

Bulletin d'information

IMMO PLACEMENT

4^{ÈME} TRIMESTRE 2025 - VALABLE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 MARS 2026

À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 4^{ème} trimestre ont été versés le 27 janvier.

Chers associés,

J'ai le plaisir de m'adresser à vous à l'issue de mon premier exercice en tant que Président d'Atland Voisin. Ces derniers mois m'ont permis d'appréhender Immo Placement, son histoire et le lien de long terme instauré avec ses associés. En effet, peu de SCPI peuvent se prévaloir de réunir plusieurs générations d'épargnants dans leurs rangs. C'est avec ce regard à la fois neuf et respectueux de son passé que je souhaite revenir sur l'exercice 2025 et les perspectives qui s'ouvrent pour 2026.

En 2025, Immo Placement enregistre sa 10^{ème} année consécutive de hausse des revenus distribués. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. En 2016, la SCPI versait 45,63€ par part ; en 2025, le revenu atteint 52,50€ par part, soit une progression d'environ 15% en 10 ans, dans un environnement immobilier pourtant mouvant. Sur la seule année 2025, le Taux de Distribution* s'élève à 6,23% et le TRI* sur 10 ans à 5,48%, illustrant le rôle de la durée et du travail de fond dans la performance d'une SCPI. À cet indicateur s'ajoute désormais la Performance Globale Annuelle* qui ressort quant à elle à 4,49%. Celle-ci se calcule comme la somme du taux de distribution et de la variation du prix de part entre deux années d'exercice. Je vous invite à lire sa définition en page 4 du présent bulletin. La distribution de revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

Cette trajectoire ne doit rien au hasard. En dix ans, Immo Placement a presque doublé de taille en passant de 164 M€ à 298 M€ de capitalisation, et élargi sa base d'investisseurs. Les fusions-absorptions d'ImmoAuvergne (2017) puis de Foncière Rémusat (2023) et les augmentations de capital régulières de 15 à 20 M€ ont permis ces évolutions structurelles.

L'année 2025 confirme donc les atouts historiques d'Immo Placement : régularité de ses distributions (non garanties), importance de ses réserves, et bonne tenue de sa valeur de reconstitution. Dans un contexte de marché exigeant, la SCPI a bénéficié de notre gestion active combinant travaux, renégociations locatives, cessions ciblées et acquisitions sélectives. Une approche qui vise à préserver l'équilibre entre revenus distribués (non garantis) et potentiel de valorisation à long terme. Rappelons ici que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

En 2026, le marché de l'immobilier d'entreprise français offre des opportunités à l'investissement que nous sommes en mesure de saisir, et qui s'avèreraient bénéfiques pour les perspectives à long terme d'Immo Placement. Nous étudierons donc, en liaison avec le Conseil de Surveillance, les différentes options permettant de capter, avec justesse, ce bon moment de marché, dans le respect de ce qui fait votre SCPI : prudence, sélectivité et ancrage régional.

Sincèrement,

Martin JACQUESSION
Président d'ATLAND Voisin

* Voir définitions du Taux de distribution, TRI et de la Performance Globale Annuelle en page 5

Distribution des revenus

AVRIL 2026

Date de la prochaine distribution

T4	18,30 €
T3	11,40 €
T2	11,40 €
T1	11,40 €

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus 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 31/12/2025



298 M€
CAPITALISATION



6 459
ASSOCIÉS



248
ACTIFS



407
LOCATAIRES



845 €/part
DERNIER PRIX ACQUÉREUR
(AU 15/12/2025)

