

IMMO / PLACEMENT

Depuis 1968,
votre SCPI de génération
en génération



Rapport
annuel
2025

Retour sur 2025

DES SCPI ATLAND VOISIN PLUS DIVERSIFIÉES, DANS UN MARCHÉ SÉLECTIF OÙ NOUS CONSOLIDONS NOTRE POSITION PARMI LES LEADERS

Si 2024 avait confirmé la polarisation du marché des SCPI, 2025 fut celle de la concentration et de la sélection. La collecte du marché des SCPI a renoué avec la croissance : plus de 5,5 milliards d'euros collectés sur l'année, soit une hausse de +17 %. Mais cette reprise s'est concentrée : 80 % des souscriptions se sont dirigées vers les SCPI investissant en Europe, avec une préférence marquée pour les véhicules diversifiés capables de capter simultanément plusieurs cycles sectoriels. En parallèle, les difficultés sont restées circonscrites à quelques acteurs exposés aux bureaux franciliens et fragilisés par des leviers importants. Il apparaît que le marché semble avoir fini sa recomposition autour de deux groupes d'acteurs ou produits : ceux lancés à partir de 2022 d'un côté, et ceux qui existent depuis 10 ans ou plus et qui ont su s'adapter à l'ouverture d'un nouveau cycle immobilier.

Atland Voisin fait partie de ces acteurs historiques qui ont su traverser les cycles, et **2025 a conforté notre place dans le top 5 des gérants de SCPI avec 415 M€ de collecte brute (source : ASPIM/IEIF).**

S'agissant de l'environnement macro-économique, la baisse des taux directeurs de la BCE (de 3,0 % à 2,0 % en six mois) a redonné de la visibilité aux investisseurs et contribué à soutenir la reprise des investissements immobiliers en Europe. Les marchés les plus dynamiques (par exemple l'Espagne ou l'Irlande) ont offert des rendements d'acquisition attractifs, à condition de disposer des équipes locales et des expertises sectorielles pour les identifier et les saisir. C'est notamment sur ce point que les gérants se différencient ; et plus encore dans la capacité à diversifier le patrimoine de leurs SCPI, en investissant dans des secteurs à forte expertise métier, comme l'hôtellerie ou l'immobilier de santé, et ceci dans plusieurs pays. C'est le cas d'Atland Voisin : **en 2025 nous avons investi 139 M€ (acte en main) en hôtellerie et 24 M€ (acte en main) en santé, soit près de 50 % du montant total investi pour le compte de nos différents fonds, en France et en Europe. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.**

Chiffres clés

ATLAND Voisin 2025

> **+71 000**

ASSOCIÉS

> **4 MDS€**

SOUS GESTION (SCPI)

> **+400**

IMMEUBLES

> **90%**

DU PATRIMOINE IMMOBILIER
DANS UNE DÉMARCHE ISR

Vision 2026

NOUS DÉVELOPPONS NOS SCPI, DANS UN CONTEXTE QUI RENFORCE L'INTÉRÊT DE NOTRE STYLE DE GESTION

Depuis début 2026, l'environnement géopolitique et économique s'est dégradé avec la survenance de la crise au Moyen-Orient. Les prix de l'énergie ont bondi brutalement, les taux longs se sont à nouveau orientés à la hausse, dégradant les perspectives de croissance européenne. Dans ce contexte d'incertitude accrue, les fondamentaux des SCPI diversifiées trouvent toute leur force. Et notamment l'importance de revenus mutualisés qui reposent quasi-exclusivement sur des loyers perçus. Cet environnement devrait également donner une prime aux gérants ayant une politique tournée vers une relative prudence : un endettement faible ou nul, pour ne pas dépendre des conditions de refinancement ; une communication transparente sur la liquidité des véhicules et sur la répartition entre investisseurs particuliers et investisseurs institutionnels. **C'est précisément le modèle qu'Atland Voisin a construit depuis l'origine, et que les résultats 2025 confirment : une gestion ancrée dans la durée, adossée à une présence locale en Europe et à des expertises métiers sur les classes d'actifs les plus exigeantes.**

