

Rapport annuel 2022

IMMO PLACEMENT

ATLAND
VOISIN



Chiffres clés 2022 et évolution par rapport à 2021



259 M€
237 M€

Capitalisation 2022
Capitalisation 2021



209
196

Nombre d'actifs 2022
Nombre d'actifs 2021

420
382

Nombre de baux 2022
Nombre de baux 2021



52,63 €/part
48,70 €/part

Résultat net 2022
Résultat net 2021

48,48 €/part
48,24 €/part

Revenus distribués 2022
Revenus distribués 2021



5,54 %
5,53 %

Taux de distribution 2022
Taux de distribution 2021

149 jours de distribution
118 jours de distribution

Report à nouveau 2022
Report à nouveau 2021



889,26 €/part
874,59 €/part

Prix moyen acquéreur 2022
Prix moyen acquéreur 2021

984,07 €/part
978,72 €/part

Valeur de reconstitution 2022
Valeur de reconstitution 2021



Pour en savoir plus sur nos convictions, retrouvez notre « courrier aux investisseurs » en scannant le QR code.

LE MOT DU PRÉSIDENT

UNE ANNÉE 2022 MARQUÉE PAR L'ATTRACTIVITÉ, MÉRITÉE, D'IMMO PLACEMENT



“

**Immo Placement
a attiré les faveurs
des épargnants.** ”

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

IMMO PLACEMENT A MAINTENU SES BONNES PERFORMANCES EN 2022. LE REVENU DISTRIBUÉ ET LE PRIX MOYEN PAR PART ONT LÉGÈREMENT AUGMENTÉ ; SE TRADUISANT PAR UN TAUX DE DISTRIBUTION DE 5,54 % STABLE ET SIGNIFICATIVEMENT SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DES SCPI. CETTE RÉGULARITÉ, COUPLÉE À LA QUALITÉ DE SON PATRIMOINE ET À LA SOLIDITÉ DE SES RÉSERVES LUI ONT PERMIS DE CONVAINCRE LES ÉPARGNANTS : SA 72^{ème} AUGMENTATION DE CAPITAL, D'UN MONTANT DE 20 M€, A ÉTÉ INTÉGRALEMENT SOUSCRITE EN MOINS DE 8 MOIS.

Une année réussie, d'autant plus remarquable que 2022 a apporté son lot de défis, à l'image des années 2020 et 2021 ! Démonstration.

2022, année de contrastes et de records

En janvier 2022, la reprise économique battait à plein et nourrissait une inflation dont les experts peinaient encore à s'entendre sur le caractère ponctuel ou structurel.

Et puis le 24 février 2022, la Russie créait une détonation mondiale en envahissant l'Ukraine.

Les prix de l'énergie entamaient une hausse spectaculaire, acculant les gouvernements de nombreux pays européens à mettre en place des aides financières pour leurs populations et leurs entreprises. La question de l'approvisionnement énergétique allait croissant à mesure que l'Union Européenne et la Russie renforçaient leurs sanctions respectives. L'été, les vagues de chaleur et les méga-feux occupaient les esprits chez nous alors même que la fréquentation touristique retrouvait des couleurs. À la rentrée, la question de la sobriété faisait officiellement irruption dans le discours du gouvernement, et les projections économiques étaient arrimées aux prévisions météorologiques et de maintenance du parc nucléaire français. La croissance s'entêtait à tenir alors que tous les experts se rangeaient à l'idée d'une récession (mot tabou quelques mois plus tôt) sous l'effet des politiques monétaires restrictives des banques

LE MOT DU PRÉSIDENT

centrales. En même temps la notion de croissance faisait débat à l'occasion de la COP 15 sur la biodiversité au Canada. Fin 2022, le spectre des délestages électriques s'éloignait en Europe et en France grâce à un hiver inhabituellement doux. Ce qui venait soulager l'économie tout en ravivant les inquiétudes climatiques alimentées par les images de blizzard sur la côte est des États-Unis ; en parallèle, la gestion draconienne de l'épidémie en Chine entraînait une baisse du commerce mondial, ce qui réduisait les tensions inflationnistes mondiales tout en menaçant la croissance. En résumé, tout était clair et prévisible...

Sur le plan de l'économie mondiale, 2022 a été marquée par une croissance de 3,4 % et une inflation de 8,8 % selon le FMI⁽¹⁾. Pour la zone euro, 3,5 % de croissance et 8,4 % d'inflation selon les institutions européennes⁽²⁾. En France, la croissance a été de 2,6 % et l'inflation de 5,2 % selon l'INSEE⁽³⁾. Continuons d'ausculter les données macro-économiques françaises. Toujours selon l'INSEE, le chômage a atteint 7,2 %, un niveau qu'il n'avait plus connu depuis 2008⁽⁴⁾. Concrètement, « L'emploi salarié privé excède son niveau d'un an auparavant de 1,5 % (soit +304 900 emplois) et celui d'avant la crise sanitaire (fin 2019) de 4,5 % (soit +888 000 emplois) »⁽⁵⁾. Le baromètre d'Arthur Loyd sur les métropoles régionales a montré que celles-ci avaient concentré la majeure partie des créations d'emploi, devançant nettement l'Île-de-France dans la reprise engagée post-covid. Tous ces facteurs sont positifs pour l'immobilier d'entreprise dans ces villes, car ils contribuent à soutenir la demande de surfaces de bureaux, de commerces, de locaux d'activités. Reste la question de l'inflation et de son impact sur l'immobilier. Intéressons-nous donc aux marchés (j'insiste sur le pluriel) de l'immobilier d'entreprise et aux résultats de notre stratégie d'investissement et de gestion.

Une nouvelle donne favorable aux métropoles régionales

L'inflation et l'immobilier sont étroitement liés, par trois canaux au moins.

Premièrement, l'inflation contribue à la croissance des loyers via l'indexation. Mais ce mécanisme doit être appréhendé avec discernement car, selon nous, l'indexation pure et simple ne saurait être systématique. Au contraire, elle doit être considérée au cas par cas, en fonction de l'activité du locataire, de la durée résiduelle ferme du bail et du loyer indexé comparé aux loyers de marché. Schématiquement, il

est d'autant plus facile d'indexer un loyer que le locataire i) a une activité porteuse qui lui permet de répercuter dans ses prix tout ou partie des hausses ii) et/ou que le locataire est engagé par un bail long, et que le loyer reste compétitif par rapport aux immeubles concurrents. Dans cette situation, le risque de voir le locataire déménager est réduit, ce qui renforce le pouvoir de négociation du propriétaire. En pratique cette approche s'est traduite par une progression des loyers de 4 à 6 % sur une base annuelle. Progression qui se manifesterait en 2023 dans la mesure où les indexations 2022 ont eu lieu à différents moments de l'année. Précisons tout de même que le gouvernement a plafonné l'indexation à 3,50 % pour les PME et TPE, une mesure que nous avons appliquée.

Deuxièmement, l'inflation pousse les banques centrales à réagir car son contrôle fait partie de leurs missions principales. Pour y parvenir elles ont mis fin aux facilités de financement dites non conventionnelles, et augmenté à plusieurs reprises les taux directeurs en 2022. Ces taux directeurs servent de référence aux marchés financiers et aux banques pour prêter des fonds aux États, aux entreprises, et aux particuliers. En pratique, quand ces taux directeurs montent, les taux d'intérêt des emprunts contractés par les acteurs économiques augmentent. Illustration par les chiffres avec l'État français : le taux d'intérêt à 10 ans des obligations françaises (OAT) est passée de 0,231 % début 2022 à 3,113 % en fin d'année⁽⁶⁾. Dans un mouvement parallèle, les investisseurs immobiliers ont vu les taux d'intérêt augmenter significativement. C'est vrai pour les particuliers sur le marché résidentiel, c'est également vrai en immobilier d'entreprise. Conséquence : les investisseurs à crédit ont peu à peu quitté le marché, et le nombre de transactions a fortement reflué.

« Les SCPI orientées vers les métropoles régionales et les villes intermédiaires, comme Immo Placement, ont vu leur positionnement récompensé »

Troisièmement, l'inflation joue sur l'activité des entreprises à travers des impacts croisés sur les ventes et sur la production. Or la vigueur de l'immobilier d'entreprise dépend de celle des entreprises. Et en la matière, les évolutions peuvent être très disparates et brouiller les pistes, même pour l'observateur aguerri. Car dans ce contexte mouvementé les marchés immobiliers évoluent

(1) Source : Perspectives de l'économie mondiale, mise à jour de Janvier 2023.

(2) Source : pour la croissance du PIB cf. Bulletin économique de la BCE, janvier 2023 ; pour l'inflation en zone euro, cf. article de la Commission Européenne « Prévisions économiques de l'hiver 2023 ».

(3) Source : INSEE, pour le PIB cf. Informations rapides du 31 janvier 2023, n°36 pour l'inflation cf. « l'essentiel sur... l'inflation » paru le 22 février 2023.

(4) Source : INSEE, Informations rapides du 14 février 2023 n°37 « Au quatrième trimestre 2022, le taux de chômage est quasi stable à 7,2 % ».

(5) Source : INSEE « Estimation flash de l'emploi salarié - quatrième trimestre 2022 » Février 2023.

(6) Source : Banque de France.

différemment d'un segment à l'autre et d'une ville à l'autre (voire d'un quartier à l'autre). Quel enseignement, quelle synthèse peut-on alors tirer pour les associés d'Immo Placement ? À mon sens, elle tient en un point : les SCPI orientées vers les métropoles régionales et les villes intermédiaires, comme Immo Placement, ont vu leur positionnement récompensé. Arrêtons-nous sur quelques chiffres⁽¹⁾. Les métropoles et leurs régions ont attiré 12 Mds € d'investissement en immobilier d'entreprise sur l'année (+7,1% par rapport à 2021). À titre de comparaison l'Île-de-France a baissé de 2,4 %, pour totaliser 16,1 milliards d'euros (un montant divisé par deux par rapport à 2019). Le taux d'occupation financier des bureaux est un autre indicateur parlant : il se maintient entre 94 et 96 % dans ces métropoles régionales, sous l'effet d'une offre immobilière maîtrisée et de la bonne tenue de la demande locative ; celle-ci est attestée par 1,9 millions de m² signés sur l'année, en hausse de 9 % par rapport à 2021.

