mesure où le rendement annuel 2022 devrait rester significativement supérieur à la moyenne du marché.

### › Immo Placement dispose d'une marge de protection en cas d'éventuelle correction des prix immobiliers, tout en offrant un potentiel de valorisation du capital des associés à moyen terme

Troisièmement, Immo Placement est présente sur des marchés immobiliers sains. Pour illustrer ce propos, je vous invite à consulter nos articles sur notre site dans la rubrique Actualités « Investir en régions avec les SCPI ». Nous y avons dressé un état des lieux du marché des commerces et des bureaux en 2021. On y lit notamment que les régions ont mieux redémarré que l'Île de France pour les bureaux en terme de nombre de m<sup>2</sup> pris à bail, et que 95 % des surfaces étaient louées<sup>(1)</sup>. Pour les commerces, on y lit que les retail park ont vu leur taux de vacance diminuer, passant de 8,01 % en 2020 à 7,73 % en 2021, et ont attiré les grands investisseurs professionnels dont les volumes investis ont augmenté de 91 %<sup>(2)</sup>. Et que Lyon reste la principale destination des investissements en régions.

### › Immo Placement est positionnée sur des marchés porteurs où l'équilibre entre l'offre et la demande immobilière est sain

Cette situation nous amène à prévoir un revenu distribué 2022 entre 48,00 € et 48,50 € par part (objectif non garanti), un niveau stable ou en légère hausse par rapport à celui de 2021. Sur la base du prix du part en vigueur en janvier 2022, cela correspondrait à un taux de distribution d'environ 5,50 %.

Achévé d'écrire le 30 avril 2022

(1) « Etude sur la vacance et l'offre commerciale française durant la crise sanitaire » CODATA

(2) « Le grand Paris des Régions 2021 » CBRE

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+210 337 941	+248 791 792	+212 483 814	+249 392 670
Agencements et aménagements	+2 736 996		+2 601 794	
Amortissements sur agencements et aménagements	-2 264 786		-1 964 215	
Immobilisations en cours	+520 500		+1 957 520	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+315 193	+315 193	+8 693	+8 693
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-3 301 241		-3 033 555	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>208 344 602</b>	<b>249 106 985</b>	<b>212 054 051</b>	<b>249 401 363</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+430 178	+430 178	+768 324	+768 324
Autres créances	+2 240 767	+2 240 767	+3 869 779	+3 869 779
Provisions pour dépréciation des créances	-169 634	-169 634	-364 914	-364 914
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+12 387 433	+12 387 433	+5 907 177	+5 907 177
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>14 888 744</b>	<b>14 888 744</b>	<b>10 180 365</b>	<b>10 180 365</b>

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Provisions générales pour risques et charges			-40 000	-40 000
Dettes financières	-38 177 205	-38 177 205	-37 227 282	-37 227 282
Dettes d'exploitation	-1 674 735	-1 674 735	-1 748 802	-1 748 802
Dettes diverses	-4 899 863	-4 899 863	-5 002 526	-5 002 526
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-44 751 803</b>	<b>-44 751 803</b>	<b>-44 018 610</b>	<b>-44 018 610</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance			+4 644	+4 644
Produits constatés d'avance			-3 593	-3 593
Autres comptes de régularisation	+102 386	+102 386	+72 613	+72 613
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>102 386</b>	<b>102 386</b>	<b>73 665</b>	<b>73 665</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>178 583 929</b>		<b>178 289 472</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>219 346 312</b>		<b>215 636 783</b>

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

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

(en euros)

	Exercice au 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2021
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	82 694 955		0	82 694 955
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	62 333 220		0	62 333 220
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion	46 924 313		0	46 924 313
Prélèvement sur prime d'émission	-17 040 945		-329 262	-17 370 207
Prélèvement sur prime de fusion	-8 858 613		0	-8 858 613
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>	<b>76 131</b>			<b>76 131</b>
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	<b>8 055 165</b>		<b>497 711</b>	<b>8 552 876</b>
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	4 016 805	88 441		4 105 247
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>12 792 153</b>	<b>-12 792 153</b>	<b>13 205 368</b>	<b>13 205 368</b>
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	<b>-12 703 712</b>	<b>12 703 712</b>	<b>-13 079 359</b>	<b>-13 079 359</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>178 289 472</b>	<b>0</b>	<b>294 458</b>	<b>178 583 929</b>

## RAPPORT DE GESTION

Engagements hors bilan

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

## Engagements hors bilan

(en euros)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	17 537 991	11 153 094
Hypothèques	7 454 200	3 000 000
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	2 814 000	11 849 700
Hypothèques	7 318 057	7 973 146
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	8 402 196	9 159 727
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	13 073 784	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	10 675 000	0
Paieement de prix à terme (VEFA)	2 194 500	837 000
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	915 553	3 863 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	820 464	3 475 000
<b>GARANTIES DONNÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GARANTIES REÇUES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AVAL, CAUTION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 8 402 196 € au 31 décembre 2021.

L'évaluation en Market-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2021 ressort à -59 610 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2021.