Nous appréhendons cette nouvelle phase d'incertitude avec sérieux, en particulier l'évolution de l'inflation et des taux directeurs, tant dans nos missions d'investissement que de gestion. Cela nous conduit à renforcer nos standards de communication, afin de vous apporter la clarté nécessaire au suivi de vos investissements. Nous nous efforçons de distinguer le conjoncturel du structurel, en gardant à l'esprit que l'intérêt des associés de SCPI se mesure à long terme. Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. Malgré ces défis, nous restons persuadés de l'intérêt des SCPI comme placements à long terme de diversification et de génération de revenus pour les épargnants. Dans cette perspective, **nous poursuivons notre travail de modernisation, à travers une mesure phare pour Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia : la division du prix de parts, sous réserve de validation lors des assemblées générales, vous permettra d'instaurer facilement des (ré)investissements récurrents à partir de quelques dizaines d'euros par mois.**

> 4 SCPI

ÉPARGNE PIERRE

- > La SCPI des métropoles régionales

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

- > La SCPI diversifiée 100 % européenne

ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

- > La SCPI de l'Europe de la santé

IMMO PLACEMENT

- > Notre SCPI historique qui traverse les générations

Ils nous font confiance



J'ai connu ATLAND Voisin en 2014 en investissant dans la SCPI Immo Placement, et j'ai continué d'investir régulièrement dans les SCPI Épargne Pierre et Épargne Pierre Europe. La gestion rigoureuse, les lettres d'informations régulières et les dividendes supérieurs au marché me confortent dans mon choix.



Bernard F.
Associé depuis 2014
(Épargne Pierre, Épargne
Pierre Europe,
Immo Placement)



Devenue associée par une donation, je suis aujourd'hui très satisfaite de ces placements qui me rémunèrent chaque trimestre. J'en ai d'ailleurs parlé autour de moi.



Claude B.
Associée depuis 2009
(Immo Placement)



J'ai choisi ATLAND Voisin car j'ai été convaincu par les chiffres, le sérieux, la stratégie d'investissement et le contact humain. J'ai le sentiment d'avoir fait le bon choix de par une information pertinente, des réponses rapides et claires. C'est un investissement à la fois simple et rentable.



Georges V.
Associé depuis 2017
(Épargne Pierre)



J'ai souscrit chez ATLAND Voisin suite aux analyses pertinentes et convaincantes [...]. Les résultats et objectifs de rendement affichés m'ont motivé pour investir. Je ne regrette pas mon investissement : la communication est claire et transparente, et les résultats ont été en accord avec les objectifs prévus.



Christian S.
Associé depuis 2022
(Épargne Pierre Europe)

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les revenus ne sont pas garantis.

UNE SOCIÉTÉ DE GESTION RECONNUE

PAR LES PROFESSIONNELS

ATLAND Voisin récompensée pour sa qualité de service aux CGP par Périclès Group.



PAR LA PRESSE

ATLAND Voisin se hisse à la 2^{ème} place des Sociétés de Gestion de SCPI dans le cadre du Palmarès des fournisseurs 2025. Une distinction renouvelée pour la 8^{ème} année consécutive.



DES SCPI RECONNUES

ÉPARGNE PIERRE EUROPE

Épargne Pierre Europe a obtenu la Victoire de bronze décernée par Le Particulier dans la catégorie des « SCPI les plus prometteuses », lors des Victoires des SCPI 2025.



ÉPARGNE PIERRE

Épargne Pierre a obtenu la Victoire d'argent pour la 3^{ème} année consécutive décernée par Le Particulier dans la catégorie « Meilleures SCPI diversifiées ».



⁽¹⁾ ATLAND Voisin se classe 3^{ème} dans la catégorie « Immobilier Financier ». Les trophées sont décernés par des organismes indépendants d'ATLAND Voisin, sur la base de critères librement fixés par les organismes en question. L'éventuelle existence, directe ou indirecte, d'une relation d'affaires avec ATLAND Voisin ne fait jamais partie des critères de sélection. Pour en savoir plus sur les conditions d'octroi des trophées en question, nous vous invitons à consulter les sites ou articles publiés par les organismes en question.

Engagements d'ATLAND Voisin



INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE (ISR)

90 % du patrimoine de nos SCPI s'inscrit dans une démarche ESG (Environnemental, Social et de Gouvernance) au travers de la labellisation ISR de nos SCPI Épargne Pierre, Épargne Pierre Europe et Épargne Pierre Sophia. Ce périmètre représente près de 700 immeubles répartis sur l'ensemble du territoire français, aux Pays-Bas, en Espagne, en Irlande et en Allemagne, et loués à plus de 1 500 entreprises (données au 31/12/2025).