Les marchés de l'immobilier de commerce ont également été caractérisés par des tendances favorables à notre stratégie. Relevons tout d'abord que cette classe d'actifs a connu une augmentation de 75 % des montants investis par rapport à 2021 ; et que les boutiques de centre-ville et magasins de périphérie (retail park) ont capté les trois-quarts de ces montants. Avec 5,6 Mds € ils dépassent la moyenne décennale. Cette tendance rejoint la conviction que nous exprimions déjà en 2020 et 2021 quant aux qualités de ces actifs dans les métropoles et dans les villes moyennes, alors que de nombreux investisseurs s'en défiaient (souvent au profit d'un illusoire « tout logistique »). L'année 2022 nous a donné raison. Ce regain d'affection découle notamment de la fréquentation dans les principales

artères commerçantes des villes en régions⁽²⁾. Elle est en hausse par rapport à la période pré-covid et en forte hausse par rapport à 2021 dans sept villes sur huit⁽³⁾. La baisse continue des taux de vacance des boutiques de pied d'immeuble et des retail park en est une autre preuve. Elle est particulièrement marquée pour ces derniers, qui sont passés de 8,18 % en 2020 à 6,54 % en 2022⁽⁴⁾.

Dans ce contexte mouvementé Immo Placement a affiché ses forces :

Par l'augmentation du revenu distribué, passant de 48,24 € en 2021 à 48,48 € par part en 2022 tout en renforçant les réserves de report à nouveau ;

Par l'appréciation de 1,68 % de son prix moyen acquéreur, signe de la demande croissante pour les parts sur le marché secondaire ;

Par un taux de distribution de 5,54 % significativement supérieur à la moyenne des SCPI (4,53 %, source Aspim-IEIF) et un taux de rendement interne de 5,88 % sur 10 ans ;

Par la solidité de ses valeurs d'expertise, qui permettent d'afficher une valeur de reconstitution en légère hausse (+0,55 %) et supérieure au prix moyen acquéreur 2022 (889,26 € / part).

Ces bons résultats sont à la base des « Perspectives » que je vous invite à lire plus loin dans le présent document.

Jean-Christophe ANTOINE

Président ATLAND Voisin

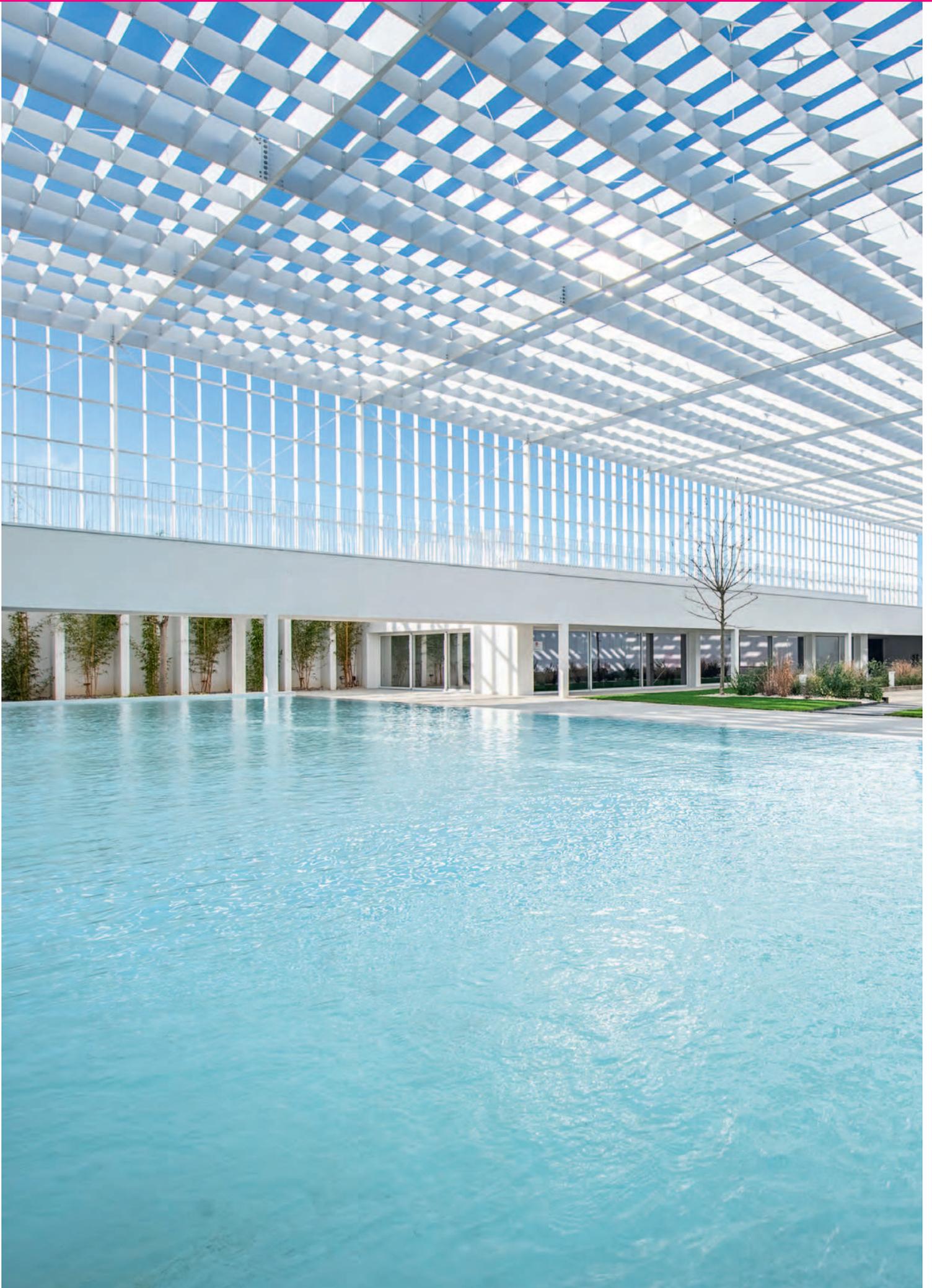
Rédaction achevée le 30 mars 2023

(1) Source : étude BNPPRE présentée lors de la réunion IEIF « la revanche des régions » du jeudi 2 février.

(2) Source : étude BNPPRE, « commerces Q4 2022 at a glance ». Janvier 2023.

(3) Ibid. villes citées : Bordeaux, Montpellier, Toulouse, Nice, Lyon, Marseille, Nantes, Lille, Cannes.

(4) Source : Codata Digest France 2023.



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	6
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Financement des investissements	10
Arbitrages	11
Composition du patrimoine	12
Gestion locative & immobilière	13
Résultat/Revenus distribués	14
Valeurs de la société	15
Fiscalité	16
Perspectives	17
État du patrimoine	18
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	19
Annexe aux comptes annuels	30
État du patrimoine	31
Variation des capitaux propres	34
Compte de résultat	35
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	38
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	39
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	41
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	43
GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	46
RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT	48

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2022	890,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2022	796,90 €
Taux de distribution ⁽¹⁾ (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,54 %
Taux de variation du prix moyen acquéreur ⁽²⁾	1,68 %
Ratio dettes et autres engagements ⁽³⁾ au 31/12/2022	17,7 %
Taux d'endettement ⁽⁴⁾ au 31/12/2022	18,8 %

Bilan au 31/12/2022

Capital social (valeur nominale)	88 882 795 €
Total des capitaux propres	194 460 846 €
Immobilisations locatives	243 009 224 €

Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	14 269 815 €	52,63 €
Dividende distribué	13 144 431 €	48,48 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	280 899 306 €	963,90 €
Valeur comptable	194 460 846 €	667,29 €
Valeur de réalisation	236 164 838 €	810,40 €
Valeur de reconstitution	286 777 502 €	984,07 €

(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.

(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

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 7 des statuts, la Société de Gestion a décidé d'augmenter le capital de la Société IMMO PLACEMENT de 5 206 045 € par l'émission de 17 069 parts nouvelles à souscrire.

En cas d'atteinte du montant de l'augmentation de capital initialement prévue avant la date de clôture, elle s'est réservée le droit de l'augmenter de 30 % par la création de 5 120 parts supplémentaires.

Au 31 décembre 2022, 20 288 parts nouvelles étaient créées portant le capital social de 82 694 955 à 88 882 795 €.

A l'heure où nous rédigeons ce rapport, l'augmentation de capital, ouverte le 4 juillet 2022, a été entièrement couverte courant février 2023. Ainsi 22 189 parts nouvelles ont été créées représentant une collecte globale de 19 748 210 € et portant le capital social à 89 462 600 €, soit 293 320 parts.

Marché secondaire

Au total 2 564 parts ont été échangées au cours de l'année 2022 contre 4 916 en 2021, précision étant faite qu'au cours de l'année 2021, le marché secondaire avait enregistré d'importantes demandes de cessions provenant du règlement de successions.

Notons que sur ces 2 564 parts offertes à la vente, 1 246 parts proviennent de 39 successions (soit 48,6 %). Au 31 décembre, 193 parts restaient en attente de cession.

Le nombre de parts échangées reste à la marge et représente 0,88 % des parts en circulation au 31 décembre 2022.

Les parts se sont échangées dans une fourchette de 875 € à 898 € et le Prix Moyen Acquéreur (PMA) 2022 s'est établi à 889,26 € (contre 874,59 € en 2021) à comparer au prix de la part sur l'augmentation de capital à 890 €.