## Engagements donnés et reçus

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

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

## COMPTÉ DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

## Compte de résultat de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	17 030 351	16 622 917
Charges facturées	5 151 147	4 630 217
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	322 494	290 231
Reprises de provisions pour créances douteuses	381 958	435 151
Reprises de provisions pour gros entretien	359 447	547 685
Transferts de charges immobilières	383 777	379 387
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>23 629 174</b>	<b>22 905 590</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRE</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 151 146	4 630 217
Travaux de gros entretiens	359 447	547 685
Charges d'entretien du patrimoine locatif	107 382	155 373
Dotations aux provisions pour créances douteuses	186 678	593 346
Dotations aux provisions pour gros entretien	747 514	660 145
Dotations aux amortissements des agencements	323 280	333 111
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations charges à répartir	12 227	0
Autres charges immobilières	1 078 829	973 876
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	842 368	657 912
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>8 808 872</b>	<b>8 551 666</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>14 820 303</b>	<b>14 353 923</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions risques et charges	50 000	0
Transfert de charges d'exploitation	0	416 869
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>50 000</b>	<b>416 869</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	1 356 588	1 328 071
Charges d'exploitation de la société	329 918	775 430
Diverses charges d'exploitation		12 402
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	10 000	
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 696 506</b>	<b>2 115 903</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-1 646 506</b>	<b>-1 699 034</b>

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	27 004	52 993
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>27 004</b>	<b>52 993</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIERS</b>	<b>27 004</b>	<b>52 993</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	23 332	84 457
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>23 332</b>	<b>84 457</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	18 764	186
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>18 764</b>	<b>186</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>4 568</b>	<b>84 271</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>13 205 368</b>	<b>12 792 153</b>

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

## DIJON

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
DIJON (21)	75 rue Devosge	1972	Bureau	59 m <sup>2</sup>	11 930	PRIVILEGE COURTAGE
DIJON (21)	IMMEUBLE GRAMA 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	489 m <sup>2</sup>	482 289	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	Résidence Saint-Philibert	1976	Activité	0 m <sup>2</sup>	12 552	ATLAND VOISIN
DIJON (21)	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	226 m <sup>2</sup>	100 750	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	CLOS VERRIERE 30 bd de Strasbourg	1981	Bureau	363 m <sup>2</sup>	344 290	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	LE TÊMÉRAIRE 8 rue du Temple	1982	Commerce	250 m <sup>2</sup>	178 365	GMF
DIJON (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m <sup>2</sup>	126 670	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Commerce	169 m <sup>2</sup>	180 545	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	64 m <sup>2</sup>	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON (21)	LE CLOS DETOURBET 16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m <sup>2</sup>	66 137	KIWI CUBE
DIJON (21)	LE MAZARIN 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	590 m <sup>2</sup>	821 420	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	C. Commercial Clémenceau	1986	Commerce	541 m <sup>2</sup>	618 558	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m <sup>2</sup>	62 504	SYSTRA
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	630 m <sup>2</sup>	566 168	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	627 m <sup>2</sup>	758 095	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	330 m <sup>2</sup>	392 760	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m <sup>2</sup>	711 502	MULTILOCAIRE
DIJON (21)	APOGEE B 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m <sup>2</sup>	897 410	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	325 m <sup>2</sup>	300 221	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m <sup>2</sup>	667 066	EVEN DU FOU
DIJON (21)	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau	295 m <sup>2</sup>	251 541	NEXITY LAMY
DIJON (21)	LE TEMERAIRE 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau	729 m <sup>2</sup>	525 949	NEXITY LAMY
DIJON (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	252 m <sup>2</sup>	271 665	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260 m <sup>2</sup>	188 160	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1319 m <sup>2</sup>	2 215 261	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON (21)	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Bureau	1515 m <sup>2</sup>	3 091 194	MULTILOCAIRES
DIJON (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722 m <sup>2</sup>	2 997 547	POLE EMPLOI
DIJON (21)	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Santé et éducation	319 m <sup>2</sup>	605 457	MONDIAL PODO

## RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

## AGGLOMÉRATION DIJONNAISE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât. C	1989	Bureau	727 m <sup>2</sup>	650 689	MULTILOCATAIRES
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	170 m <sup>2</sup>	180 753	ADMR
FONTAINE-LÉS-DIJON (21121)	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921 m <sup>2</sup>	316 460	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	CENTRE COMÈTE 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	1000 m <sup>2</sup>	300 086	COURS DES COMPTES - LOCAUX VACANTS
QUETIGNY (21800)	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1995 m <sup>2</sup>	830 043	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Cap Vert - Bât C 20 rue du Cap Vert	1989	Bureau	308 m <sup>2</sup>	270 234	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m <sup>2</sup>	655 228	MULTILOCATAIRES
QUETIGNY (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1026 m <sup>2</sup>	1 560 144	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS

## BESANCON / CHALON SUR SAÔNE / CHARNAY LES MACON

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
BESANCON (25)	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m <sup>2</sup>	948 445	SERVICES PENITENTIAIRES
ECOLE VALENTIN (25480)	VAL PARC Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1754 m <sup>2</sup>	1 590 839	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BESANCON (25)	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1077 m <sup>2</sup>	1 432 602	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BESANCON (25)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m <sup>2</sup>	361 266	LOCAL VACANT
BESANCON (25)	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m <sup>2</sup>	416 442	LIDL
BESANCON (25)	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m <sup>2</sup>	163 749	MULTILOCATAIRES
CHALON SUR SAÔNE (71100)	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m <sup>2</sup>	207 713	LOCAL VACANT
CHARNAY LES MACON (71850)	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4747 m <sup>2</sup>	9 059 668	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS

## LYON

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
LYON (69001)	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m <sup>2</sup>	151 000	ATTITUDE DIFFUSION
LYON (69001)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	860 m <sup>2</sup>	5 150 525	ATS DEVELOPPEMENT
LYON (69002)	Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m <sup>2</sup>	280 000	ALSACE CROISIERES
LYON (69002)	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2489 m <sup>2</sup>	522 555	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	37 rue de la République	1984	Bureau	613 m <sup>2</sup>	260 880	CYBERPRET
LYON (69002)	37 rue de la République	1985	Commerce	538 m <sup>2</sup> 125m <sup>2</sup>	511 416	NOCIBE MONOPRIX
LYON (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m <sup>2</sup>	379 000	HSBC
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	86 m <sup>2</sup>	280 000	SARL SAINT ANTOINE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
LYON (69002)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m <sup>2</sup>	489 000	B DIFFUSION
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m <sup>2</sup>	176 071	E CIG SHOPPING
LYON (69002)	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	40 m <sup>2</sup>	57 000	CORNU MA FERME EN VILLE
LYON (69003)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	349 m <sup>2</sup>	620 000	MULTILOCAIRES
LYON (69003)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m <sup>2</sup>	810 000	TOMADIS
LYON (69003)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m <sup>2</sup>	140 264	TRANSACTION RIVE GAUCHE
LYON (69003)	204 Rue Vendôme	2014*	Santé et éducation	103 m <sup>2</sup>	123 895	VENDOME PREFECTURE
LYON (69003)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m <sup>2</sup>	856 354	CAJOO TECHNOLOGY
LYON (69003)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m <sup>2</sup>	38 000	CREDIPAR
LYON (69003)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m <sup>2</sup>	445 594	MARIONNAUD - L2A IMMO
LYON (69003)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m <sup>2</sup>	116 000	ANAIS MUTIN - MONEY
LYON (69003)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m <sup>2</sup>	1 031 036	LOCAL VACANT
LYON (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m <sup>2</sup>	115 000	LOMACO
LYON (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m <sup>2</sup>	17 100	NAOS
LYON (69003)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	282 000	PIETRAPOLIS
LYON (69003)	Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m <sup>2</sup>	900 000	MULTILOCAIRES
LYON (69006)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79 m <sup>2</sup>	230 000	FORUM INTERIM GRAND LYON
LYON (69004)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Commerce	232 m <sup>2</sup>	264 000	MULTILOCAIRES
LYON (69004)	Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m <sup>2</sup>	200 345	J.RANCON
LYON (69005)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m <sup>2</sup>	182 000	SALY
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m <sup>2</sup>	1 743 995	TOKIO MARINE- LOCAUX VACANTS
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 cours Lafayette	2014*	Bureau	378 m <sup>2</sup>	1 187 600	LOG SYSTEM - LOCAL VACANT
LYON (69006)	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	698 m <sup>2</sup>	1 014 000	NEXITY LAMY
LYON (69006)	116 rue Cuvier 89/91/93 rue Bugeaud	2014*	Mixte	869 m <sup>2</sup>	1 068 257	MULTILOCAIRES
LYON (69006)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m <sup>2</sup>	339 000	LA CLE LYONNAISE
LYON (69006)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m <sup>2</sup>	210 000	NOVEA IMMOBILIER
LYON (69006)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m <sup>2</sup>	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (69006)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m <sup>2</sup>	641 134	MULTILOCAIRES
LYON (69003)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Mixte	1075 m <sup>2</sup>	3 020 289	MULTILOCAIRES
LYON (69007)	LE DIPLOMATE 51 avenue Jean Jaurès	1988	Mixte	414 m <sup>2</sup>	633 382	MULTILOCAIRES
LYON (69007)	213 rue de Gerland	2014*	Mixte	1131 m <sup>2</sup>	1 570 894	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
LYON (69007)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	153 m <sup>2</sup>	264 513	MULTILOCAIRES
LYON (69007)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m <sup>2</sup>	176 000	THEAU
LYON (69008)	1 Boulevard des Tchecoslovaques	2014*	Commerce	217 m <sup>2</sup>	385 220	CABINET COLL
LYON (69008)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Mixte	236 m <sup>2</sup>	275 354	MULTILOCAIRES

## RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
LYON (69008)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m <sup>2</sup>	236 000	A'DRAC
LYON (69008)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m <sup>2</sup>	248 000	PRESENCE MEDICALE

## AGGLOMÉRATION LYONNAISE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
BRON (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m <sup>2</sup>	150 792	ATRIA CONSEILS
BRON (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Bureau	3380 m <sup>2</sup>	6 876 318	MULTILOCAIRES
CALUIRE (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m <sup>2</sup>	152 000	SAS S&S
DARDILLY (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m <sup>2</sup>	684 000	HONDA MOTO LYON
LISSIEU (69380)	8 Allée des Chevreuils	2014*	Bureau	169 m <sup>2</sup>	308 000	LOCAL VACANT
MARCY L'ÉTOILE (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m <sup>2</sup>	610 000	MANPOWER
SAINT GENIS LAVAL (69230)	58 avenue Chanoine Cartelier	2014*	Bureau	146 m <sup>2</sup>	256 000	LOCAL VACANT
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69650)	53 Chemin de Maintenu	2014*	Santé et éducation	77 m <sup>2</sup>	41 600	AUTO ECOLE PATRICK
TASSIN LA DEMI LUNE (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	744 m <sup>2</sup>	855 609	PEGASE - GIRAUDY
VAULX-EN-VELIN (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m <sup>2</sup>	1 090 000	ZEEMAN - REGAL ROOSEVELT
VENISSIEUX (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m <sup>2</sup>	127 000	ELIA RHONE ALPES
VENISSIEUX (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m <sup>2</sup>	870 000	AST GRAND LYON
VILLEFRANCHE S/SAONE (69400)	Parc du Garet 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m <sup>2</sup>	960 000	VETIR
VILLEURBANNE (69100)	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2008	Bureau	388 m <sup>2</sup>	865 161	LAFI
VILLEURBANNE (69100)	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2014*	Bureau	745 m <sup>2</sup>	1 850 000	MULTILOCAIRES
VILLEURBANNE (69100)	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m <sup>2</sup>	150 000	NOVALI
VILLEURBANNE (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m <sup>2</sup>	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m <sup>2</sup>	374 000	GROUPE LDLC
VILLEURBANNE (69100)	17 Avenue Condorcet	2014*	Santé et éducation	418 m <sup>2</sup>	476 000	RELYANCE TERRAMIES
CHAPONNAY (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1259 m <sup>2</sup>	3 320 990	PROSOL GESTION
PUSIGNAN (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2575 m <sup>2</sup>	4 869 830	MULTILOCAIRES
MIONS (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1081 m <sup>2</sup>	2 720 500	MULTILOCAIRES