Stéphanie LANDOUAR
Responsable RSE











*D'ANNÉE EN ANNÉE, LES
ENJEUX ESG ET
ISR REDESSINENT
PROGRESSIVEMENT NOTRE
MANIÈRE D'INVESTIR ET DE
GÉRER LES ACTIFS
IMMOBILIERS. PLUS QU'UN
CADRE, ILS ORIENTENT NOS
CHOIX AU QUOTIDIEN ET
NOURRISSENT UNE APPROCHE
EXIGEANTE, TOURNÉE VERS LA
QUALITÉ DES PATRIMOINES
DANS LA DURÉE. CETTE VISION
S'INSCRIT NATURELLEMENT
DANS CELLE DE NOS ASSOCIÉS,
DONT LES HORIZONS
D'INVESTISSEMENT APPELLENT
CONSTANCE ET COHÉRENCE,
AU SERVICE D'UNE
VALORISATION DURABLE ET
D'OBJECTIFS PARTAGÉS.*

ZOOM SUR L'INSTITUT CURIE ET ÉPARGNE PIERRE SOPHIA

En 2024, nous avons lancé la SCPI Épargne Pierre Sophia, dédiée à la santé et aux sciences de la vie. En raison de la dimension sociale de ce secteur d'activité, ATLAND Voisin a décidé de soutenir l'Institut Curie, en dotant la SCPI d'un fonds de partage. À travers ce mécanisme, ATLAND Voisin reverse 0,02 % des montants collectés, pris sur les frais de souscription. Ce soutien ne donne droit à aucun avantage fiscal, ni pour ATLAND Voisin ni pour Épargne Pierre Sophia ou ses associés, et est sans incidence sur le rendement versé aux associés.



Chiffres clés 2025* et évolution par rapport à 2024**

	Capitalisation	298 M€	en 2025
		286 M€	en 2024
	Montants échangés sur le marché secondaire	4,1 M€	en 2025
		4,7 M€	en 2024
	Nombre d'actifs	248	en 2025
		254	en 2024
	Nombre de baux	407	en 2025
		462	en 2024
	Résultat net	53,13 €/part	en 2025
		52,87 €/part	en 2024
	Revenus distribués	52,50 €/part	en 2025
		52,00 €/part	en 2024
	Performance globale annuelle ⁽¹⁾	4,49 %	en 2025
		0,98 %	en 2024
	Taux de distribution ⁽²⁾	6,23 %	en 2025
		5,87 %	en 2024
	Prix moyen acquéreur	827,58 €/part	en 2025
		842,26 €/part	en 2024
	Valeur de reconstitution	950,32 €/part	en 2025
		958,75 €/part	en 2024

Avertissements : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

* Données au 31/12/2025

** Données au 31/12/2024

(1) Performance Globale Annuelle (PGA) : correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

(2) Taux de distribution : 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, soit 0% des montants versés au titre de 2025) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Le mot du **Président**



DIX ANS DE HAUSSE, IMMO PLACEMENT TIENT LE CAP

Chers associés,

J'écris mes premiers rapports annuels en qualité de Président d'Atland Voisin. C'est à ce titre que je vous rends compte de l'exercice 2025 d'Immo Placement ; une SCPI créée en 1968, dont j'ai la responsabilité de poursuivre l'histoire avec le sérieux requis.

Mais avant de me lancer plus avant dans ce « Mot du Président » avec ses passages obligés, permettez-moi de situer ce propos dans une vision nourrie de ma première année à la tête de la société. En 10 ans, Atland Voisin est devenu un des acteurs référents du marché des SCPI, et Immo Placement a accompagné ce développement :

- À travers les opérations structurantes de fusion-absorption des autres SCPI à capital fixe (ImmAuvergne, DauphiPierre, Foncière Rémusat), qui ont renforcé sa diversification ;
- À travers les opérations ciblées d'augmentation de capital et le travail de gestion d'actifs, ayant permis d'amplifier la rotation du patrimoine à travers des acquisitions et des cessions.