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	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.
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
2022	88 882 795	18 056 320	291 419	5 692	1 625 069	890

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
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
2022	2 564	0,95 %	193	4 % HT

RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital & marché des parts

Récapitulatif marché secondaire

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NB DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
14/01/2022	738	259	238	875,00 €	796,90 €	21
15/02/2022	1007	304	304	880,00 €	801,46 €	0
15/03/2022	814	410	410	880,00 €	801,46 €	0
15/04/2022	656	197	197	886,00 €	806,92 €	0
13/05/2022	575	353	353	885,00 €	806,01 €	0
15/06/2022	318	109	109	885,00 €	806,01 €	0
15/07/2022	288	79	79	890,00 €	810,56 €	0
12/08/2022	180	146	146	890,00 €	810,56 €	0
15/09/2022	341	101	101	892,00 €	812,39 €	0
14/10/2022	190	73	73	898,00 €	817,85 €	0
15/11/2022	300	437	289	890,00 €	810,56 €	148
15/12/2022	265	458	265	875,00 €	796,90 €	193

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

Sur l'année 2022, 7 investissements ont été réalisés

› Portefeuille MAAF

L'opération consiste en l'acquisition de 11 actifs loués à MAAF (bureaux et commerces) détenus en copropriété ou pleine propriété et issus de la vente d'un portefeuille de 285 sites pour lequel ATLAND était gestionnaire pour le compte d'un investisseur tiers durant près de 5 ans. Les localisations des 11 actifs sont les suivantes :

- MANDELIEU LA NAPOULE (06210) – 312 Boulevard des Ecureuils – Commerce de 191 m²
- VITROLLES (13127) – 39 Avenue Padovani – Commerce de 149 m²
- TOULOUSE (31400) – 3 bis Avenue de l'URSS – Commerce de 193 m²
- CENON (33150) – 66 Avenue René Cassagne – Bureaux de 1 413 m²
- TOURS (37000) – 51 Avenue de la Tranchée – Commerce de 386 m²
- SAINT ETIENNE (42000) – 25 Avenue de la Libération – Commerce de 99 m²
- REZE (44400) – 61 Rue Charles Rivière – Bureaux de 1 853 m²
- ANGERS (49200) – 289 Avenue Pasteur – Commerce de 131 m²
- LYON (69003) – 20 Boulevard Eugène Deruelle – Bureaux de 546 m²
- ALBERTVILLE (73200) – 2 Rue Gambetta et 1 rue de Grenette – Commerce de 82 m²
- VILLEJUIF (94800) – 65/69 Avenue de Stalingrad – Commerce de 156 m²

Prix d'achat acte en mains : 12 038 884 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,39 %

› Portefeuille BUFFALO GRILL

L'opération consiste en l'acquisition en pleine propriété, en sale & leaseback auprès de l'enseigne de restauration Buffalo Grill, des restaurants d'ALBERTVILLE et de BEAUNE exploités par l'enseigne dans le cadre de baux de 12 ans fermes et ci-après désignés :

- ALBERTVILLE (73200) – 695 Chemin de la Cassine – Commerce de 612 m² de surface utile
- BEAUNE (21200) – 9 Rue Buffon – Commerce de 583 m² de surface utile

Prix d'achat acte en mains : 5 148 554 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,21 %

› FERNAY VOLTAIRE (01210)

L'opération consiste en l'acquisition de locaux commerciaux en copropriété, sis 4 Avenue Voltaire dans le centre-ville commerçant de Ferney-Voltaire, commune frontalière avec la Suisse. L'ensemble immobilier de 443 m² est loué à sept enseignes différentes (opticien, fleuriste, boulanger, assureur...).

Prix d'achat acte en mains : 1 365 635 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,52%.

› SEYSSINET PARISET (38170)

L'opération consiste en l'acquisition d'un ensemble immobilier de quatre bâtiments, détenu en pleine propriété et à usage tertiaire mixte (bureaux et entrepôts), situé au 44 Avenue de la République à Seyssinet – Pariset. L'actif, d'une surface totale de 4 694 m² est loué à Enedis dans le cadre d'un bail commercial de 10,5 ans fermes.

Prix d'achat acte en mains : 6 303 416 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,34%.

› CLERMONT FERRAND (63000) - Immeuble "Magellan"

L'opération consiste en l'acquisition d'un ensemble immobilier de deux bâtiments, détenu en pleine propriété et à usage de bureaux, situé au 63 Avenue de l'Union Soviétique à Clermont-Ferrand. L'actif, d'une surface totale de 2 485 m² est loué à la SNCF et à la Métropole de Clermont Auvergne.

Prix d'achat acte en mains : 4 635 611 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,69%.

› VILLEURBANNE (69100)

L'opération consiste en l'acquisition en copropriété de deux plateaux à usage de bureaux, situés au 8^{ème} et 9^{ème} étage d'un ensemble immobilier sis 115-135 Boulevard de Stalingrad à Villeurbanne. Les lots, d'une surface totale de 959 m² sont loués dans le cadre d'un bail de 6 ans fermes à un cabinet d'expertise comptable, la société ODICEO.

Prix d'achat acte en mains : 4 064 150 € pour un rendement moyen acte en mains de 5,23%.

› PASSY (74190)

L'opération consiste en l'acquisition auprès du groupe COLAS SA de 39 actifs dont celui de Passy concomitamment à la signature de baux d'une durée de 12 ans fermes. L'ensemble immobilier, sis 280 Rue des Prés Caton à Passy, est à usage principal de bureaux. D'une surface hors d'œuvre nette de 384 m², il est détenu par la SCPI en pleine propriété.

Prix d'achat acte en mains : 1 067 433 € pour un rendement moyen acte en mains de 6%.

RAPPORT DE GESTION

Financement des investissements

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 48 794 992 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2022
VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER	AMORTISSABLE	31 décembre 2030	VARIABLE	5 324 718 €
ROUBAIX	AMORTISSABLE	31 octobre 2027	VARIABLE	1 411 900 €
ROUBAIX	IN FINE	31 octobre 2027	VARIABLE	1 140 000 €
BESSINES	AMORTISSABLE	31 décembre 2029	VARIABLE	1 329 750 €
CHARNAY LES MACON	AMORTISSABLE	25 octobre 2031	FIXE	3 299 000 €
CHARNAY LES MACON	IN FINE	25 octobre 2036	FIXE	3 500 000 €
VANNES	AMORTISSABLE	5 février 2034	FIXE	2 483 173 €
LYON	AMORTISSABLE	5 août 2034	FIXE	2 420 362 €
LYON	IN FINE	5 août 2034	FIXE	1 500 000 €
LAHONCE	AMORTISSABLE	5 octobre 2032	FIXE	2 708 324 €
LAHONCE	IN FINE	5 octobre 2032	FIXE	800 000 €
CHAPONNAY	IN FINE	31 décembre 2027	FIXE	3 000 000 €
BRON	AMORTISSABLE	4 mars 2036	FIXE	3 259 800 €
BRON	IN FINE	4 mars 2036	FIXE	1 000 000 €
MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	6 493 915 €
MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	1 700 000 €
CLERMONT	AMORTISSABLE	5 mai 2037	FIXE	1 456 698 €
CLERMONT	IN FINE	5 mai 2037	FIXE	1 500 000 €
SEYSSINET	AMORTISSABLE	5 août 2037	FIXE	2 217 352 €
SEYSSINET	IN FINE	5 août 2029	FIXE	2 250 000 €
TOTAL				48 794 992 €

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2022 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

- À CHAMALIERES (63400) Centre Commercial Carrefour Europe Place Charles de Gaulle
Une surface de bureaux de 181 m² pour un prix de vente de 176 000 €
L'acte a été signé le 18/01/2022
- À QUETIGNY (21800) Centre Comète 2 Boulevard du Champ Aux Métiers
Une surface d'activités de 225 m² pour un prix de vente de 165 000 €
L'acte a été signé le 31/01/2022
- À ANNECY LE VIEUX (74940) Le Carré d'Affaires 1 Place du 18 juin 1940
Une surface de bureaux de 115 m² pour un prix de vente de 179 964 €
L'acte a été signé le 26/01/2022
- À GRENOBLE (38000) Immeuble EUROPOLE POSITION 1 Place Firmin Gautier
Une surface de bureaux de 472 m² pour un prix de vente de 819 264 €
L'acte a été signé le 23/03/2022
- À GRENOBLE (38000) Immeuble EUROPOLE POSITION 1 Place Firmin Gautier
Une surface de bureaux de 141 m² pour un prix de vente de 297 636 €
L'acte a été signé le 12/04/2022
- À SAINT GENIS LAVAL (69230) 58 Avenue du Chanoine Cartellier
Une surface de bureaux de 146 m² pour un prix de vente de 267 011 €
L'acte a été signé le 24/06/2022
- À LISSIEU (69380) Parc Tertiaire du Bois Dieu 8 Allée des Chevreuils
Une surface de bureaux de 169 m² pour un prix de vente de 319 954 €
L'acte a été signé le 19/09/2022

Soit 7 biens vendus pour un prix de vente net total de 2 224 829 € (soit une plus-value de 353 497 € par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).

RAPPORT DE GESTION

Composition du patrimoine

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine *

(en % des valeurs vénales au 31/12/22)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Santé et Education	Total
Paris	0,00%	0,72 %	0,00%	0,00%	0,72 %
Région Parisienne	5,79 %	1,23 %	0,80 %	0,00%	7,81 %
Province	54,88 %	29,40 %	2,68 %	4,51 %	91,47 %
TOTAL	60,67 %	31,35 %	3,48 %	4,51 %	100,00 %

Composition du patrimoine *

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Santé et Education	Total
Paris	0 m ²	393 m ²	0 m ²	0 m ²	393 m ²
Région Parisienne	6 441 m ²	1 698 m ²	2 246 m ²	0 m ²	10 385 m ²
Province	82 534 m ²	37 738 m ²	7 352 m ²	7 539 m ²	135 163 m ²
TOTAL	88 975 M²	39 829 M²	9 598 M²	7 539 M²	145 941 M²

* Hors VEFA non livrées au 31 décembre 2022.

