

IMMO PLACEMENT
Société civile de placement immobilier
Au capital social de 75 784 570 €
15, place Grangier – 21000 – Dijon
320 182 991 RCS Dijon

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 21 JUIN 2018

Le jeudi 21 juin 2018 à 14 h 30, les Associés de la Société Civile de Placement Immobilier IMMO PLACEMENT se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de la Chambre de Commerce et d'Industrie, 2 avenue Marbotte à DIJON (21000), sur convocation de la Société de Gestion régulièrement adressée aux Associés quinze jours auparavant, et publiée au BALO conformément à la loi.

La Société de Gestion est représentée par MM. LAFORET, ANTOINE, CLAUDET, AFCHAIN et Mmes KRUMM, PAILLE et ANTZ.

M. LAFORET accueille les associés et les remercie de leur présence.

Le Bureau de l'Assemblée est constitué :

- de la Société de Gestion qui préside l'Assemblée conformément aux statuts,
- de Mme Odette FEVOTTE et de M. Jean-Claude GEE, associés, qui acceptent les fonctions de scrutateurs.

L'Assemblée accepte ces nominations.

Le bureau ainsi constitué nomme Mme KRUMM comme secrétaire.

Les documents prévus par la loi (convocations, pouvoirs, feuilles de présence, registre des assemblées,...) sont mis à la disposition des associés.

En cours de séance, les scrutateurs vérifient la régularité de la feuille de présence et des pouvoirs.

Les associés présents, représentés ou votants par correspondance, sont ensemble propriétaires de 108 184 parts sur un total de 248 474 parts.

Le quorum requis, soit 25 % des voix pour une Assemblée ordinaire étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur toutes les résolutions à l'ordre du jour.

Lecture est faite des différents rapports :

MM. ANTOINE et LAFORET donnent lecture du rapport de la Société de Gestion.

Puis M. Jean BUTHIEAU, Président du Conseil de Surveillance, donne lecture du rapport du Conseil de Surveillance.

Il précise que le Conseil de Surveillance a émis un avis favorable sur les résolutions présentées, et que ses membres se tiennent à la disposition des associés pour répondre à leurs questions.

M. LAFORET remercie les membres du Conseil de Surveillance de leur collaboration.

L'Assemblée est ensuite invitée à délibérer sur les différents points à l'ordre du jour.

RESOLUTIONS PROPOSEES A TITRE ORDINAIRE

PREMIERE RESOLUTION : APPROBATION DES COMPTES

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 106 372 parts, soit 98.33 % des votes exprimés.

DEUXIEME RESOLUTION : QUITUS A LA SOCIETE DE GESTION

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 105 905 parts, soit 97.89 % des votes exprimés.

TROISIEME RESOLUTION : CONVENTIONS SPECIALES

La Société de Gestion rappelle qu'il s'agit des conventions qui peuvent exister entre la Société et ses organes de gestion et qui, chaque année, doivent être approuvées par l'Assemblée. Elles font l'objet d'un rapport spécial du Commissaire aux Comptes, dont celui-ci donne lecture à l'Assemblée.

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 105 947 parts, soit 97.93 % des votes exprimés.

QUATRIEME RESOLUTION : AFFECTATION DES RESULTATS

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

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

sera affecté de la façon suivante :

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 106 129 parts, soit 98.10 % des votes exprimés.

CINQUIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Serge ARGENSON n'est pas élu en tant que membre du Conseil de Surveillance avec 14 689 voix pour, 10 945 contre et 10 075 abstention ; les autres associés ayant obtenu individuellement un plus grand nombre de voix et tous les postes étant pourvus.

SIXIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Olivier BLICQ n'est pas élu en tant que membre du Conseil de Surveillance avec 6 797 voix pour, 13 506 contre et 15 406 abstention ; les autres associés ayant obtenu individuellement un plus grand nombre de voix et tous les postes étant pourvus.

SEPTIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Christian DESMAREST n'est pas élu en tant que membre du Conseil de Surveillance avec 7 725 voix pour, 12 736 contre et 15 248 abstention ; les autres associés ayant obtenu individuellement un plus grand nombre de voix et tous les postes étant pourvus.

HUITIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Claude DUTOUR est élu membre du Conseil de Surveillance avec 19 962 voix pour, 5 481 contre et 10 266 abstention.

NEUVIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

Mme Annick LACOUR est élue membre du Conseil de Surveillance avec 22 814 voix pour, 3 813 contre et 9 082 abstention.

DIXIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Xavier MINART est élu membre du Conseil de Surveillance avec 24 636 voix pour, 3 463 contre et 7 610 abstention.

ONZIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

M. Jacques PUPAT est élu membre du Conseil de Surveillance avec 22 687 voix pour, 6 205 contre et 6 817 abstention.

DOUZIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

La SCI AAZ représentée par M. Serge BLANC n'est pas élue en tant que membre du Conseil de Surveillance avec 2 629 voix pour, 16 844 contre et 16 236 abstention ; les autres associés ayant obtenu individuellement un plus grand nombre de voix et tous les postes étant pourvus.

TREIZIEME RESOLUTION : ELECTION AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

La SC DES VALLEES DE LA MOSELLE représentée par M. Pascal MORTELETTE n'est pas élue en tant que membre du Conseil de Surveillance avec 992 voix pour, 17 337 contre et 17 380 abstention ; les autres associés ayant obtenu individuellement un plus grand nombre de voix et tous les postes étant pourvus.

QUATORZIEME RESOLUTION : VALEURS DE LA SOCIETE

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

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

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable 163 480 478 €, soit 657.94 €/part
- valeur de réalisation 187 438 011 €, soit 754.36 €/part
- valeur de reconstitution 223 212 679 €, soit 898.33 €/part

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 104 307 parts, soit 96.42 % des votes exprimés.

QUINZIEME RESOLUTION : AUTORISATION D'ARBITRAGE

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 104 581 parts, soit 96.67 % des votes exprimés.

SEIZIEME RESOLUTION : MODIFICATION DE LA NOTE D'INFORMATION – RECOURS A DES INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME

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

« La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code

Monétaire et Financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 101 735 parts, soit 94.04 % des votes exprimés.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION : AUTORISATION D'EMPRUNT

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion, au nom de la SCPI IMMO PLACEMENT, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

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

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 102 048 parts, soit 94.33 % des votes exprimés.

DIX-HUITIEME RESOLUTION : DISTRIBUTION DE SOMMES PRELEVEES SUR LA RESERVE DE PLUS VALUES

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

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 104 726 parts, soit 96.80 % des votes exprimés.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION : MODIFICATION DE LA NOTE D'INFORMATION – IMPUTATION DES FRAIS DE CESSION

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

Règlement et frais :

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

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

- droits d'enregistrement : 5.00 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4 % HT (soit 4.80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %)

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

Le reste du chapitre demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 104 049 parts, soit 96.18 % des votes exprimés.

VINGTIEME RESOLUTION : POUVOIR POUR LES FORMALITES

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

Cette résolution est adoptée à la majorité des présents, représentés et votants par correspondance, par 105 589 parts, soit 97.60 % des votes exprimés.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16 h 30.

Le Président
La Société de Gestion

La Secrétaire
Rachèle KRUMM

Les Scrutateurs

Odette FEVOTTE

Jean-Claude GEE