Pour les années à venir j'œuvrerai pour renforcer les fondamentaux ayant permis ce développement au service de votre patrimoine. J'en viens désormais à mon analyse du contexte macroéconomique, de l'évolution des marchés immobiliers, et des perspectives offertes à nos SCPI.



“ *Le résultat 2025 repose sur des fondamentaux construits dans la durée* ”

Un environnement économique qui a tenu bon malgré des défis persistants en 2025

Le PIB français a progressé de 0,9 % en volume en 2025 (source : INSEE, janvier 2026), dans un environnement domestique marqué par une instabilité politique persistante et une confiance en berne des ménages et des entreprises. Au cours de cette période, la Banque Centrale Européenne (BCE) a amorcé un cycle de baisse de ses taux entre janvier et juin 2025 (de 3,00 % à 2,00 %), avant de les maintenir stables. Les spécificités nationales (dette publique élevée, instabilité politique) n'ont pas permis une détente totale du taux OAT 10 ans, contrairement à la baisse du taux sans risque observée dans plusieurs pays européens voisins. Cette politique monétaire a contribué à réduire le coût du capital pour les investisseurs et a soutenu le volume des transactions immobilières. En France, ceux-ci ont progressé de 8 % en 2025 (source : JLL / Immostat, janvier 2026).

Un immobilier d'entreprise aux dynamiques contrastées et une collecte SCPI de plus en plus polarisée

Sur les marchés de l'immobilier d'entreprise en France, 2025 fut une année de stabilisation voire de reprise technique en ce qui concerne le niveau des volumes échangés (13,7 Mds € soit +8,00 % vs. 2024 - source Immostat), soutenue par la politique monétaire européenne favorable (baisse des taux de 100 points de base). Les taux de rendement sont demeurés relativement stables sur les classes d'actifs les plus recherchées en régions (retail park et locaux d'activité en périphérie des grandes métropoles, immobilier de santé, hôtellerie) témoignant d'une sélectivité croissante des investisseurs au profit des actifs offrant un triptyque : des revenus récurrents, une demande locative lisible et une résistance éprouvée aux cycles.

Sur le segment des bureaux, la reprise est réelle mais structurellement vulnérable. Avec 6,9 milliards d'euros investis (+32 % sur un an), ce marché retrouve une dynamique positive ; elle demeure fragile car hyperpolarisée sur Paris et son Quartier Central des Affaires, qui capte à lui seul près de 40 % des volumes nationaux. Les marchés régionaux, quant à eux, enregistrent un recul pour la troisième année consécutive (1,5 milliards d'euros investis -6 % source BNP février 2026).

Pour l'ensemble des marchés, la formation des prix et l'appréciation de la prime de risque immobilière reste complexe, dans un contexte d'un OAT 10 ans élevé et volatile.

S'agissant de la collecte des SCPI, la tendance d'une normalisation des volumes s'est confirmée : la collecte brute du marché a atteint 5,5 milliards d'euros en 2025, en hausse de 17 % (source : ASPIM, février 2026). Néanmoins, cette reprise est concentrée autour de quelques acteurs et produits (cf. préambule en page 2), avec une prédominance des SCPI diversifiées. Par construction, Immo Placement évolue en dehors de cette dynamique de marché, son statut de SCPI à capital fixe lui conférant un mode de fonctionnement spécifique.

Immo Placement en 2025 : dixième année consécutive de hausse des revenus

Dans ce contexte, Immo Placement a atteint ses objectifs. Le taux de distribution 2025 s'établit à 6,23 %, au-delà de la prévision supérieure à 6 % annoncé lors du dernier rapport et le taux de rendement interne sur dix ans s'établit à 5,48 %. La Performance Globale Annuelle est de 4,49 %, celle-ci se calculant comme la somme du taux de distribution et de la variation du prix de part entre deux années d'exercice, par construction plus volatile pour une SCPI à capital fixe. Rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Le fait marquant de l'exercice est ailleurs : 2025 est la dixième année consécutive de hausse des revenus distribués. Immo Placement a versé 52,50 € par part en 2025, contre 45,63 € en 2016 ; soit une progression de près de 15 % en dix ans, dans un environnement immobilier pourtant mouvant. Ce résultat repose sur des fondamentaux construits dans la durée : un taux d'occupation financier de 92,92 %, un portefeuille de 248 actifs loués à 450 entreprises dans les métropoles régionales françaises, un report à nouveau représentant plus de quatre mois de distribution (un amortisseur qui contribue à la visibilité sur les revenus futurs non garantis) et un endettement en baisse à 16,4 %.