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ est passé de 95.28 % au 1^{er} trimestre 2022 à 96.20 % au 4^{ème} trimestre 2022. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 96.13 %.

Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 36 relocations et 35 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m²) :

- GRENOBLE (38) 1 Place Firmin Gautier :
371 m² libérés par VERSALIS INTERNATIONAL et vendus
- AIX EN PROVENCE (13) 10 Boulevard Victor Coq :
489 m² libérés par WELLA FRANCE et reloués à la FEDERATION NATIONALE DE LA COIFFURE PACA
- ANNECY (74) 133 Avenue de Genève :
365 m² reloués à VINCI IMMOBILIER et en cours de vente
- MONTBONNOT SAINT MARTIN (38) 100 Allée de Saint Exupéry :
502 m² reloués à LEADFORMANCE
- REZE (44) 2 Rue Jules Verne :
433 m² reloués à ASBL 44
- EYBENS (38) 5 Rue Irène Joliot Curie :
392 m² libérés par APF FRANCE HANDICAP et reloués à OXANCE MUTUELLES DE FRANCE
- DIJON (21) 14 B Rue Pierre de Coubertin :
240 m² reloués à FUNECAP

- BESANCON (25) 7/15 Rue Xavier Marmier:
525 m² reloués à la MISSION LOCALE
- METZ (57) 1 Rue Claude Chappe :
440 m² reloués à ALOUX
- DIJON (21) 8 Rond Point de la Nation :
288 m² libérés par LIAISONS ARTS BOURGOGNE et reloués à CRIT
- VILLEURBANNE (69) 65 Rue Jean Jaurès :
230 m² libérés par NOVALI
- FONTAINE LES DIJON (21) 36 Rue de Bourgogne :
244 m² libérés par le CERCLE DE BRIDGE et reloués au COMITE REGIONAL BFC DE LA FEDERATION DE BRIDGE
- CLERMONT FERRAND (63) 4 Avenue Marx Dormoy :
307 m² libérés par le CRCAM CENTRE FRANCE et en cours de vente
- VILLENAVE D'ORNON (31) 2 Rue Pablo Neruda :
1228 m² libérés par GENERALIE VIE et 725 m² reloués à eux-mêmes. il reste 503 m² disponibles

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 2022 s'élèvent à 379 876 € et les reprises sur provisions à 388 726 €.

Les reprises de provisions comprennent 62 552 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents. Il s'agit principalement de la Société UNIV'SPORT pour 30 577 €.

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 2022, le montant de ces travaux s'élève à 1 342 598 €.

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 506 310 € sur 2022.

Travaux d'entretien & de réparations

En 2022, le montant de ces travaux s'élève à 41 025 €.

(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.

RAPPORT DE GESTION

Résultat/Revenus distribués

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

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

(en euros)

Le résultat de l'exercice 2022 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 14 269 815 €, soit 52,63 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 48,48 € (48,24 € en 2021) et le report à nouveau a été abondé de 1 125 384 €.

Le taux de distribution 2022 s'établit à 5,54 %.

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	70,15	99,18	63,59	98,79	63,64	98,79	65,33	99,10	62,94	99,48
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,12	0,17	0,10	0,16	0,20	0,31	0,21	0,32	0,05	0,08
Produits divers	0,46	0,65	0,68	1,06	0,58	0,90	0,38	0,58	0,28	0,44
Perte + Profits	0,00	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL PRODUITS	70,73	100	64,37	100	64,42	100	65,92	100	63,02	100
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,54	7,83	5,00	7,77	5,02	7,79	5,16	7,83	4,92	7,81
Autres frais de gestion	2,97	4,20	2,95	4,58	2,90	4,50	3,84	5,83	4,28	6,79
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,15	0,21	0,40	0,62	0,59	0,92	0,08	0,12	0,48	0,76
Charges locatives non récupérées	1,26	1,78	1,32	2,05	0,99	1,54	1,91	2,90	1,61	2,55
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,92	14,02	9,67	15,02	9,50	14,75	10,99	16,68	11,29	17,91
Charges financières	3,41	4,82	2,61	4,05	2,19	3,40	2,35	3,56	1,71	2,71
Amortissements nets										
› patrimoine	0,95	1,34	1,19	1,85	1,26	1,96	1,42	2,15	1,46	2,32
› autres	0,06	0,08	0,05	0,08	0,05	0,05	0,04	0,06	0,03	0,05
Provisions nettes ⁽²⁾										
› pour travaux	3,79	5,36	2,76	4,29	2,49	3,87	2,65	4,02	2,06	3,27
› autres	-0,03	-0,04	-0,62	-0,96	0,59	0,92	0,08	0,12	-0,82	-1,30
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	8,18	11,56	5,99	9,31	6,58	10,23	6,54	9,91	4,44	7,05
TOTAL CHARGES	18,10	25,58	15,66	24,33	16,08	24,98	17,53	26,59	15,73	24,96
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	52,63	74,42	48,71	75,67	48,34	75,02	48,39	73,41	47,29	75,04
Variation report à nouveau et autres réserves	4,15	5,87	0,47	0,73	0,34	0,53	0,39	0,59	1,21	1,92
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	48,48	68,54	48,24	74,94	48,00	74,51	48,00	72,82	46,08	73,12
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2022	2021	2020	2019	2018
Dividende versé au titre de l'année	48,48	48,24	48,00	48,00	46,08
› 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	
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	890,00	875,00	878,00	850,00	830,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	889,26	874,59	872,27	870,25	840,83
Variation du prix acquéreur moyen	+1,68 %	+0,27 %	+0,23 %	+3,50 %	+1,30 %
Rentabilité sur dividende distribué					
› Sur prix de souscription	5,45 %	0	0	5,51 %	
› Sur prix acquéreur moyen de l'année N-1	5,54 %	5,53 %	5,50 %	5,51 %	5,48 %

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 ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
194 460 846 €	236 164 838 €	286 777 502 €
667,29 €/part	810,40 €/part	984,07 €/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).

RAPPORT DE GESTION

Fiscalité

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de votre SCPI 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 dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

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

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les

intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

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'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un

acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

Le contexte invite, cette année encore, à faire preuve d'humilité et de prudence

Avant d'aborder les perspectives d'Immo Placement, permettez-moi de reprendre ce que j'écrivais en janvier dans nos bulletins d'information. J'y dressais, à grands traits, une rétrospective des dix dernières années. Pourquoi dix ans ? Car c'est l'horizon minimum de temps pour un investissement immobilier.

Retour donc en 2013. Les SCPI commençaient leur percée dans le patrimoine des Français. Mais les gérants investissaient encore principalement à Paris et en Île de France ou partaient à la conquête de l'Europe, sans prêter réellement attention au développement des métropoles régionales et aux fruits qu'elles commençaient à récolter. L'immobilier en général évoluait dans un monde caractérisé par une inflation quasi-inexistante et des taux d'intérêt très faibles. Cela semblait devoir perdurer indéfiniment. Malgré les soubresauts politiques (élection de Donald Trump, Brexit notamment) les commentateurs financiers expliquaient qu'il n'y avait pas d'alternative sur le plan économique.

Puis arriva 2020. L'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en était les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, le monde basculait une fois de plus alors que la Russie envahissait l'Ukraine.

Le propos de cette introduction est simple : rappeler que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, j'espère montrer ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin.

En 2023, Immo Placement devrait distribuer des revenus stables par rapport à 2022

Comme exposé dans « Le mot du président », Immo Placement a encore une fois brillé par la solidité de ses indicateurs financiers et par sa capacité à attirer les épargnants. La qualité de son patrimoine immobilier, sa mutualisation locative, la solidité des entreprises occupantes, et l'importance de ses réserves sont des forces pour la stabilité de ses revenus en 2023 et au-delà.

En 2023 nous poursuivrons la politique active d'arbitrage et de réinvestissement, dans un souci d'optimisation du taux d'occupation financier du patrimoine et de modernisation du patrimoine. Nous entreprendrons également des travaux à même d'adapter les immeubles aux besoins des occupants et aux obligations environnementales requises par l'application programmée du décret tertiaire.

Sur la base de cet état des lieux, et tout en adoptant une attitude prudente, nous prévoyons un revenu distribué (non garanti) 2023 proche ou identique à celui de 2022. Il devrait se situer entre 48,20 et 49 euros par part. Un niveau qui permettrait à Immo Placement de conserver l'un des meilleurs profils rendement-risque, avec un taux de distribution qui devrait être sensiblement supérieur à la moyenne attendue du marché.