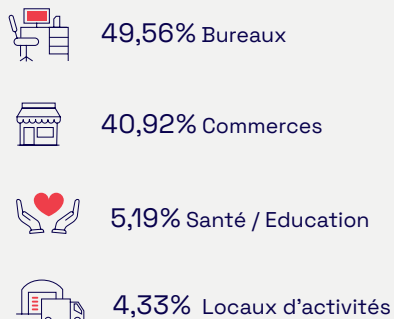


92,92 %
TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER

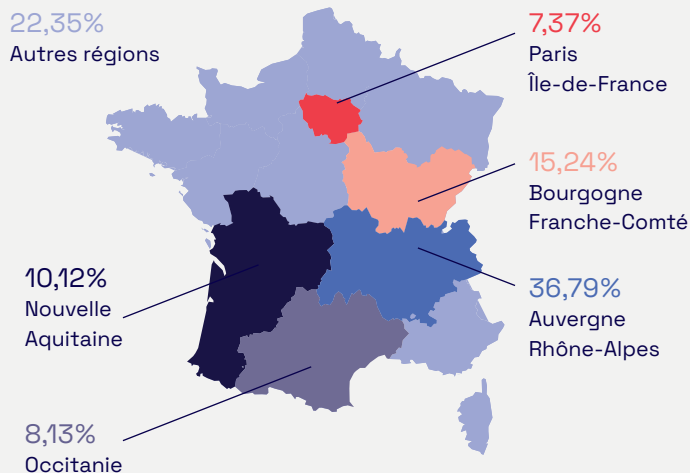
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le profil du patrimoine au 31/12/2025

RÉPARTITION SECTORIELLE (en % des valeurs vénales)*



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en % des valeurs vénales)*



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

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES

12
LOCATAIRES
AU TOTAL

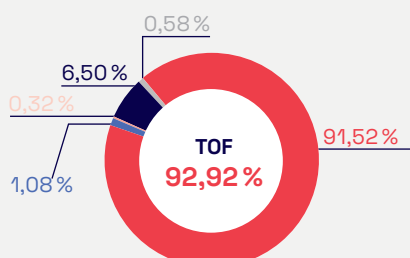
LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
DIJON (21) 3/5 Place de la Libération	CABINET R. LAURIN	01/10/2025	Bureaux
VILLENAVE D'ORNON (33) 2 Rue Pablo Neruda	AHI 33	03/11/2025	Bureaux
NARBONNE (11) 30/32 Rue du Pont des Marchands	DELTA OPTIC	03/11/2025	Commerces
TOULOUSE (31) 3 & 3 bis Avenue de l'URSS	MAS & ASSOCIES - NOTAIRES	24/11/2025	Commerces
CLERMONT-FERRAND (63) 8 Rue du 11 novembre	STARVI	15/12/2025	Commerces

LES SORTIES

8
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
LISSES (91) Rue de la Closerie « Le Clos aux Pois »	PAILLE	01/10/2025	Commerces
LYON (69) 87 Cours Lafayette « Le Callisto »	FORUM INTERIM GRAND LYON	20/10/2025	Commerces
DIJON (21) 14 B Rue du Chapeau Rouge	CARRERA REVELL	31/10/2025	Bureaux
QUETIGNY (21) 16 E rue du Cap Vert « Parc du Cap Vert »	OPTIONS	30/11/2025	Bureaux
MIONS (69) 18 Rue de la Liberté « Le Clos de l'Echevin »	SUNIX	03/12/2025	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.

6 274 923 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 4^{ÈME} TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
Pas d'acquisition au 4 ^{ème} trimestre 2025					

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
BESANCON (25) 7/15 rue Xavier Marmier	VACANT	Commerces	878 m²	327 348 €	100 %
CHOLET (49) 3 Boulevard du Poitou	VACANT	Commerces	1 100 m²	999 829 €	100 %
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 Allée Forêt de la Reine	LITTLE BABY CRECH'	Bureaux	144 m²	167 917 €	100 %
FONTAINE LES DIJON (21) 36 Rue de Bourgogne	COMITE DE BRIDGE MIN'ATHENA COALLIA	Bureaux	921 m²	1 099 916 €	100 %
TOTAL	4		3 043 m²	2 595 010 €	

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 30/09/2025								122
15/10/2025	850,00€	774,13€	282	122	0	404	395	9
14/11/2025	815,00€	742,26€	544	9	0	553	451	102
15/12/2025	845,00€	769,58€	328	102	0	430	412	18
TOTAL 4 ^{ème} trimestre			1 154		0		1 258	
SOLDE AU 31/12/2025								18

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
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€
Au 31/12/2025	353 030	107 674 150€	298 310 350€