Le prix moyen acquéreur sur le marché secondaire s'établit à 827,58 € au 31 décembre 2025. La valeur de reconstitution de la SCPI est de 950,32 € par part, soit une décote de marché d'environ 13 % ; un écart que nous considérons comme favorable aux entrants, sans que cela puisse préjuger de l'évolution future du prix. Rappelons que la cession de parts sur le marché secondaire n'est pas garantie, et que la distribution des revenus n'est pas garantie et peut varier à la hausse comme à la baisse.

La gestion active du patrimoine s'est poursuivie en 2025 avec quatre cessions au quatrième trimestre, dont deux actifs vacants ; une décision délibérée de ne pas conserver des immeubles sans locataire.

Perspectives 2026 pour Immo Placement (non garanties)

Les perspectives 2026 de votre SCPI se résument ainsi : nous visons un revenu distribué stable, ce qui correspondrait à un taux de distribution prévisionnel supérieur à 6 % (objectif non garanti, sur la base du prix moyen acquéreur 2025).

Rappelons que le prix de part d'Immo Placement se forme sur le marché secondaire, où se rencontrent l'offre et la demande de parts lors des confrontations mensuelles. Il n'est pas fixé par la société de gestion et peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. La revente des parts n'est pas garantie.

Pour en savoir plus sur les perspectives de votre SCPI, je vous invite à consulter la page dédiée, en cœur de rapport.

Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON

Président d'Atland Voisin

(Texte achevé de rédiger le 23 avril 2026)

Ici, le « 37 rue de la République, 69002 Lyon » - un actif détenu par Immo Placement depuis 1985, portant sur une boutique au rez-de-chaussée (louée à Nocibé) et des bureaux dans les étages. En 2025, les bureaux ont été libérés, permettant de lancer un programme de rénovation de 950 000 € pour repositionner l'actif sur un marché premium, en vue de revaloriser significativement le loyer (non garanti, sous réserve des conditions de marché)





SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	14
Évolution du capital & marché des parts	15
Investissements/financements	16
Financement des investissements	17
Arbitrages	18
Composition du patrimoine	19
Gestion locative & immobilière	20
Résultat/Revenus distribués	21
Valeurs de la société	22
Fiscalité	23
Perspectives 2026	24
État du patrimoine	26
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	27
Engagements hors bilan	28
Compte de résultat de l'exercice	29
Inventaire détaillé des placements immobiliers	31
Annexe aux comptes annuels	41
État du patrimoine	43
Variation des capitaux propres	47
Compte de résultat	48

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	51
------------------------------------	----

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	52
--	----

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	54
---	----

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	56
--------------------	----

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN	63
-----------------------------	----

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS IMMO PLACEMENT	65
---	----

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2025	845,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2025	769,58 €
Taux de Rendement Interne sur 10 ans au 31/12/2025	5,48%
Performance Globale Annuelle ⁽¹⁾ au 31/12/2025	4,49%
Taux de distribution ⁽²⁾ au 31/12/2025 (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	6,23%
Taux de variation du prix moyen acquéreur ⁽³⁾	- 1,74%
Ratio dettes et autres engagements ⁽⁴⁾ au 31/12/2025	14,5%
Taux d'endettement ⁽⁵⁾ au 31/12/2025	16,4%

Bilan au 31/12/2025

Capital social (valeur nominale)	107 674 150 €
Total des capitaux propres	247 707 878 €
Immobilisations locatives	305 669 996 €

Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	18 755 538 €	53,13 €
Dividende distribué	18 534 075 €	52,50 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	325 974 000 €	923,36 €
Valeur comptable	247 707 878 €	701,66 €
Valeur de réalisation	275 095 556 €	779,24 €
Valeur de reconstitution	335 492 016 €	950,32 €

Avertissements : rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) La Performance Globale Annuelle (PGA) est la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix public de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

(2) 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, soit 0% des montants versés au titre de 2025) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe.

(3) 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.

(4) 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).