## GRENOBLE ET AGGLOMÉRATION

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
ECHIROLLES (38130)	3 av. Col. Manhès	2014*	Santé et éducation	60 m <sup>2</sup>	60 000	GAHAM
EYBENS (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Mixte	797 m <sup>2</sup>	870 000	MULTILOCAIRES
EYBENS (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m <sup>2</sup>	325 240	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
GIERES (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m <sup>2</sup>	853 125	MULTILOCAIRES
GRENOBLE (38000)	1 place Firmin Gautier EUROPOLE POSITION	2006	Bureau	613 m <sup>2</sup>	878 218	MULTILOCAIRES
GRENOBLE (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m <sup>2</sup>	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE (38000)	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m <sup>2</sup>	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE (38000)	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m <sup>2</sup>	157 000	LUMBROSO
MEYLAN (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m <sup>2</sup>	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARG 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	261 m <sup>2</sup>	379 044	MULTILOCAIRES
MONTBONNOT (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m <sup>2</sup>	1 105 090	POSTE IMMO - LOCAUX VACANTS
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARG 445 rue Lavoisier	2014*	Bureau	350 m <sup>2</sup>	492 362	MULTILOCAIRES
GRENOBLE (38000)	Avenue Albert 1 <sup>er</sup> De Belgique	2014*	Commerce	950 m <sup>2</sup>	899 000	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE (38000)	56 bd Gambetta	2016	Santé et éducation	284 m <sup>2</sup>	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST MARTIN D'HERÈS (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Mixte	838 m <sup>2</sup>	681 610	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS

## AUTRES VILLES / RHÔNE ALPES

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
ANNECY-LE-VIEUX (74940)	1 place de l'église	2014*	Bureau	115 m <sup>2</sup>	155 840	VILLE D'ANNECY
ANNECY-LE-VIEUX (74940)	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	462 m <sup>2</sup>	479 000	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
ANNEMASSE (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m <sup>2</sup>	898 413	POINT P
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m <sup>2</sup>	215 000	LOCAL VACANT
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m <sup>2</sup>	297 000	STORFERM
SAINT ETIENNE (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145 m <sup>2</sup>	220 000	SCP SALACROUP-LAURENT
SAINT ETIENNE (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce Bureau	298 m <sup>2</sup> 484 m <sup>2</sup>	749 487 1 215 513	AG2R

## STRASBOURG ET AGGLOMÉRATION

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
ENTZHEIM (67960)	LE MILLENIUM 9 rue Icare	2008	Bureau	1691 m <sup>2</sup>	2 389 136	MULTILOCAIRES - LOCAUX VACANTS
STRASBOURG (67000)	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m <sup>2</sup>	604 566	CARGONET SOFTWARE

## RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

## NANCY / METZ / REIMS

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
CHAMPIGNY SUR VESLE (51370)	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2071 m <sup>2</sup>	3 240 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
METZ (57000)	Technopôle 2000 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m <sup>2</sup>	577 970	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419 m <sup>2</sup>	4 223 024	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m <sup>2</sup>	143 474	SUNBOX
REIMS (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	785 m <sup>2</sup>	1 145 321	MULTILOCATAIRES
VANDŒUVRE-LÉS-NANCY (54500)	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m <sup>2</sup>	811 042	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m <sup>2</sup>	2 640 837	JARDILAND

## ÎLE-DE-FRANCE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
JOINVILLE LE PONT (94340)	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m <sup>2</sup>	656 000	ERTECO
LISSES (91090)	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1139 m <sup>2</sup>	2 141 466	MULTILOCATAIRES
PARIS (75019)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m <sup>2</sup>	1 634 000	ERTECO
TIGERY (91250)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2246 m <sup>2</sup>	1 878 497	FIT
ROISSY EN FRANCE (95700)	Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2246 m <sup>2</sup>	4 620 000	MULTILOCATAIRES
BEZONS (95870)	Bld Gl Delambre	2015	Bureau	607 m <sup>2</sup>	1 680 000	POLE EMPLOI
SERRIS (77716)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1287 m <sup>2</sup>	2 876 975	STILL France
SERRIS (77716)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2302 m <sup>2</sup>	5 307 669	HENKEL - SAUR

## AUTRES VILLES

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
AIX EN PROVENCE (13100)	Boulevard Victor Coq / Rue des Allumettes	2014*	Santé et éducation	668 m <sup>2</sup>	1 609 000	WELLA FRANCE - ADONIS
CAGNES SUR MER (06800)	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m <sup>2</sup>	3 065 000	TP SPADA
CLERMONT-FERRAND (63000)	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307 m <sup>2</sup>	331 106	CRCAM
CLERMONT-FERRAND (63000)	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m <sup>2</sup>	709 547	STILL
CLERMONT-FERRAND (63000)	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m <sup>2</sup>	170 000	CAISSE D'EPARGNE D'AUVERGNE
CLERMONT-FERRAND (63000)	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m <sup>2</sup>	375 000	PG OPTIQUE
CLERMONT-FERRAND (63000)	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m <sup>2</sup>	1 030 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND (63000)	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier	2017*	Mixte	817 m <sup>2</sup>	888 605	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND (63000)	9 Place de Jaude	2021	Commerce	171 m <sup>2</sup>	847 473	EPHIGEA GRAIN DE MALICE
CHAMALIERES (63400)	Beaulieu 3 33 Bis Bld Berthelot	2017*	Bureau	240 m <sup>2</sup>	215 127	KOOLOG