Jean-Christophe ANTOINE,
Président de la société de gestion ATLAND Voisin

Achévé d'écrire le 30 mars 2023

RAPPORT DE GESTION
État du patrimoine

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+241 735 980	+280 899 306	+210 337 941	+248 791 792
Agencements et aménagements	+3 234 637		+2 736 996	
Amortissements sur agencements et aménagements	-2 521 893		-2 264 786	
Immobilisations en cours	+560 500		+520 500	
Avances et acomptes versés sur immobilisations	-	-	+315 193	+315 193
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-3 813 910		-3 301 241	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	239 195 314	280 899 306	208 344 602	249 106 985
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+498 742	+498 742	+430 178	+430 178
Autres créances	+2 552 623	+2 552 623	+2 240 767	+2 240 767
Provisions pour dépréciation des créances	-160 784	-160 784	-169 634	-169 634
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+11 118 107	+11 118 107	+12 387 433	+12 387 433
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	14 008 689	14 008 689	14 888 744	14 888 744

(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS				
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes financières	-52 322 407	-52 322 407	-38 177 205	-38 177 205
Dettes d'exploitation	-1 140 447	-1 140 447	-1 674 735	-1 674 735
Dettes diverses	-5 418 152	-5 418 152	-4 899 863	-4 899 863
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	-58 881 005	-58 881 005	-44 751 803	-44 751 803
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+623	+623		
Produits constatés d'avance	-4 428	-4 428		
Autres comptes de régularisation	+141 653	+141 653	+102 386	+102 386
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	137 849	137 849	102 386	102 386
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	194 460 846		178 583 929	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		236 164 838		219 346 312

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2022
CAPITAL				
Capital souscrit	82 694 955		4 436 530	87 131 485
Capital en cours de souscription			1 751 310	1 751 310
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	62 333 220		8 509 410	70 842 630
Primes d'émission en cours de souscription			3 359 070	3 359 070
Primes de fusion	46 924 313		0	46 924 313
Prélèvement sur prime d'émission	-17 370 207		-3 394 157	-20 764 364
Prélèvement sur prime de fusion	-8 858 613		0	-8 858 613
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE	76 131			76 131
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CÉSSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	8 552 876		89 370	8 642 245
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	4 105 247	126 008		4 231 255
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	13 205 368	-13 205 368	14 269 815	14 269 815
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-13 079 359	13 079 359	-13 144 431	-13 144 431
TOTAL GÉNÉRAL	178 583 929	0	15 876 917	194 460 846

RAPPORT DE GESTION

Engagements hors bilan

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan

(en euros)

	31/12/2022	31/12/2021
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	32 328 824	17 537 991
Hypothèques	7 259 800	7 454 200
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 551 900	2 814 000
Hypothèques	6 654 468	7 318 057
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	7 631 045	8 402 196
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	0	13 073 784
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	10 675 000
Paiement de prix à terme (VEFA)	2 020 000	2 194 500
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	494 000	915 553
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	3 998 471	820 464
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

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 7 631 045€ au 31 décembre 2022.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2022 ressort à +763 435€.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectés à tout moment sur l'exercice 2022.

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.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Compte de résultat de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	18 809 850	17 030 351
Charges facturées	5 525 550	5 151 147
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	323 537	322 494
Reprises de provisions pour créances douteuses	388 726	381 958
Reprises de provisions pour gros entretien	506 310	359 447
Transferts de charges immobilières	2 181 874	383 777
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	27 735 846	23 629 174
CHARGES IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 525 549	5 151 146
Travaux de gros entretiens	506 310	359 447
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 025	107 382
Dotations aux provisions pour créances douteuses	379 876	186 678
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 027 062	747 514
Dotations aux amortissements des agencements	257 106	323 280
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations charges à répartir	16 308	12 227
Autres charges immobilières	2 859 326	1 078 829
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	1 032 585	842 368
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	11 645 146	8 808 872
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	16 090 701	14 820 303
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions risques et charges	0	50 000
Transfert de charges d'exploitation	1 652 976	0
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 652 976	50 000
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 502 917	1 356 588
Charges d'exploitation de la société	2 013 372	329 918
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	0	10 000
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	3 516 290	1 696 506
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-1 863 314	-1 646 506

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	31 974	27 004
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	31 974	27 004
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIERS	31 974	27 004
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	11 488	23 332
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	11 488	23 332
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	1 034	18 764
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 034	18 764
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	10 454	4 568
RÉSULTAT NET	14 269 815	13 205 368

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

Dijon

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Dijon (21)	75 rue Devosge	1972	Bureau	59 m ²	11 930	Citronnelle
Dijon (21)	Immeuble Grama 15 place Grangier	1974/77/80	Bureau	489 m ²	482 289	Atland Voisin
Dijon (21)	Résidence Saint-Philibert	1976	Activité	0 m ²	12 552	Atland Voisin
Dijon (21)	39-41 avenue du Drapeau	1977/93	Commerce	226 m ²	100 750	Multilocataires
Dijon (21)	Clos Verrière 30 bd de Strasbourg	1981	Bureau	374 m ²	344 290	Multilocataires
Dijon (21)	Le Téméraire 8 rue du Temple	1982	Commerce	250 m ²	178 365	GMF
Dijon (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m ²	126 670	Multilocataires
Dijon (21)	Cardinal de Givry 9 bd Clémenceau	1983	Commerce	169 m ²	180 545	Multilocataires
Dijon (21)	Le Pleney 7 rue de Gray	1984	Commerce	64 m ²	70 188	M. Jacquot (Fichet Bauche)
Dijon (21)	Le Clos Detourbet 16 rue de Gray	1985	Bureau	100 m ²	66 137	Local vacant
Dijon (21)	Le Mazarin 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	590 m ²	821 420	Multilocataires
Dijon (21)	Centre Commercial Clémenceau	1986	Commerce	541 m ²	618 558	Multilocataires- Locaux vacants
Dijon (21)	5/7 rue des Perrières	1986	Bureau	54 m ²	62 504	Systra
Dijon (21)	Parc de Mirande - P 1 14 K rue Pierre de Coubertin	1986	Bureau	630 m ²	566 168	Multilocataires
Dijon (21)	Parc de Mirande - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	627 m ²	778 443	Multilocataires
Dijon (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	330 m ²	392 760	Multilocataires
Dijon (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m ²	749 094	Multilocataires
Dijon (21)	Apogée B 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m ²	897 410	Multilocataires- Locaux vacants
Dijon (21)	Parc de Mirande - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	325 m ²	300 221	Securitas - BBA Emballages
Dijon (21)	Apogée C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m ²	667 066	Even du Fou
Dijon (21)	Le Téméraire 11/13 rue du Château	1992/99	Bureau	1 024 m ²	777 490	Nexity Lamy
Dijon (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	252 m ²	271 665	Multilocataires
Dijon (21)	L'Arsenal 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Bureau	260 m ²	188 160	Multilocataires
Dijon (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1 319 m ²	2 215 261	International Flavors Fragrances
Dijon (21)	Parc Valmy Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Mixte	1 515 m ²	3 099 335	Multilocataires- Locaux vacants
Dijon (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1 722 m ²	2 997 547	Pôle Emploi
Dijon (21)	Parc Valmy 8 F rue Jeanne Barret	2012	Santé et éducation	319 m ²	605 457	Mondial Podo

Agglomération dijonnaise

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Chenôve (21300)	Parc des Grands Crus Bât C	1989	Bureau	727 m ²	650 689	Multilocataires
Chenôve (21300)	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	170 m ²	180 753	ADMR
Fontaine-lès-Dijon (21121)	32/36 rue de Bourgogne	1970	Bureau	921 m ²	316 460	Multilocataires- Locaux vacants
Quetigny (21800)	Centre Comète 2 bd du Champ aux Métiers	1982	Activité	775 m ²	232 567	Cour des Comptes

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Quetigny (21800)	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1 995 m ²	830 043	Multilocataires
Quetigny (21800)	Parc du Cap Vert - Bât C 20 rue du Cap Vert	1989	Bureau	308 m ²	270 234	Multilocataires
Quetigny (21800)	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m ²	655 228	Multilocataires
Beaune (21200)	9 Rue Buffon	2022	Commerce	583 m ²	1 543 416	Buffalo Grill
Quetigny (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Bureau	1 026 m ²	1 560 144	Multilocataires - Locaux vacants

Besançon / Chalon-sur-Saône / Charnay-lès-Mâcon

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Besançon (25)	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1 000 m ²	948 445	Services penitentiaires
ECOLE VALENTIN (25480)	Val Parc Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1 754 m ²	1 590 839	Multilocataires - Locaux vacants
Besançon (25)	Le Vesontio 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1 077 m ²	1 432 602	Multilocataires
Besançon (25)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m ²	361 266	Mission locale
Besançon (25)	7/5 Rue Xavier Marmier	1993	Commerce	878 m ²	416 442	Lidl
Besançon (25)	Le Forum 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m ²	163 749	Multilocataires
Chalon sur Saône (71100)	32/34 rue de la Motte	1978 - 1980	Commerce	366 m ²	207 713	Local vacant
Charnay les Macon (71850)	23 Rue de la Chapelle	2018	Commerce	4 747 m ²	9 059 668	Multilocataires - Locaux vacants

Lyon

Code postal et ville	Situation	Aquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Lyon (69001)	5 Rue Chavannes	2014*	Commerce	50 m ²	151 000	Attitude Diffusion
Lyon (69001)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	860 m ²	5 150 525	ATS Développement
Lyon (69002)	16 Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m ²	286 280	Alsace Croisières
Lyon (69002)	Le Rhodanien 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2 489 m ²	522 555	Multilocataires
Lyon (69002)	37 rue de la République	1984	Bureau	613 m ²	260 880	Cyberpret
Lyon (69002)	37 rue de la République	1985	Commerce	663 m ²	511 416	Nocibe Monoprix
Lyon (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m ²	379 000	HSBC
Lyon (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	86 m ²	280 000	SARL Saint Antoine
Lyon (69002)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m ²	489 000	B Diffusion
Lyon (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	45 m ²	176 071	E CIG Shopping
Lyon (69002)	14 Rue Vaubecour	2014*	Commerce	40 m ²	57 000	Tout un art
Lyon (69003)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	349 m ²	633 560	Multilocataires - Locaux vacants
Lyon (69003)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	496 m ²	810 000	Tomadis
Lyon (69003)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m ²	140 264	Transaction Rive Gauche
Lyon (69003)	204 Rue Vendôme	2014*	Santé et éducation	103 m ²	123 895	Vendome Préfecture
Lyon (69003)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m ²	877 922	Cajoo Technology
Lyon (69003)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m ²	38 000	Credipar
Lyon (69003)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	247 m ²	445 594	Multilocataires
Lyon (69003)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m ²	116 000	Multilocataires
Lyon (69003)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m ²	1 031 036	Foncia St Louis
Lyon (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	56 m ²	115 000	Local vacant
Lyon (69003)	71 Cours Albert Thomas	2014*	Bureau	27 m ²	17 100	Naos
Lyon (69003)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m ²	282 000	Pietropolis