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

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte au cours de l'année 2025. Le capital social reste inchangé, soit 107 674 150 € représentant 353 030 parts d'une valeur nominale de 305 € détenues par 6 459 associés.

Marché secondaire

Au total 4 981 parts ont été échangées au cours de l'année 2025 contre 5 619 en 2024.

Le nombre de parts échangées reste à la marge et représente 1,41% des parts en circulation au 31 décembre 2025.

Les parts se sont échangées dans une fourchette de 800 € à 849,99 € et le Prix Moyen Acquéreur (PMA) 2025 s'est établi à 827,58 € (contre 842,26 € en 2024).

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.
2021	82 694 955		271 131	5 488		875
2022	88 882 795	18 056 320	291 419	5 692	1 625 069	890
2023	107 674 150	1 691 890	353 030	6 538	152 270	870
2024	107 674 150		353 030	6 505		810
2025	107 674 150		353 030	6 459		845

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
2021	4 916	1,81%	21	4% HT
2022	2 564	0,95%	193	4% HT
2023	4 229	1,19%	653	4% HT
2024	5 619	1,59%	1 492	4% HT
2025	4 981	1,41%	18	4% HT

Récapitulatif marché secondaire

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NBRE DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUIREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
15/01/2025	522	1403	522	830 €	755,92 €	881
14/02/2025	301	1557	276	800 €	728,60 €	1281
14/03/2025	249	1437	249	800 €	728,60 €	1188
15/04/2025	1059	1307	644	830 €	755,92 €	663
15/05/2025	660	598	507	845 €	769,58 €	91
13/06/2025	337	384	313	845 €	769,58 €	71
15/07/2025	390	627	365	810 €	737,70 €	262
14/08/2025	515	788	515	810 €	737,70 €	273
15/09/2025	378	454	332	835 €	760,47 €	122
15/10/2025	410	404	395	850 €	774,13 €	9
14/11/2025	485	553	451	815 €	742,26 €	102
15/12/2025	453	430	412	845 €	769,58 €	18

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENTS

Sur l'année 2025, 1 investissement a été réalisé

MILLAU (12100)

L'opération consiste en l'acquisition d'une cellule commerciale de 510 m² louée à l'enseigne Zeeman. Ce commerce est situé dans une zone établie de Millau, à proximité immédiate de commerces de destination tels qu'un hypermarché Intermarché, d'un magasin Picard ou bien encore d'un magasin Intersport. L'actif développe une surface de 510 m².

Prix d'achat acte en mains : 643 021 € pour un rendement moyen acte en mains de 6,85 %.

Rapport sur les prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'ATLAND IM

Au titre de l'exercice 2025, ATLAND VOISIN a eu recours à des prestations d'identification et d'assistance à l'acquisition d'opportunités d'investissement immobilier en France et en Europe à travers les sociétés ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT, ATLAND INVESTMENT MANAGEMENT SPAIN, S.L.U et ATLAND IM GERMANY, GmbH. Ces opérations ont généré les frais suivants, à la charge d'ATLAND VOISIN :

Pays	Prestataire	Ville	Adresse	Date d'acquisition	Rémunération HT
France	Atland IM	MILLAU	150, boulevard Georges Brassens	19/06/2025	4 640 €
TOTAL :					4 640 €

Avertissements : rappelons que les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2025, la dette bancaire s'élève à 46 758 505 € et se décompose de la façon suivante :

