

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

3^{ème} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 3^{ème} trimestre ont été versés le 23 octobre.

Chers associés,

Immo Placement est singulière sur le marché des SCPI par son ancienneté et son profil, avec des qualités évidentes pour tout connaisseur. C'est aussi une SCPI qui illustre le savoir-faire d'ATLAND Voisin.

Regardons d'abord ses qualités à l'aune de son taux d'occupation : à 92,80% au 30 septembre, il est en ligne avec les taux d'occupation constatés sur les marchés de bureaux et de commerces en régions⁽¹⁾. Un atout complété par la diversification de son patrimoine et par ses réserves financières.

Immo Placement reflète également notre expertise immobilière et géographique : près de 90 % de son patrimoine est situé dans les métropoles régionales, appuyé sur la présence de nos équipes dans 9 villes en France. Ce modèle, nous l'appliquons à l'ensemble de nos SCPI en France et en Europe, sur divers marchés : bureaux, commerces, activités, logistique, santé et hôtellerie.

Notre savoir-faire se manifeste aussi dans la gestion à long terme du patrimoine, qui exige de maîtriser tous les aspects de l'immobilier : gestion locative, technique, investissements et cessions. Si le volet « investissement et cession » est souvent mis en avant, je souhaite aujourd'hui souligner l'importance du travail de valorisation mené au quotidien.

À titre d'exemple, depuis 1985, Immo Placement détient des bureaux situés rue de la République à Lyon, l'une des plus belles artères du centre-ville. Loué sans interruption pendant près de 40 ans, ce bien a récemment été libéré, ouvrant la voie à un programme de rénovation de 950 000 €. Ces travaux visent à repositionner l'actif sur un marché premium et pourraient permettre une revalorisation significative du loyer, sous réserve des conditions de marché, renforçant ainsi la capacité distributive et la valorisation de la SCPI.

La performance d'Immo Placement se construit donc aussi par une gestion active et exigeante des actifs.

Sincèrement,



Martin JACQUESSON
Président d'ATLAND Voisin

(1) Cf « Zoom sur les marchés immobiliers » en page 5

Distribution des revenus

JANVIER 2026

Date de la prochaine distribution

T4 Distribution fin janvier 2026

T3 11,40 €

T2 11,40 €

T1 11,40 €

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2025 sont issus des loyers perçus par la SCPI. La distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Les chiffres clés du trimestre au 30/09/2025



294 M€
CAPITALISATION



6 486
ASSOCIÉS



251
ACTIFS



411
LOCATAIRES



835 €/part
DERNIER PRIX ACQUÉREUR
(AU 15/09/2025)

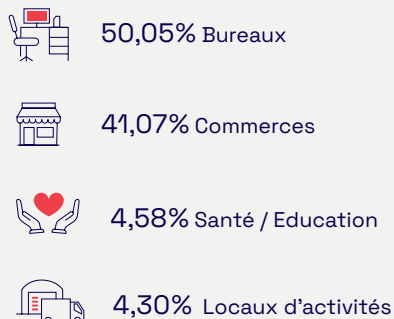


92,80 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

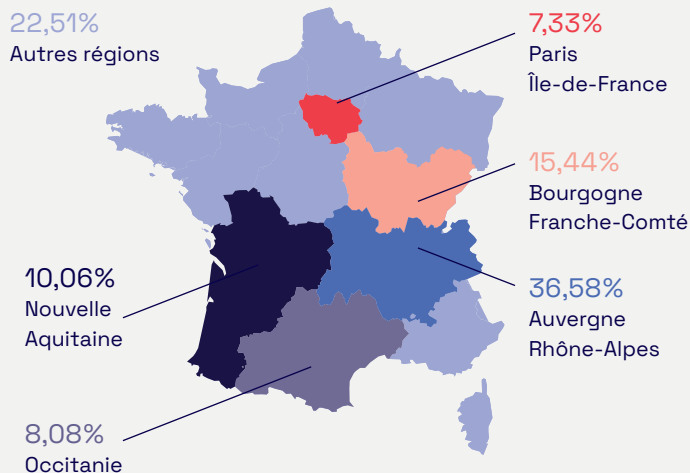
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 30/09/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénale)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénale)*