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface (m2)	Valeur comptable 2021	Locataires au 31/12/2021 (principaux)
CHAMALIERES (63400)	Carrefour Europe Place Charles de Gaulle	2017*	Commerce	181 m <sup>2</sup>	180 000	COMMUNE DE CHAMALIERES
AUBIERE (63170)	Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m <sup>2</sup>	810 000	CREDIT AGRICOLE CENTRE France
AUBIERE (63170)	Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m <sup>2</sup>	350 000	MINIT France
ISSOIRE (63500)	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m <sup>2</sup>	240 947	NEXITY LAMY
REZE (44400)	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Mixte	2126 m <sup>2</sup>	3 171 154	MULTILOCATAIRES
MERIGNAC (33700)	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Mixte	1134 m <sup>2</sup>	1 173 481	MULTILOCATAIRES
VILLENAVE D'ORNON (33140)	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Mixte	3432 m <sup>2</sup>	6 903 676	MULTILOCATAIRES
NICE (06200)	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m <sup>2</sup>	1 205 000	EGIS BATIMENTS MEDITERRANEE
LE MANS (72000)	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m <sup>2</sup>	581 582	CREDIT COOPERATIF
BOULAZAC (24750)	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1951 m <sup>2</sup>	2 738 288	MULTILOCATAIRES
LABEGE (31670)	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	95 m <sup>2</sup>	78 358	VIVEA
RAMONVILLE (31520)	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	715 m <sup>2</sup>	651 997	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE (31520)	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Mixte	717 m <sup>2</sup>	660 000	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureau	1795 m <sup>2</sup>	1 925 533	MDPH
ST PARRES AUX TERTRES (10140)	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2346 m <sup>2</sup>	2 321 108	JARDILAND
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980)	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m <sup>2</sup>	650 000	MULTILOCATAIRES
NANTES (44000)	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	3784 m <sup>2</sup>	7 537 673	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
ROUBAIX (59100)	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m <sup>2</sup>	3 876 404	NORTIA
TULLE (19000)	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516 m <sup>2</sup>	650 000	MULTILOCATAIRES
BESSINES (79000)	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	937 m <sup>2</sup>	1 660 000	MULTILOCATAIRES
TOURS (37200)	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2664 m <sup>2</sup>	6 402 821	CIBail
VANNES (56000)	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3754 m <sup>2</sup>	3 644 200	MULTIPLAST
VITROLLES (13127)	Cap Horizon Impasse Pythagore - Bât C	2020	Bureau	1020 m <sup>2</sup>	2 835 175	STUDIA
NARBONNE (11100)	Rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1613 m <sup>2</sup>	2 922 390	MULTILOCATAIRES
LAHONCE (64990)	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2372 m <sup>2</sup>	5 614 400	ENEDIS
FRETIN (59273)	336 Rue de la Haie Plouvier	2021	Bureau	218 m <sup>2</sup>	469 831	CLEAR CHANNEL FRANCE
<b>TOTAL</b>				<b>133 718 M<sup>2</sup></b>	<b>210 337 941</b>	

**RAPPORT DE GESTION**

Inventaire détaillé des placements immobiliers

**VEFA non livrées au 31/12/2021**

Contrat de VEFA en cours avec la SCPI ÉPARGNE PIERRE pour l'actif situé Immeuble NOVAE - Bâtiment A - 148 Rue Stephenson à FAMARS (59300).

La fraction du prix payé au 31/12/2021 est de 470 000 €.

La livraison prévisionnelle interviendrait en mars 2023.

**Récapitulatif des placements immobiliers***(en euros)*

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	141 472 238	151 896 549	153 610 165	163 481 270
Commerces	52 434 321	77 687 292	53 312 249	77 438 400
Activités/entrepôts	7 570 295	8 673 000	7 518 920	8 473 000
Santé et éducation	9 381 587	10 534 951		
<b>TOTAL</b>	<b>210 858 441</b>	<b>248 791 792</b>	<b>214 441 334</b>	<b>249 392 670</b>

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

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

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Faits Caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif en 2021 sur l'activité de la SCPI IMMO PLACEMENT.

### Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

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

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

#### Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Prélèvement sur prime d'émission

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

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

## Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2021
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	212 483 814	2 610 123	7 451 046	2 695 050	210 337 941
Construction sur sol d'autrui	0				0
Immobilisation en cours <sup>(1)</sup>	1 957 520	1 258 030		-2 695 050	520 500
Agencements bruts	2 601 794	161 071	25 869		2 736 996
Accomptes sur acquisitions	8 693	306 500			315 193
<b>TOTAL</b>	<b>217 051 821</b>	<b>4 335 724</b>	<b>7 476 915</b>	<b>0</b>	<b>213 910 630</b>

## État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2020	Dotations	Reprises	Exercice 2021
Dépréciations exceptionnelles				0
Agencements et aménagements	1 964 215	323 280	22 708	2 264 786
<b>TOTAL</b>	<b>1 964 215</b>	<b>323 280</b>	<b>22 708</b>	<b>2 264 786</b>

## Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N +1	2 157 231	0	1 682 914	120 381	1 154 005	2 565 759
N +2	434 125	0	279 343		288 800	424 668
N +3	238 800	0	9 107		141 000	106 907
N +4	163 600	0	32 072		26 400	169 272
N +5	39 800	0	1 036		6 200	34 636
<b>TOTAL</b>	<b>3 033 556</b>	<b>0</b>	<b>2 004 472</b>	<b>120 381</b>	<b>1 616 405</b>	<b>3 301 242</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			2 004 472		1 616 405	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			388 067		0	
Total dotation/reprise au compte de résultat			747 514		359 447	
Total dotation/reprise nette			388 067		0	

## Immobilisations Financières

Néant

(1) Vente en état futur d'achèvement.

## Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Créances locataires	169 712	8 053
Créances douteuses	260 466	760 271
<b>TOTAL</b>	<b>430 178</b>	<b>768 324</b>
Dépréciation des créances locataires	169 634	364 914

Évolution des dépréciations	Exercice 2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Dépréciation des créances locatives	364 914	186 678	381 958	169 634

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN/autres créances	Exercice 2021	Exercice 2020
Avances fournisseurs	18 532	33 911
État et autres collectivités	129 276	468 209
Syndics	1 895 458	2 772 869
Autres débiteurs	197 501	594 790
<b>TOTAL</b>	<b>2 240 767</b>	<b>3 869 779</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	12 387 433	5 907 177

## Provisions pour risques et charges

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Provisions pour risques et charges	40 000	10 000	50 000	0

## Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts	35 124 248	33 975 940
Emprunts intérêts courus	79 894	50 028
Concours bancaires courants		
Total des dettes envers les établissements de crédit	35 204 143	34 025 968
Total des dépôts de garantie reçus	2 973 062	3 201 314
<b>TOTAL</b>	<b>38 177 205</b>	<b>37 227 282</b>

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	1 070 132	4 314 456	9 807 604	15 192 191
Emprunt <i>in fine</i>			9 800 000	9 800 000
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	925 689	4 280 405	3 785 962	8 992 057
Emprunt <i>in fine</i>			1 140 000	1 140 000
<b>TOTAL</b>	<b>1 995 821</b>	<b>8 594 861</b>	<b>24 533 566</b>	<b>35 124 248</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Honoraires dus à la société de gestion	44 531	47 140
Fournisseurs et comptes rattachés	403 369	499 378
Locataires créditeurs	1 226 834	1 202 283
<b>TOTAL</b>	<b>1 674 735</b>	<b>1 748 801</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
État et autres collectivités	158 126	54 803
Associés dividendes bloqués	62 341	55 195
Dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre	3 928 688	3 844 206
Dettes diverses	-10 726	214 701
Divers charges à payer	761 433	833 621
<b>TOTAL</b>	<b>4 899 863</b>	<b>5 002 526</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges constatées d'avance	0	4 644
Produits constatés d'avance	0	3 593
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	102 386	72 613
<b>TOTAL</b>	<b>102 386</b>	<b>73 664</b>

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capital social

Le capital social est de 82 694 955 euros constitué soit 271 131 parts de 305 euros en valeur nominale chacune.

### Augmentation de capital

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte en 2021.

### Prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2021 un montant global de 329 262 €.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 17 370 207 €.

### 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 €.

### Plus-values de cessions d'immeubles

Au cours de l'exercice, des immeubles ont été cédés pour un montant total de 7 978 472 €, dégageant une plus-value nette de 497 711 €.

### Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 88 441 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2020.

Résultat de l'exercice :

- Le résultat de l'exercice 2021 : 13 205 368 €
- Distribution des 3 premiers acomptes 9 150 671 €
- 4<sup>ème</sup> et dernier acompte versé en 2021 : 3 928 688 €
- Solde du résultat mis en report à nouveau : 126 009 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 14 juin 2022.

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

## COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Loyers facturés	17 030 351	16 622 917
Charges et taxes refacturés aux locataires	5 151 147	4 630 217
Produits annexes	322 494	290 231
Reprise de provisions pour créances douteuses	381 958	435 151
Reprise de provisions pour gros entretien	359 447	547 685
Transfert de charges immobilières	383 777	379 387
<b>TOTAL</b>	<b>23 629 174</b>	<b>22 905 588</b>

\* Dividendes recus des participations contrôlées.

## Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	exercice 2020
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	5 151 146	4 630 217
Gros entretien	359 447	547 685
Charges d'entretien du patrimoine locatif	107 382	155 373
Dotations aux provisions pour créances douteuses	186 678	593 346
Dotations aux provisions pour gros entretien	747 514	660 145
Dotations aux amortissements des agencements	323 280	333 111
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur le montage d'emprunts)	12 227	0
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	1 078 829	973 876
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	842 368	657 912
<b>TOTAL</b>	<b>8 808 872</b>	<b>8 551 665</b>

## (1) Charges ayant leur contrepartie en produits

Charges locatives récupérables	3 048 507	2 529 570
Impôts et taxes récupérables	2 102 640	2 100 647
<b>TOTAL</b>	<b>5 151 146</b>	<b>4 630 217</b>

## (2) Autres charges immobilières

Charges locatives non récupérables	358 384	262 094
Impôts et taxes non récupérables	439 875	337 159
Frais sur acquisitions	240 225	295 299
Pertes sur créances irrécouvrables	37 872	75 733
Autres charges	2 474	3 591
<b>TOTAL</b>	<b>1 078 829</b>	<b>973 876</b>

## Produits d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
Reprise de provisions risques et charges	50 000	0
Transfert de charges d'exploitation	0	416 869
<b>TOTAL</b>	<b>50 000</b>	<b>416 869</b>

## Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Commission de la société de gestion	1 356 588	1 328 071
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	329 918	775 430
Dotations risques et charges	10 000	0
Diverses charges d'exploitation		12 402
Dotations aux provisions d'exploitation		
<b>TOTAL</b>	<b>1 696 506</b>	<b>2 115 903</b>

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

Honoraires souscriptions	0	416 869
Honoraires des Commissaires aux comptes	29 914	27 049
Honoraires de relocations	68 854	83 903
Honoraires de dépositaire	44 326	25 223
Honoraires d'expertises immobilières	52 250	51 150
Honoraires divers	87 849	128 731
Frais d'actes et contentieux	35 026	34 109
Assurance Conseil de surveillance	1 348	1 348
Autre frais	10 350	7 048
<b>TOTAL</b>	<b>329 918</b>	<b>775 430</b>

## Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2021	Exercice 2020
Intérêts sur placement de la trésorerie	0	438
Rémunération de VEFA	27 004	51 910
Autres produits	0	645
<b>TOTAL</b>	<b>27 004</b>	<b>52 993</b>

## Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	23 332	84 457
<b>TOTAL</b>	<b>23 332</b>	<b>84 457</b>

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

## Charges exceptionnelles

*(en euros)*

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges exceptionnelles	18 764	186
<b>TOTAL</b>	<b>18 764</b>	<b>186</b>

## Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI IMMO PLACEMENT et la société de gestion ATLAND VOISIN en 2021 :

**Honoraires de gestion : 1 356 588 €.**

**Loyers sur les locaux situés au 15 Place Grangier à DIJON : 51 890 €.**

**Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON : 2 211 €.**

Les biens acquis en indivision en 2021 représentent un total de 2 525 000 € HT de la valeur des immobilisations locatives en valeur comptable, ce qui représente un total de 65,7 %.