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Aquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Lyon (69003)	86/90 Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m ²	900 000	Multilocataires
Lyon (69003)	Le Britania 20 Bld Eugène Deruelle	2022	Bureau	546 m ²	1 810 000	GIE Cibail
Lyon (69006)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	79 m ²	230 000	Forum Interim Grand Lyon
Lyon (69004)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Mixte	232 m ²	264 000	Multilocataires
Lyon (69004)	69 Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m ²	200 345	J. Rancon
Lyon (69005)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m ²	182 000	Saly
Lyon (69006)	Le Rhône Alpes 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	548 m ²	1 745 117	Multilocataires
Lyon (69006)	Le Rhône Alpes 235 cours Lafayette	2014*	Bureau	378 m ²	1 170 000	Multilocataires
Lyon (69006)	87 à 91 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	698 m ²	1 014 000	Nexity Lamy
Lyon (69006)	116 rue Cuvier 89/91/93 rue Bugeaud	2014*	Mixte	869 m ²	1 068 257	Multilocataires
Lyon (69006)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m ²	339 000	La Clé Lyonnaise
Lyon (69006)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m ²	210 000	Novea Immobilier
Lyon (69006)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m ²	158 000	Claudine Joly Conseil
Lyon (69006)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	266 m ²	641 134	Multilocataires
Lyon (69003)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Mixte	1 075 m ²	3 020 289	Multilocataires
Lyon (69007)	Le Diplomate 51 avenue Jean Jaurès	1988	Mixte	414 m ²	634 109	Multilocataires
Lyon (69007)	213 rue de Gerland	2014*	Mixte	1 131 m ²	1 579 363	Multilocataires
Lyon (69007)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	153 m ²	269 912	Multilocataires
Lyon (69007)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m ²	176 000	Theau
Lyon (69007)	1 Boulevard des Tchecoslovaques	2014*	Commerce	216 m ²	385 220	Cabinet Coll
Lyon (69008)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Mixte	236 m ²	275 354	Multilocataires
Lyon (69008)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m ²	236 000	A'Drac
Lyon (69008)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m ²	248 000	Présence Médicale

Agglomération Lyonnaise

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Bron (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m ²	150 792	Atria Conseils
Bron (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Bureau	3 380 m ²	6 874 824	Multilocataires
Caluire (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m ²	152 000	SAS S&S
Dardilly (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m ²	684 000	Honda Moto Lyon
Marcy l'Étoile (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m ²	610 000	Manpower
Saint Germain au Mont d'Or (69650)	53 Chemin de Mainteneu	2014*	Santé et éducation	77 m ²	41 600	Auto école Patrick
Tassin la Demi Lune (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	744 m ²	855 609	Pégase - Giraudy
Vaulx-en-Velin (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m ²	1 090 000	Zeeman - Regal Roosevelt
Venissieux (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m ²	127 000	France Alarme
Venissieux (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m ²	870 000	Ast Grand Lyon
Villefranche s/Saône (69400)	Parc du Gare 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m ²	960 000	Vêtir
Villeurbanne (69100)	Baly Building 1 Rue Docteur Papillon	2008 et 2014*	Bureau	1 133 m ²	2 715 161	Multilocataires
Villeurbanne (69100)	65 Rue Jean Jaurès	2014*	Bureau	239 m ²	150 000	Vacant

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Villeurbanne (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m ²	113 000	Mena rhône Service
Villeurbanne (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m ²	374 000	Groupe LDLC
Villeurbanne (69100)	17 Avenue Condorcet	2014*	Santé et éducation	418 m ²	476 000	Relyance Terramies
Villeurbanne (69100)	115 Bd de Stalingrad	2022	Bureau	959 m ²	3 800 000	Odiceo
Chaponnay (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1 259 m ²	3 321 108	Prosol Gestion
Pusignan (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2 575 m ²	5 288 921	Multilocataires
Mions (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1 081 m ²	2 720 500	Multilocataires- Locaux vacants

Grenoble et agglomération

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Echirolles (38130)	3 av. Col. Manhès	2014*	Santé et éducation	60 m ²	60 000	Gaham
Eybens (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Mixte	797 m ²	870 000	Multilocataires
Eybens (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	286 m ²	325 240	Betv & Co - Locaux vacants
Gieres (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m ²	853 125	Multilocataires
Grenoble (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	532 m ²	570 112	Zeeman
Grenoble (38000)	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	182 m ²	210 000	Meubles Guttin
Grenoble (38000)	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m ²	157 000	Lumbroso
Meylan (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m ²	880 000	Tokyo Electron
Montbonnot (38330)	Novesparc 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	261 m ²	379 044	Multilocataires
Montbonnot (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m ²	1 105 090	Multilocataires
Montbonnot (38330)	Novesparc 445 rue Lavoisier	2014*	Bureau	350 m ²	492 362	Multilocataires
Seyssinet Pariset (38170)	44 Avenue de la République	2022	Bureau	3 019 m ²	6 127 416	Enedis
Grenoble (38000)	Avenue Albert 1 ^{er} De Belgique	2014*	Commerce	950 m ²	899 000	Distribution Casino
Grenoble (38000)	56 bd Gambetta	2016	Santé et éducation	284 m ²	700 000	Centre médical Point Vision
St Martin d'Hères (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Mixte	838 m ²	681 610	Multilocataires

Autres villes / Rhône Alpes

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Anncy-le-Vieux (74940)	133 Avenue de Genève	2014*	Commerce	462 m ²	479 000	Multilocataires
Annemasse (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1 263 m ²	898 413	Point P
Gaillard (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	150,50 m ²	215 000	Torrico Postigo Dentiste
Gaillard (74240)	84 Route de Genève	2014*	Commerce	233 m ²	297 000	Storferm
Passy (74190)	280 Rue des Prés Caton	2022	Activité	384 m ²	996 323	Colas
Fernay Voltaire (01210)	4 Avenue Voltaire	2022	Commerce	443 m ²	1 275 335	Multilocataires
Saint Etienne (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	145 m ²	220 000	SCP Salacroup-Laurent
Saint Etienne (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce /Bureau	298 m ² 484 m ²	749 487 1 215 513	AG2R Agirc Arrco
Saint Etienne (42000)	22 Ave de la Libération / 6 Rue Traversière	2022	Commerce	99 m ²	430 000	Eurekad

Strasbourg et agglomération

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Entzheim (67960)	Le Millenium 9 rue Icare	2008	Bureau	1 691 m ²	2 355 334	Multilocataires- Locaux vacants
Strasbourg (67000)	Le Mathis 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m ²	604 566	Cargonet Software

Nancy / Metz / Reims

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Champigny sur Vesle (51370)	ZA Les Bonnieres	2011	Bureau	2 071 m ²	3 243 205	Multilocataires- Locaux vacants
Metz (57000)	Technopôle 2000 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m ²	577 970	Multilocataires
Metz (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2 419 m ²	4 235 318	Multilocataires
Nancy (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m ²	143 474	Sunbox
Reims (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	762 m ²	1 145 321	Multilocataires
Vandœuvre-lès-Nancy (54500)	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	794 m ²	811 042	Multilocataires- Locaux vacants
Chalons en Champagne (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2 660 m ²	2 666 917	Jardiland

Île-de-France

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Joinville le Pont (94340)	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	403 m ²	656 000	Erteco
Lisses (91090)	Rue de la Closerie	2014*	Commerce	1 139 m ²	2 141 466	Multilocataires
Paris (75019)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m ²	1 634 000	Erteco
Tigery (91250)	Rue du Parc des Vergers	2015	Activité	2 246 m ²	1 878 497	Fit
Roissy en France (95700)	Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2 246 m ²	4 620 000	Multilocataires- Locaux vacants
Villejuif (94800)	67 à 73 Avenue de Stalingrad	2022	Commerce	156 m ²	650 000	MAAF Assurances
Bezons (95870)	Bld GI Delambre	2015	Bureau	607 m ²	1 680 000	Pole Emploi
Serris (77716)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1 287 m ²	2 876 975	Still France
Serris (77716)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2 302 m ²	5 307 669	Henkel - Saur

Autres villes

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Aix en Provence (13100)	Boulevard Victor Coq /Rue des Allumettes	2014*	Santé et éducation	668 m ²	1 609 251	FNC PACA - Adonis
Cagnes sur Mer (06800)	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1 102 m ²	3 065 000	TP Spada
Clermont-Ferrand (63000)	Avenue Marx Dormoy	1989	Bureau	307 m ²	331 106	Local vacant
Clermont-Ferrand (63000)	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1 000 m ²	709 547	Still
Clermont-Ferrand (63000)	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m ²	170 000	Caisse d'épargne d'Auvergne
Clermont-Ferrand (63000)	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m ²	375 000	Imeana Opticien
Clermont-Ferrand (63000)	Centre Commercial de Croix de Neurat	2017*	Commerce	285 m ²	1 030 000	Multilocataires- Locaux vacants