* Hors VEFA non livrées (Vente en l'État Futur d'achèvement)

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES

6
LOCATAIRES
AU TOTAL

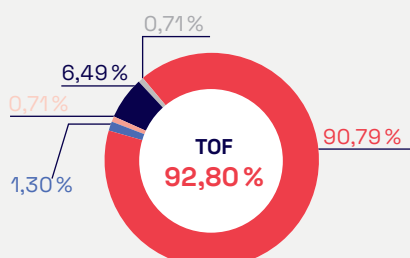
LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
DIJON (21) 31 rue Elsa Triolet	CAPFINANCES 25	08/07/2025	Bureaux
ROISSY (95) 165 avenue du Bois de la Pie	LE COMPTOIR DES LANGUES	22/07/2025	Bureaux
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	SARLAT AGATHE	28/07/2025	Commerces
BORDEAUX (33) 14/18 cours Saint Louis	FORMATION ALTERNANCE SUPERIEURE (FA SUP)	08/08/2025	Bureaux
MURET (31) 32 allées Niel	TE	29/09/2025	Commerces

LES SORTIES

10
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
LYON (69) 37 rue de la République	CYBERPRET	30/06/2025	Bureaux
PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green	OXYANE	30/06/2025	Bureaux
PUSIGNAN (69) Avenue de Satolas Green	SEALOGIS FREIGHT FORWARDING	30/06/2025	Bureaux
DIJON (21) 39 avenue du Drapeau	GMF	30/06/2025	Bureaux
CLERMONT FERRAND (63) 8 rue du 11 novembre	PAULINE FOSSIER	14/07/2025	Commerces

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* (TOF)



TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

*Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

5 360 414 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
Pas d'acquisitions au 3 ^{ème} trimestre 2025					

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
VILLEURBANNE (69) « Le Mozart » 17 avenue Condorcet	RELYANCE TERRAMIES	Bureaux	481 m²	925 000 €	100 %
TIGERY(91) 6 Rue du Parc des Vergers	FIT	Bureaux	2246 m²	2 300 000 €	100 %
TOTAL	2		2 727 m²	3 225 000 €	

Marché secondaire / Confrontations du trimestre

Période	Prix Acquéreur	Prix d'exécution net vendeur	Nombre de part offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Totale		
SOLDE AU 30/06/2025								71
15/07/2025	810,00€	755,92€	609	71	53	627	365	262
14/08/2025	810,00€	768,58€	530	262	4	788	515	273
15/09/2025	835,00€	769,58€	181	273	0	454	332	122
TOTAL 3 ^{ème} trimestre			1320		57		1212	
SOLDE AU 30/09/2025								122

Zoom sur le marché secondaire

Le prix de part d'Immo Placement est fixé sur le marché secondaire, où se rencontrent l'offre et la demande de parts.

Le marché secondaire a enregistré des prix d'acquisition sur le **troisième** trimestre qui restent sensiblement inférieurs à la valeur de reconstitution par part actualisée au 30 juin 2025.

Ce profil crée, selon nous, un point d'entrée attractif qui est de nature à soutenir le prix de part en 2025. Il convient toutefois de rappeler que l'investissement en part de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital, le capital n'étant pas garanti et que la revente des parts n'est pas garantie. En effet le prix de part sur le marché secondaire

est fonction de l'offre et de la demande, qui peuvent fluctuer à la hausse et à la baisse.

BON À SAVOIR : si vous souhaitez acheter des parts d'Immo Placement sur le marché secondaire, vous pouvez vous rapprocher de votre conseiller ou de nos équipes qui vous préciseront les modalités pratiques. Ces modalités peuvent également être consultées à tout moment dans la notice d'information de la SCPI, dont un extrait est reproduit dans la dernière page du présent bulletin.