➤ **Actifs acquis en indivision en 2021 entre la SCPI IMMO PLACEMENT et la SCPI ÉPARGNE PIERRE :**

- 148 rue Stephenson à FAMARS (VEFA en cours)

## Evenements post-clôture

## Impacts du conflit en Ukraine

La SCPI IMMO PLACEMENT ne dispose pas d'actifs ou de locataires en Russie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe dans ces deux pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur son activité, à savoir :

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

À ce jour, eu égard au caractère récent de cette crise, il est difficile d'en estimer les impacts sur l'activité de l'exercice 2022.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons suivi l'activité de votre SCPI au cours de l'année 2021. Le Conseil de Surveillance a tenu quatre réunions, avec la société de gestion et le Commissaire aux comptes. Pour trois d'entre elles, certains conseillers y ont participé en visioconférence, en raison de la pandémie. Chaque fois, nous avons fait le point sur l'activité, le suivi budgétaire, les situations trimestrielles et les projets d'acquisitions et de cessions d'immeubles. Les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 nous ont été présentés le 8 février 2021.

En 2021, les immobilisations ont baissé de 3 442 K€. Si le niveau des cessions est resté important (13 immeubles pour un prix de vente de 8 000 K€, et une plus-value de 498 K€), les acquisitions et travaux immobilisés (3 880 K€) ne compensent que partiellement les ventes.

Le résultat 2021 de la SCPI est satisfaisant, les aménagements de loyers consentis en 2020 dans le cadre de la crise sanitaire n'ayant pas eu d'incidence sur les revenus de l'activité immobilière en 2021 (-319 k€ en 2020). Au 31/12/2021, le taux d'occupation financier était de 93,58 % contre 92,92 % un an plus tôt. Au total, les loyers se montent à 17 031 K€, en hausse de 2,45 %. Cette bonne tenue des recettes, conjuguée avec une baisse des frais généraux due principalement à l'absence de commission de souscription permet de dégager un résultat net de 13 205 K€, en hausse de 3,23 %.

Ramené à une part, le résultat net est de 48,70 €. Le revenu distribué (48,24 €) est stable par rapport à 2020. Le taux de distribution s'établit à 5,53 %. Il a été obtenu sans ponction sur le report à nouveau ou distribution de plus-value.

Au cours de l'année 2021, 4 916 parts ont été échangées sur le marché secondaire, au prix moyen acquéreur de 874,59 €, en hausse de 0,27 % par rapport à l'année précédente. Les parts échangées représentent 1,81 % du total des parts, contre 1,07 % en 2020. Cette augmentation est due à deux grosses successions.

Les prévisions de la société de gestion, pour 2022, que nous avons examinées en début d'année, permettent d'envisager raisonnablement une légère croissance du résultat, et le maintien de la distribution au même niveau qu'en 2021. Ces prévisions tenaient compte de l'impact sur l'économie d'une hausse temporaire des matières premières et des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement. Avec l'invasion de l'Ukraine, il faut s'attendre à des conséquences plus fortes et plus durables. Comme toujours, le marché de l'immobilier sera affecté avec un certain décalage. Compte tenu de la typologie de son patrimoine, et de ses réserves distribuables, IMMO PLACEMENT paraît bien armée pour affronter les conséquences de cette situation.

Votre Conseil a pris connaissance de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et des résolutions proposées à votre vote qui n'appellent pas de remarques particulières de sa part. Il attire, toutefois, votre attention sur la neuvième résolution qui autorise la société de gestion à contracter, au nom d'IMMO PLACEMENT, des emprunts dans la limite de 30 % de la capitalisation de la SCPI au lieu de 25 %.

Monsieur Robert Giraud, membre de votre Conseil, est décédé au cours de l'année. Nous lui sommes très reconnaissant pour la qualité de ses analyses du marché immobilier et la pertinence de ses avis. Les mandats de trois conseillers viennent à échéance. Quatre postes sont donc à pourvoir.

Messieurs François Compain et Frédéric Roussel sollicitent leur renouvellement. Pour ma part, j'ai choisi de ne pas me représenter. Trois associés sollicitent vos suffrages pour entrer au Conseil : Messieurs Christian Desmarest et Luc-Alexandre Morichon, ainsi que la SCI JBCA Le Coeurville, représentée par Monsieur Alain Mazue.

Pour le Conseil de surveillance  
de la SCPI IMMO PLACEMENT  
**Olivier MARTIN, Président**

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 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 importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

### Présentation des comptes

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

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application de cette réglementation.

### Évaluation des placements immobiliers

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

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

## 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'attache 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 2021 s'élève à 1 356 588 euros hors taxes.

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**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.

Aucune rémunération n'a été perçue par la société de gestion au titre de cette convention au cours de l'exercice 2021.

**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 :**

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

En date du 3 mai 2018, un avenant d'extension au bail du 15 mai 2017 a été conclu avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2018, avec la société Atland Voisin et a fait l'objet d'une autorisation préalable du conseil de surveillance de votre SCPI en date du 16 février 2018. Cet avenant prenait en compte la location par la société Atland Voisin d'une surface complémentaire de 159 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Le GRAMA et un emplacement de stationnement moyennant un loyer annuel global de 49 310 euros HT et hors charges. Cet avenant d'extension bénéficiant d'une franchise de 10 mois de loyer sur la surface supplémentaire à compter de sa date de prise d'effet.

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les loyers facturés par Immo Placement à la société Atland Voisin concernant ce bail se sont élevés à 51 890 euros hors taxes.