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Clermont-Ferrand (63000)	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier	2017*	Mixte	817 m ²	889 036	Multilocataires
Clermont-Ferrand (63000)	9 Place de Jaude	2021	Commerce	171 m ²	848 473	Ephigea Grain de Malice
Clermont-Ferrand (63000)	Immeuble Magellan - 63 Avenue de l'Union Soviétique	2022	Bureau	2 485 m ²	4 336 816	SNCF - Clermont Auvergne Métropole
Chamalières (63400)	Beaulieu 3 33 Bis Bld Berthelot	2017*	Bureau	240 m ²	247 526	Implid Ventures
Aubière (63170)	Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m ²	810 000	Crédit Agricole Centre France
Aubière (63170)	Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m ²	350 000	Minit France
Issoire (63500)	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m ²	240 947	Nexity Lamy
Rezé (44400)	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Mixte	2 126 m ²	3 171 154	Multilocataires
Mérignac (33700)	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Mixte	1 134 m ²	1 173 481	Multilocataires- Locaux vacants
Villenave d'Ornon (33140)	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Mixte	3 432 m ²	6 918 220	Multilocataires- Locaux vacants
Nice (06200)	Promenade des Anglais	2015	Bureau	480 m ²	1 205 000	Egis Bâtiments Méditerranée
Le Mans (72000)	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	218 m ²	581 582	Crédit Cooperatif
Boulazac (24750)	Zone Commerciale du Ponteix	2015	Commerce	1 951 m ²	2 738 288	Multilocataires
Labège (31670)	Innopolis ZAC de la Grande Borde	2017*	Bureau	95 m ²	78 358	Vivea
Ramonville (31520)	Octopussy 16 Ave de l'Europe	2017*	Bureau	715 m ²	651 997	Multilocataires
Ramonville (31520)	Parc du Canal 1 Rue Marie Curie	2017*	Mixte	717 m ²	660 000	Ispra - Capiforma
Toulouse (31000)	10 Place Alfonse Jourdain	2016	Bureau	1 795 m ²	1 925 533	MDPH
St Parres aux Tertres (10140)	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2 346 m ²	2 321 108	Jardiland
Sainte Luce sur Loire (44980)	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Bureau	773 m ²	650 000	Multilocataires- Locaux vacants
Nantes (44000)	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	3 784 m ²	7 576 345	Multilocataires- Locaux vacants
Roubaix (59100)	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1 444 m ²	3 876 404	Nortia
Tulle (19000)	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	516 m ²	650 000	Aema Bail - Jamp 19 Tulle
Bessines (79000)	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	937 m ²	1 660 000	Multilocataires- Locaux vacants
Tours (37200)	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2 664 m ²	6 402 821	CIBail
Vannes (56000)	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3 754 m ²	3 644 200	Multiplast
Vitrolles (13127)	Cap Horizon Impasse Pythagore - Bât C	2020	Bureau	1 020 m ²	2 837 625	Studia
Narbonne (11100)	Rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1 613 m ²	2 925 048	Multilocataires
Lahonce (64990)	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2 372 m ²	5 614 400	Enedis
Fretin (59273)	336 Rue de la Haie Plouvier	2021	Bureau	218 m ²	469 831	Clear Channel France
Albertville (73200)	695 Chemin de la Cassine	2022	Commerce	612 m ²	3 288 136	Buffalo Grill
Vitrolles (13127)	39 Avenue Padovani	2022	Commerce	149 m ²	330 000	MAAF Assurances
Toulouse (31400)	3 et 3 ^{bis} av de l'URSS et rue Valentin	2022	Commerce	193 m ²	640 000	MAAF Assurances
Cenon (33150)	66 Avenue René Cassagne	2022	Bureau	1 413 m ²	2 416 900	GIE Cibail
Tours (37000)	51/53 Avenue de la Tranchée	2022	Commerce	386 m ²	808 884	MAAF Assurances

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Situation	Acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur comptable	Locataires
Rezé (44400)	61 Rue Charles Rivière	2022	Bureau	1 853 m ²	3 426 300	GIE Cibail
Angers (49200)	289 Avenue Pasteur	2022	Commerce	131 m ²	280 590	MAAF Assurances
Albertville (73200)	2 Rue Gambetta et 1 Rue de Grenette	2022	Commerce	82 m ²	220 000	MAAF Assurances
Mandelieu la Napoule (06210)	312 Bld des Ecureuils	2022	Commerce	191 m ²	240 000	MAAF Assurances

TOTAL **145 941 M²** **241 735 980**

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

VEFA non livrées au 31/12/2022

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 31/12/2022 est de 505 000 €.

La livraison prévisionnelle interviendrait en mars 2023.

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	EXERCICE 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	160 650 950	170 759 635	141 472 238	151 896 549
Commerces	61 830 218	87 790 320	52 434 321	77 687 292
Activités/entrepôts	8 499 099	9 734 323	7 570 295	8 673 000
Santé et éducation	11 260 712	12 615 028	9 381 587	10 534 951
TOTAL	242 240 979	280 899 306	210 858 441	248 791 792

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.

RAPPORT DE GESTION

Annexe aux comptes annuels

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution du conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à la hausse des taux d'intérêts observés ces derniers mois et qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

Augmentation de capital

Une augmentation de capital a été lancée en juillet 2022 et est toujours en cours au 31/12/2022.

Le capital social au 31/12/2022 a été porté de 82 694 955 € à 88 882 795 € par la création de 20 288 parts au nominal de 305 €, représentant une collecte de 18 056 320 €.

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 pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

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

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

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

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

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. 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'identité. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

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

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

Prélèvement sur prime d'émission

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2021	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2022
Terrains nus	0	-	-	-	0
Terrains et construction	210 337 941	33 192 546	-2 109 700	315 193	241 735 980
Construction sur sol d'autrui	0	-	-	-	0
Immobilisation en cours ⁽¹⁾	520 500	40 000	-	-	560 500
Agencements bruts	2 736 996	497 641	-	-	3 234 637
Accomptes sur acquisitions	315 193	-	-	-315 193	0
TOTAL	213 910 630	33 730 187	-2 109 700	0	245 531 117

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2021	Dotations	Reprises	Exercice 2022
Dépréciations exceptionnelles	0	-	-	0
Agencements et aménagements	2 264 786	257 106	-	2 521 893
TOTAL	2 264 786	257 106	0	2 521 893

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2022	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	2 565 759	0	1 537 072	8 083	1 515 725	2 579 023
N +2	424 668	0	376 256		285 743	515 181
N +3	106 907	0	400 800		34 907	472 800
N +4	169 272	0	5 200		14 000	160 472
N +5	34 636	0	80 400		28 600	86 436
TOTAL	3 301 242	0	2 399 728	8 083	1 878 976	3 813 911
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			2 399 728		1 878 976	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			520 752		0	
Total dotation/reprise au compte de résultat			1 027 062	8 083	506 310	
Total dotation/reprise nette			512 669		0	

Immobilisations Financières

Néant.

(1) Vente en état futur d'achèvement.

RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Créances locataires	32 428	169 712
Créances douteuses	466 314	260 466
TOTAL	498 742	430 178
Dépréciation des créances locataires	160 784	169 634

Évolution des dépréciations	Exercice 2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2022
Dépréciation des créances locatives	169 634	379 876	388 726	160 784

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN/autres créances	Exercice 2022	Exercice 2021
Avances fournisseurs	61 392	18 532
État et autres collectivités	421 578	129 276
Syndics	1 849 921	1 895 458
Autres débiteurs	219 733	197 501
TOTAL	2 552 623	2 240 767

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	11 118 107	12 387 433

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	48 794 992	35 124 248
Emprunts intérêts courus	107 555	79 894
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	48 902 547	35 204 143
Total des dépôts de garantie reçus	3 419 861	2 973 062
TOTAL	52 322 407	38 177 205

État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	1 675 450	7 037 780	15 625 394	24 338 624
Emprunt in fine		3 000 000	12 250 000	15 250 000
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	1 012 381	4 400 746	2 653 240	8 066 368
Emprunt in fine		1 140 000		1 140 000
TOTAL	2 687 831	15 578 527	30 528 634	48 794 992

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Honoraires dus à la société de gestion	299 378	44 531
Fournisseurs et comptes rattachés	5 849	403 369
Locataires créditeurs	835 220	1 226 834
TOTAL	1 140 447	1 674 735

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
État et autres collectivités	84 791	158 126
Associés dividendes bloqués	70 474	62 341
Dividendes du 4 ^e trimestre	3 871 751	3 928 688
Associés attente souscriptions	74 760	0
Dettes diverses	101 443	-10 726
Divers charges à payer	1 214 934	761 433
TOTAL	5 418 152	4 899 863

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges constatées d'avance	623	0
Produits constatés d'avance	4 428	0
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	141 653	102 386
TOTAL	137 849	102 386

RAPPORT DE GESTION

Variation des capitaux propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social

Le capital social est de 88 882 795 euros constitué soit 291 419 parts de 305 euros en valeur nominale chacune.

Augmentation de capital

Une augmentation de capital a débuté le 4 juillet 2022 et est toujours ouverte au 31 décembre 2022.

Prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2022 un montant global de 3 394 157 €.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 20 764 364 €.

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 2 237 917 €, dégagant une plus-value nette de 353 497 €.

Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 126 008 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2021.

Résultat de l'exercice :

- Le résultat de l'exercice 2022 : 14 269 815 € ;
- Distribution des 3 premiers acomptes 9 272 680 € ;
- 4^{ème} et dernier acompte versé au titre de 2022 : 3 871 751 € ;
- Solde du résultat mis en report à nouveau : 1 125 384 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 21 juin 2023.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Loyers facturés	18 809 850	17 030 351
Charges et taxes refacturés aux locataires	5 525 550	5 151 147
Produits annexes	323 537	322 494
Reprise de provisions pour créances douteuses	388 726	381 958
Reprise de provisions pour gros entretien	506 310	359 447
Transfert de charges immobilières	2 181 874	383 777
TOTAL	27 735 846	23 629 174

* Dividendes recus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	5 525 550	5 151 146
Gros entretien	506 310	359 447
Charges d'entretien du patrimoine locatif	41 025	107 382
Dotations aux provisions pour créances douteuses	379 876	186 678
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 027 062	747 514
Dotations aux amortissements des agencements	257 106	323 280
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur le montage d'emprunts)	16 308	12 227
Autres charges immobilières ⁽²⁾	2 859 326	1 078 829
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	1 032 585	842 368
TOTAL	11 645 146	8 808 872

(1) Charges ayant leur contrepartie en produits

Charges locatives récupérables	3 021 414	3 048 507
Impôts et taxes récupérables	2 504 135	2 102 640
TOTAL	5 525 550	5 151 146