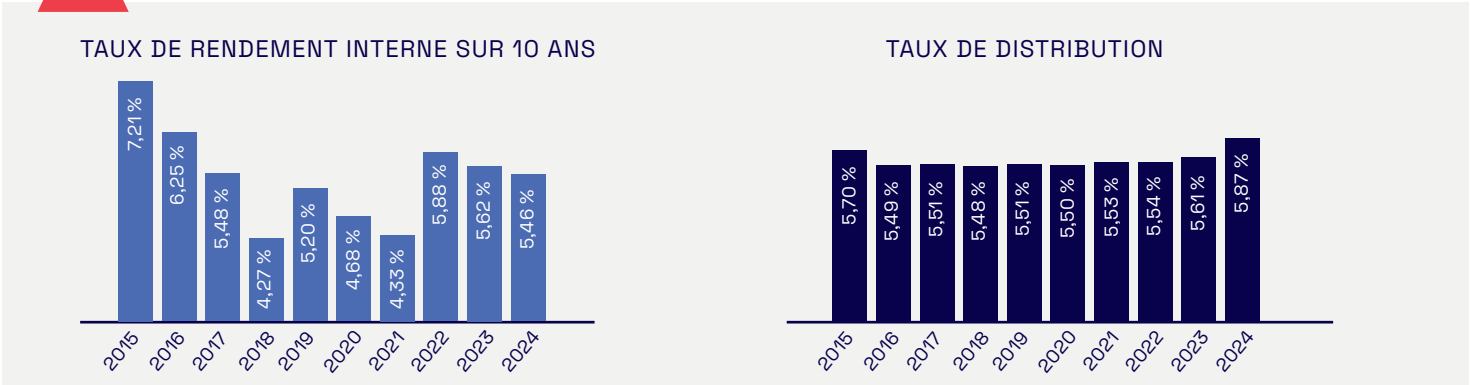
Revenus 2025

Période	Date de distribution	Montant 2025 (par part)	Rappel 2024 (par part)
1 ^{er} trimestre	23/04/2025	11,40€	11,40€
2 ^{ème} trimestre	23/07/2025	11,40€	11,40€
3 ^{ème} trimestre	23/10/2025	11,40€	11,40€
4 ^{ème} trimestre	Fin janvier 2026		17,80€ dont 6,40€ de solde*
TOTAL			52,00€

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse
* Calculé au prorata temporis

Les revenus du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} trimestre 2025 sont issus des loyers perçus par la SCPI.

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la parta en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N-1

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/09/2024	353 030	107 674 150€	294 780 050€
Au 31/12/2024	353 030	107 674 150€	285 954 300€
Au 31/03/2025	353 030	107 674 150€	282 424 000€
Au 30/06/2025	353 030	107 674 150€	298 310 350€
Au 30/09/2025	353 030	107 674 150€	294 780 050€

Zoom sur les marchés immobiliers

Au 1^{er} semestre 2025, les métropoles régionales françaises confirment leur solidité dans un marché de l'investissement immobilier tertiaire encore en phase de stabilisation. En effet au 30 septembre 2025 elles ont attiré environ 40% des 8,9 Mds€ investis en France (un montant en progression de +7% sur un an⁽¹⁾).

Dans les principales métropoles régionales, le taux d'occupation du parc des bureaux reste élevé, avec une moyenne de 93,9% au 2^{ème} trimestre 2025 sur les 12 principales métropoles (Aix-en-Provence-Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice-Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse)⁽²⁾. Un constat qui se vérifie aussi pour les *retail park* dont nous rappelons que le taux d'occupation était de 92,8% à fin 2024 (source : Codata).

(1) Source : étude « Figures Investment France T3 2025 », CBRE

(2) Source : étude « France Bureaux Régions 12 villes Figures T2 2025 », CBRE

(3) Source : études « Figures T2 2025 », CBRE pour les villes citées

(4) Source : études « Figures Commerces T2 2025 », CBRE

Parallèlement, les rendements à l'investissement en régions se maintiennent à des niveaux stables depuis plusieurs trimestres. En bureaux, on constate 5,5% à Lyon, 5,85% à Lille, 5,90% à Aix-Marseille, 6% à Toulouse, Nantes, Bordeaux, et 6,25% à Nice-Sophia Antipolis au 31 juillet 202⁽³⁾. En commerce, pour le segment *retail park* on constate une moyenne de 6,25% toutes villes confondues⁽⁴⁾.