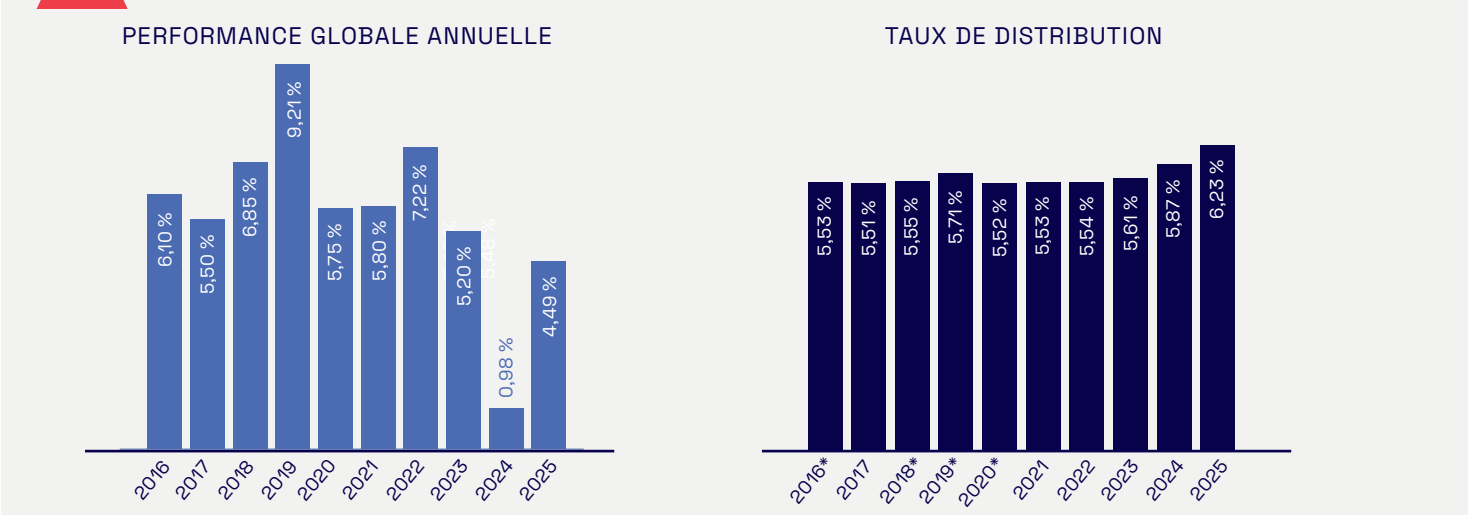
Revenus 2025

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	27/01/2026	18,30€ dont 6,90€ de solde*	17,80€ dont 6,40€ de solde*
TOTAL		52,50€	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 2025 sont issus des loyers perçus par la SCPI.

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
*Les données ont été recalculées selon la méthodologie actuelle de l'Aspim afin d'assurer l'homogénéité et la comparabilité des données sur l'ensemble de la période. Les publications d'origine reposaient sur le TDVM (Taux de Distribution sur Valeurs de Marché), méthode alors en vigueur.

Performance Globale Annuelle : 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.

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

Zoom sur un nouvel indicateur : la Performance Globale Annuelle

Comprendre les nouveaux indicateurs de performance des SCPI : ce qui change en 2025

L'Aspim, l'association professionnelle des sociétés de gestion, a récemment actualisé sa note méthodologique sur les indicateurs de performance de SCPI, en lien avec l'Autorité des Marchés Financiers. Objectif : harmoniser les pratiques, éviter les raccourcis trompeurs, et fournir aux investisseurs une lecture plus juste de la performance dans le temps.

Trois indicateurs sont désormais mis en avant, chacun ayant une temporalité et une utilité distincte.

Sur 1 an : Le Taux de Distribution (TD) et la Performance Globale Annuelle (PGA)

Le TD mesure le revenu distribué aux associés au cours d'un exercice rapporté au prix de part au 1^{er} janvier. Il doit être calculé sur la base des revenus effectivement distribués sur un exercice complet. Les SCPI lancées en cours d'année n'ont pas le droit de publier un TD annualisé. Il est désormais obligatoirement accompagné de la Performance Globale Annuelle (PGA). La PGA inclut le taux de distribution, auquel on ajoute l'évolution du prix de part. Elle offre donc une photo globale de la performance d'une SCPI sur une année pleine, intégrant les revenus et l'éventuelle plus ou moins-value.