(2) Autres charges immobilières

Charges locatives non récupérables	341 521	358 384
Impôts et taxes non récupérables	420 287	439 875
Frais sur acquisitions	2 034 326	240 225
Pertes sur créances irrécouvrables	62 552	37 872
Autres charges	641	2 474
TOTAL	2 859 326	1 078 829

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

Produits d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Reprise d'amortissement d'exploitation	0	0
Reprise de provisions d'exploitation	0	0
Reprise de provisions risques et charges	0	50 000
Transfert de charges d'exploitation	1 652 976	0
TOTAL	1 652 976	50 000

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Commission de la société de gestion	1 502 917	1 356 588
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	2 013 372	329 918
Dotations risques et charges	0	10 000
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
TOTAL	3 516 290	1 696 506

(1) Charges d'exploitation de la société

Honoraires souscriptions	1 640 496	0
Honoraires des Commissaires aux comptes	20 625	29 914
Honoraires de relocations	97 379	68 854
Honoraires de dépositaire	44 395	44 326
Honoraires d'expertises immobilières	33 835	52 250
Honoraires divers	110 757	87 849
Frais d'actes et contentieux	11 216	35 026
Assurance Conseil de surveillance	1 054	1 348
Autre frais	53 616	10 350
TOTAL	2 013 372	329 918

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2022	Exercice 2021
Intérêts sur placement de la trésorerie	0	0
Rémunération de VEFA	11 280	27 004
Autres produits	20 694	0
TOTAL	31 974	27 004

Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	11 488	23 332
TOTAL	11 488	23 332

Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges exceptionnelles	1 034	18 764
TOTAL	1 034	18 764

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI IMMO PLACEMENT et la société de gestion ATLAND VOISIN en 2022 :

Honoraires de gestion : 1 502 917 €.

Honoraires de souscriptions : 1 625 068 €.

Loyers sur les locaux situés au 15 Place Grangier à DIJON : 51 857 €.

Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON : 2 050 €.

➤ **Aucun actif acheté en indivision en 2022.**

Evenements post-clôture

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, 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.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du Conseil de Surveillance que vous avez élus pour vous représenter ont répondu présents aux convocations de la Société de Gestion pour assister à trois conseils de surveillance, le 25 octobre 2022, le 16 février dernier et ce jour. Les membres de la Société de Gestion nous ont fait le point sur l'activité de la SCPI, le suivi budgétaire, les évolutions du fonctionnement bancaire face aux aléas financiers, l'évolution des acomptes trimestriels à verser au fur et à mesure de l'avancement de l'exercice en cours et le suivi de la gestion du parc immobilier, les achats éventuels d'un côté, les arbitrages pour les cessions de biens d'un autre côté.

En 2022, IMMO PLACEMENT a acquis 18 nouveaux biens pour un montant de 34 623 684 € tandis qu'elle cédait 7 biens pour un montant total de 2 224 829 € net vendeur permettant de dégager une plus-value de 353 497€.

Au titre de 2022, la distribution du revenu annuel pour une part en pleine jouissance s'est élevée à 48,48 € contre 48,24 € en 2021, ce qui représente un taux de distribution de 5,54 %.

Concernant le marché secondaire, 2 564 parts ont été échangées au cours de l'année 2022 contre 4 916 en 2021. Ce nombre reste à la marge par rapport aux 291 419 parts en circulation au 31 décembre 2022.

Nous avons été mis au courant de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de ce jour et des résolutions proposées à votre vote. Celles-ci n'appellent pas de remarques particulières de notre part.

Concernant la 5ème résolution, à savoir la nomination de membres du Conseil de Surveillance, les trois membres sortants, Monsieur Xavier CHARVET, Monsieur Jacques LAUREAU et Monsieur Roger NOVEL sollicitent le renouvellement de leur mandat. Par ailleurs, d'autres associés, Monsieur Guy GALLIC, Monsieur Xavier FAIRBANKS représentant la SAS FAIRBANKS IMMO CONSULT et Monsieur Alain MAZUE représentant la SCI J.B.C.A. LE COEURVILLE sollicitent vos suffrages pour entrer au Conseil.

Je ne voudrais pas clôturer ce rapport sans adresser, au nom de l'ensemble du Conseil de Surveillance, mes remerciements à Monsieur Jean-Christophe ANTOINE, à l'ensemble des membres de l'équipe ATLAND-VOISIN, ainsi qu'au Commissaire aux Comptes pour le travail fourni, le professionnalisme et l'écoute permanente, qui nous ont ainsi permis d'obtenir des réponses claires à toutes les questions qui leur ont été posées, quel qu'en soit le type.

Pour le Conseil de surveillance
de la SCPI IMMO PLACEMENT
François COMPAIN, Président

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Présentation des comptes

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

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

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 10 mai 2023

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,

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de Gestion Atland Voisin

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

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

Commission de gestion

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

Le montant pris en charge à ce titre au cours de l'exercice 2022 s'élève à 1 502 917 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.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de cette convention s'élève à 1 625 068 euros hors taxes au cours de l'exercice 2022.

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^{ème} étage de l'immeuble Le GRAMA - 15 place Grangier à Dijon, ainsi que deux emplacements de stationnement situés au 1^{er} 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^{er} 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 m² au 1^{er} 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^{er} 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 2022, les loyers facturés par Immo Placement à la société Atland Voisin concernant ce bail se sont élevés à 51 857 euros hors taxes.

Fait à SAINT MARCEL, le 10 mai 2023

Le commissaire aux comptes

AGM AUDIT LEGAL

YVES LLOBELL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2023
Résolutions proposées à titre ordinaire

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2023

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 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 2022.

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 2022

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 2022 qui s'élève :

➤ à	14 269 815 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	4 231 255 €
▪ soit un total de	18 501 070 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	13 144 431 €
▪ report à nouveau	5 356 639 €
▪ soit un total de	18 501 070 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 5 356 639 €.

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 l'échéance de trois mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. Xavier CHARVET, (ii) Me Jacques LAUREAU, (iii) M. Roger NOVEL ;
- prend acte de la décision de M. NOVEL de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat ;
- 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 ;

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

➤ **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 2025, les 3 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 de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
CHARVET Xavier Candidat en renouvellement	1947	71640 GIVRY	20	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI aucun Retraité (directeur sté métallurgique)
COHENDY-FISHER Clotilde Nouvelle candidature	1981	42000 SAINT ETIENNE	24		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI aucun Avocate (droit public , spécialisée en droit de l'urbanisme)
GALLIC Guy Nouvelle candidature	1951	92290 CHATENAY-MALABRY	30		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI 4 Retraité – Président et créateur Sté de conseil en stratégie domaine coopération aéronautique internationale
LAUREAU Jacques Candidat en renouvellement	1950	21000 DIJON	32	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI aucun Retraité (Notaire)
SAS FAIRBANK IMMO CONSULT représentée par M. Xavier FAIRBANK Nouvelle candidature	1966	92100 BOULOGNE	10		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI aucun Dirigeant d'associations de commerçants (ex ingénieur au ministère de la défense (exploitation des bâtiments bureaux et industriels)
SCI J.B.C.A. LE COEURVILLE Représentée par M. Alain MAZUE Nouvelle candidature	1953	21850 SAINT APPOLINAIRE	27		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI 1 Retraité (cadre bancaire)
SCI LFMJ Représentée par M. Philippe HAGUET Nouvelle candidature	1961	60200 COMPIEGNE	31		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI 1 Conseiller en Gestion de Patrimoine

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022
- 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 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 194 460 846 €, soit 667,29 € par part
- valeur de réalisation : 236 164 838 €, soit 810,40 € par part
- valeur de reconstitution : 286 777 502 €, soit 984,07 € par part

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

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 2023.

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 Société, 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 Société, 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 2023.

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 2023.

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.

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Atland Voisin est une filiale d'Atland (société 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 ont été 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 d'Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2022, enregistré 1 028 731 € au titre des commissions nettes de souscription et 1 502 917 € au titre des commissions de gestion.

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

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

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

La société 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.

GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

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 d'Atland, actionnaire indirect d'Atland Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour Atland Voisin pour l'exercice 2022 a représenté 5 732 221 € pour un effectif de 79 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 34,3 % (18,4 % en rémunération fixe et 15,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT

Contexte

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT

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^{ème} 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**.

CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

Cadre juridique

Le fonds IMMIO 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 »**).

Prise en compte des risques de durabilité

La SCPI appréhende le risque de durabilité la manière suivante :

› Risques physiques :

- **Changement climatique** : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. La SCPI s'est engagée dans une démarche d'analyse de l'ensemble de son patrimoine immobilier avec pour objectif d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physique (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent) et n'est pas encore en mesure de préciser les modalités de la prise en compte de ces risques dans le processus d'investissement de la SCPI IMMIO PLACEMENT. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours.
- **Perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui y participent aux activités, à la santé et

à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

› Risques de contentieux ou de responsabilité : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP. La SCPI intègre la prise en compte des principales incidences négatives sur l'environnement et/ou sur la société, et s'engage dans une démarche d'amélioration continue au-delà de la réglementation.

À ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement mais une réflexion en ce sens est entamée, notamment quant au risque physique climatique.

IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2022 : 88 882 795 €
RC 320 182 991 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

Société de Gestion

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

Responsable de l'information

Jean-Christophe ANTOINE

Commissaire aux Comptes

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

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 : M. François COMPAIN
Vice Président : M. Frédéric ROUSSEL
Membres :
M. Xavier CHARVET
M. Claude DUTOUR
Mme Annick LACOUR
Me Jacques LAUREAU
M. Luc-Alexandre MORICHON
M. Roger NOVEL
Congrégation des Sœurs de St Joseph, représentée par M. 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 investissant en France et en Europe. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale d'ATLAND.

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris de 260 collaborateurs, qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de la conception à la distribution de produits d'investissement.



IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2022 : 88 882 795 € - RCS 320 182 991 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier BP 62686, 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.59.90.90

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