Dans ce contexte, le positionnement historique d'Immo Placement — axé sur les métropoles régionales, la diversification sectorielle et une large mutualisation — se trouve conforté par les dynamiques constatées.

Le profil

	31/12/2023	31/12/2024
Capitalisation	307 M€	286 M€
Endettement	54 M€	51 M€
Taux d'endettement	17,3%	17,9%
Ratio dettes et autres engagements	15,9%	15,6%
Nombre d'associés	6 538	6 505
Taux de rendement interne à 10 ans	5,62%	5,46%
Taux de distribution	5,61%	5,87%
Performance Globale Annuelle	5,19%	0,98%
Nombre d'actifs	260	254
Nombre de baux	480	462
Valeur vénale*	975,27€	947,54€
Valeur de réalisation*	814,69€	789,45€
Valeur de reconstitution*	989,29€	958,75€
Prix moyen acquéreur*	884,75€	842,26€
Variation du prix moyen	-0,51%	-4,80%
Résultat*	50,64€	52,87€
Distribution*	49,92€	52,00€
Valeur IFI (résidents de France)*	764,72€	715,82 €
Valeur IFI (résidents hors France)*	764,72€	715,82 €

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Par part

TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

Taux de distribution : rapport entre le dividende versé au titre de l'année N (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la parta en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N-1.

Performance Globale Anuelle : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N.

Situation et perspective

Immo Placement devrait distribuer un revenu 2025 stable par rapport à 2024 soit 52 € par part (objectif non garanti). Une prévision de performance qui reflète ses qualités fondamentales : solidité du taux d'occupation financier qui s'établit à 93,80% au 30 septembre 2025, importance des réserves distribuables (rappel : le report à nouveau au 31/12/2024 équivalait à 4 mois de distribution), et mutualisation des revenus locatifs répartis entre plus de 250 actifs et 450 locataires dans toute la France.

Précisons que la valeur de reconstitution par part au 30/06/2025 reste sensiblement supérieure par rapport aux prix d'acquisition enregistrés ce troisième trimestre ; étant précisé que le prix d'acquisition constaté en septembre 2025 (835 € par part).

Ces indicateurs illustrent une situation favorable à ce jour pour tout investisseur qui souhaiterait investir dans Immo Placement dans une optique de placement à long terme pour générer des revenus non garantis. Etant rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



276 avis au 30/09/2025

Vous aussi, partagez
votre expérience en
scannant le QR code



Conditions d'entrée ou de sortie via le marché secondaire

MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet www.atland-voisin.com. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumises aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 15 du mois à 12h ou le dernier jour ouvrable précédent. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

ACHAT

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

VENTE

Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion ne perçoit pas de rémunération. Les parties doivent toutefois prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5%, l'impôt sur la plus-value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété. Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les frais de transaction sont les suivants :

- Droits d'enregistrement : 5%
- Commission de cession perçue par la Société de Gestion : 4,80% TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014)
- Impôt sur la plus-value éventuelle

Fiscalité

(personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,20% depuis le 1^{er} janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du 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 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1^{er} janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 17,20% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

PENSEZ À LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES :
ATLAND VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

EN CAS DE CHANGEMENT de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet «Mon Compte».

ÉCHÉANCIER 2025, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers ; cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent.

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site : www.atland-voisin.com

ATLAND
VOISIN

03 80 59 90 91

contact@atland-voisin.com

www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686

21026 DIJON CEDEX

RCS / DIJON 310 057 625

AGRÈMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion **de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2025

4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,58 Milliards d'€ (3 588 875 566 €)



3^{ème}

acteur du marché
des SCPI en 2024

ATLAND Voisin est arrivée 3^{ème} sur le marché des SCPI en 2024, avec 384M€ de collecte brute sur l'année.

(Source : Statistiques du marché - ASPIM, février 2025)

ATLAND
VOISIN

ATLAND Voisin au capital de 349 400 € - 310 057 625 RCS Dijon - Agrément AMF n° GP-14000026
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90 - E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com