Sur 5 ou 10 ans : Le Taux de Rentabilité Interne (TRI). Il calcule la performance annuelle moyenne

Il intègre l'ensemble des revenus perçus, ainsi que la différence entre prix de souscription et prix de revente des parts, frais inclus. Il permet donc de se faire une idée du rendement global d'une SCPI sur la période visée. Si la SCPI a moins de 5 ans, il doit être calculé depuis la date de création - *Un élément clé : les pénalités de sortie sont désormais intégrées dans le calcul du TRI si la SCPI applique des frais de sortie au lieu de frais d'entrée. Cela permet une représentation plus fidèle de la rentabilité réelle pour l'associé -*

Pièges à éviter pour les jeunes SCPI

Lors de leur lancement, les SCPI peuvent afficher un taux de distribution peu représentatif (notamment à cause du délai de jouissance). La réglementation impose désormais une mention obligatoire de prudence : « *Le taux de distribution présenté au titre du premier exercice peut ne pas être représentatif de la performance future, en raison notamment de l'impact du délai de jouissance sur le niveau de distribution observé. La SCPI vise un taux de distribution annuel cible de [X]% (non garanti).* »

Ces changements visent à favoriser une approche de long terme, cohérente avec la nature même de l'investissement en SCPI. Ils permettent aussi de comparer les SCPI sur des bases homogènes, avec une meilleure transparence sur la réalité économique touchant l'investisseur.

CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2026 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande par :

- Téléphone : 03 80 59 90 91
- Email : contact@atland-voisin.com
- Courrier à l'adresse : ATLAND Voisin, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

Le profil

	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	286 M€	298 M€
Endettement	51 M€	47 M€
Taux d'endettement	17,9%	16,4%
Ratio dettes et autres engagements	15,6%	14,5%
Nombre d'associés	6 505	6 459
Taux de rendement interne à 10 ans	5,46%	5,48%
Taux de distribution	5,87%	6,23%
Performance Globale Annuelle	0,98%	4,49%
Nombre d'actifs	254	248
Nombre de baux	462	450
Valeur vénale*	947,54€	923,36€
Valeur de réalisation*	789,45€	779,24€
Valeur de reconstitution*	958,75€	950,32€
Prix moyen acquéreur*	842,26€	827,58€
Variation du prix moyen	-4,80%	-1,74%
Résultat*	52,87€	53,1€
Distribution*	52,00€	52,50€
Valeur IFI (résidents de France)*	715,82 €	ND
Valeur IFI (résidents hors France)*	715,82 €	ND

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les données présentes dans le profil d'Immo Placement sont celles issues de la fusion-absorption avec la SCPI Foncière Remusat

* 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 part en vigueur au 1^{er} janvier de l'année N-1.

Performance Globale Annuelle : 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.

Présentation

Une SCPI historique, positionnée sur l'immobilier d'entreprise dans les régions françaises

Créée en 1968, Immo Placement est une SCPI à capital fixe et l'une des SCPI les plus anciennes du marché. Elle détient un patrimoine diversifié en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités) situé principalement dans les métropoles régionales françaises. Cette stratégie multi-régionale vise à offrir aux associés un couple rendement-risque équilibré, en s'appuyant sur des marchés immobiliers dont les fondamentaux restent solides.

Une stratégie d'investissement fondée sur la mutualisation et la diversification

Le patrimoine d'Immo Placement est constitué principalement de bureaux (49,56%), de commerces (40,92%) et de locaux d'activités (4,33%), répartis sur l'ensemble du territoire français. Cette diversification sectorielle et géographique vise à mutualiser les risques locatifs tout en bénéficiant du dynamisme des métropoles régionales.

Les régions françaises présentent des atouts structurels : des taux d'occupation élevés (93,5% en moyenne sur les bureaux) reflétant des marchés équilibrés entre offre et demande, et des rendements attractifs. La SCPI privilégie des actifs de qualité, bien situés et adaptés aux besoins des entreprises locataires, dans une logique de détention et de valorisation à long terme (objectif non garanti).



276 avis au 31/12/2025

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 31/12/2025

4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,68 Milliards d'€ (3 682 503 722 €)