Fait à SAINT MARCEL, le 6 mai 2022

Le commissaire aux comptes

**AGM AUDIT LEGAL**

**YVES LLOBELL**

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre ordinaire

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2022

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

## Première résolution

**Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021**

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 2021 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 2021.

## 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 2021**

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 2021 qui s'élève :

➤ à	13 205 368 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	4 105 247 €
▪ soit un total de	17 310 615 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	13 079 360 €
▪ report à nouveau	4 231 255 €
▪ soit un total de	17 310 615 €

## 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 10 membres au plus :

➤ **constate** la vacance du poste de M. Robert GIRAUD décédé au cours de son mandat de membre du Conseil de Surveillance, ledit mandat arrivant à échéance à l'issue de la présente assemblée ;

➤ **prend** acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de (i) M. François COMPAIN, (ii) M. Frédéric ROUSSEL, (iii) M. Olivier MARTIN arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre ordinaire

- **prend** acte de la décision de M. Olivier MARTIN de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat;
- **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 2024, les 4 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom - Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nbre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
COMPAIN François <sup>(R)</sup>	1958	1 rue de Verdun 21121 FONTAINE LES DIJON	274	Membre	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité (pharmacien)
DESMAREST Christian <sup>(C)</sup>	1961	148 Chemin des Quartallées 38330 ST ISMIER	60		Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 7 Ingénieur SCHNEIDER ELECTRIC
MORICHON Luc-Alexandre <sup>(C)</sup>	1985	4 rue Parguey 25000 BESANSON	52		Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Responsable comptable chargé du suivi de sociétés d'économie mixte patrimoniale (SEDIA)
ROUSSEL Frédéric <sup>(R)</sup>	1976	26 B rue du Parc 71350 ST LOUP GEANGES	243	Vice Président	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Gérants de Sociétés
SCI J.B.C.A. LE COEURVILLE Représentée par M. MAZUE Alain <sup>(C)</sup>	1953	10 rue Aux Grands Journaux 21850 SAINT APPOLINAIRE	27		Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 1 Retraité (cadre bancaire)

(R) Candidat en renouvellement.

(C) Nouvelle candidature.

- **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 résolution

### Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

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 2021,
- 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 31/12/2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la société de Gestion, à savoir :
  - valeur comptable : 178 583 929 € soit par part 658,66 €
  - valeur de réalisation 219 346 312 € soit par part 809,00 €
  - valeur de reconstitution 265 362 433 € soit par part 978,72 €

## Septième résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, autorise la société de Gestion à procéder à la cession d'un ou

plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2022

Résolutions proposées à titre ordinaire

### Huitième résolution

---

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 19 (Attribution et pouvoirs de la société de Gestion) des statuts de la 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 30 % 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 2022.

### Neuvième résolution

---

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes

prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

### Dixième résolution

---

#### **Pouvoirs pour les formalités**

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

# GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN

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

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

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de Gestion de Portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. Atland Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à Atland Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, Atland Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, 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, OPCIS et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

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

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

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

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

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

Le règlement général DE PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des

données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». Atland Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. Atland Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

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

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

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

La RÉMUNÉRATION de Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2021, enregistré 159 684 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 356 588 € au titre des commissions de gestion.

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

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

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'Atland Voisin et Foncière 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

## GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

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

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

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

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

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

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

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

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

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau de Foncière Atland, actionnaire indirect de satland Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND VOISIN pour l'exercice 2021 a représenté 5 204 496 € pour un effectif de 66 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2021.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 35,5 % (18,3 % en rémunération fixe et 17,2 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT

## 1. CONTEXTE

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

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

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

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

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

## 2. CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

### A. Cadre juridique

Le fonds IMMO PLACEMENT est classé « ARTICLE 6 » selon le règlement « *Disclosure* » pour l'année 2021.

L'**article 6** du **Règlement SFDR** demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses **informations pré-contractuelles** la « manière dont **les risques en matière de durabilité** sont intégrés

dans **leurs décisions d'investissement** » et l'évaluation de **l'impact potentiel sur le rendement**. Si la Société de Gestion juge que les risques **en matière de durabilité** ne sont pas pertinents, elle décrit de manière « **claire** et **concise** des raisons de cette **estimation** » (**principe du « Comply or Explain »**).

### B. Prise en compte des risques de durabilité

**Atland Voisin** s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'ensemble de son patrimoine immobilier, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. Cette démarche est globalement naissante sur le secteur, mais **Atland Voisin** est un acteur engagé dans une vision à long terme de la pérennité des investissements sous gestion. Ainsi, l'objectif fixé par **Atland Voisin** est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt) sur **plus de 85 %** de son patrimoine d'ici à 2024.

Néanmoins, le fonds IMMO PLACEMENT n'est pas, pour le moment, engagé dans une démarche ESG. De ce fait, la mesure des incidences négatives de ses activités n'est pas encore possible. Cependant des réflexions en vue d'améliorer les performances ESG d'IMMO PLACEMENT et ses indicateurs sont en cours au sein d'ATLAND Voisin.

## S.C.P.I IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier  
Faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2021 : 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](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

### Société de Gestion

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

### Responsable de l'information

Jean-Christophe ANTOINE

### Commissaire aux Comptes

AGM Audit Légal - 3 B avenue de Chalon  
CS 70004 - SAINT MARCEL  
71328 CHALON SUR SAONE CEDEX  
Représenté par M. Yves 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  
Annick LACOUR  
Jacques LAUREAU  
Roger NOVEL  
Congrégation des Sœurs de St Joseph, représentée par Renaud AIMARD







# 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 médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale de Foncière ATLAND.

Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier de 250 collaborateurs, qui intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de foncière, de gestionnaire de fonds et de développeur d'immobilier résidentiel.



## SCPI IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2021 : 82 694 955 € - RCS 320 182 991 DIJON  
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.59.90.90  
E-Mail : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) - Crédit photos : Adobe Stock