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2024
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	IN FINE	31 décembre 2027	VARIABLE	17 000 €
Prêt CHOLET, VALMY, COLOMBES	AMORTISSABLE	31 décembre 2027	VARIABLE	640 000 €
Prêt BESSINES	AMORTISSABLE	31 décembre 2029	VARIABLE	823 500 €
Prêt VILLENAVE D'ORNON, REZE et CAGNES SUR MER	AMORTISSABLE	31 décembre 2030	VARIABLE	3 515 773 €
Prêt ROUBAIX	AMORTISSABLE	31 octobre 2027	VARIABLE	585 800 €
Prêt ROUBAIX	IN FINE	31 octobre 2027	FIXE	1 140 000 €
Prêt VANNES	AMORTISSABLE	5 février 2034	FIXE	1 871 873 €
Prêt LYON	AMORTISSABLE	5 août 2034	FIXE	1 852 674 €
Prêt LYON	IN FINE	5 août 2034	FIXE	1 500 000 €
Prêt LAHONCE	AMORTISSABLE	5 octobre 2032	FIXE	1 940 733 €
Prêt LAHONCE	IN FINE	5 octobre 2032	FIXE	800 000 €
Prêt CHAPONNAY	IN FINE	31 décembre 2027	FIXE	3 000 000 €
Prêt BRON	AMORTISSABLE	4 mars 2036	FIXE	2 638 800 €
Prêt BRON	IN FINE	4 mars 2028	FIXE	1 000 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	AMORTISSABLE	25 octobre 2036	FIXE	2 671 000 €
Prêt CHARNAY LES MACON	IN FINE	25 octobre 2031	FIXE	3 500 000 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	5 235 803 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	1 700 000 €
Prêt CLERMONT	AMORTISSABLE	5 mai 2037	FIXE	1 187 896 €
Prêt CLERMONT	IN FINE	5 mai 2029	FIXE	1 500 000 €
Prêt SEYSSINET	AMORTISSABLE	5 août 2037	FIXE	1 813 657 €
Prêt SEYSSINET	IN FINE	5 août 2029	FIXE	2 250 000 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	5 février 2037	FIXE	1 416 747 €
Prêt MAAF	IN FINE	5 février 2037	FIXE	460 000 €
Prêt MARSEILLE, BRIVE et ST BRIEUC	IN FINE	31 décembre 2030	FIXE	3 697 250 €
TOTAL				46 758 505 €

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a poursuivi en 2025 sa politique de désengagement par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI :

➤ À **VILLEURBANNE** (69100) « Le Callisto » 67 rue Jean Jaurès

Une surface de commerces de 230 m² pour un prix de vente de **266 750 €**.

L'acte a été signé le 05/02/2025.

➤ À **NANTES** (44300) Espace Newton 46/48 boulevard Albert Einstein

Une surface de commerces de 146 m² pour un prix de vente de **380 000 €**.

L'acte a été signé le 26/03/2025.

➤ À **DIJON** (21000) 16 rue de Gray

Une surface de bureaux de 100 m² pour un prix de vente de **130 983 €**.

L'acte a été signé le 20/06/2025.

➤ À **TIGERY** (91250) 4 rue du Parc des Vergers

Une surface d'activités de 2 246 m² pour un prix de vente de **2 299 460 €**.

L'acte a été signé le 11/07/2025.

➤ À **VILLEURBANNE** (69100) « Le Mozart » 17 avenue Condorcet

Une surface de bureaux de 482 m² pour un prix de vente de **958 568 €**.

L'acte a été signé le 19/09/2025.

➤ À **BESANCON** (25000) 7/15 rue Xavier Marmier

Une surface de commerces de 878 m² pour un prix de vente de **327 348 €**.

L'acte a été signé le 15/10/2025.

➤ À **CHOLET** (49000) 3 boulevard du Poitou

Une surface de commerces de 1 100 m² pour un prix de vente de **999 829 €**.

L'acte a été signé le 31/10/2025.

➤ À **VANDOEUVRE LES NANCY** (54500) 3 allée Forêt de la Reine

Une surface de bureaux de 144 m² pour un prix de vente de **167 917 €**.

L'acte a été signé le 07/11/2025.

➤ À **FONTAINE LES DIJON** (21121) 36 rue de Bourgogne

Une surface de bureaux de 921 m² pour un prix de vente de **1 099 916 €**.

L'acte a été signé le 19/12/2025.

Soit 9 biens vendus pour un prix de vente net total de **6 630 771 €** (soit une plus-value de **1 336 019 €** par rapport à la valeur comptable des immeubles cédés).

Avertissements : rappelons que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Composition du patrimoine

(en % des valeurs vénale au 31/12/25)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activité	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0.00%	0.57%	0.00%	0,00%	0,00%	0,57%
Région Parisienne	3,42%	2,58 %	0,00%	0,00%	0,27%	6.27%
Province	45,66%	38,16%	4,37%	0,00%	4,97%	93.16%
TOTAL	49.08%	41.31%	4.37%	0,00%	5.24%	100,00%

Composition du patrimoine

(en m²)

Zone géographique	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux industriels Locaux d'activités	Hôtels et Tourisme	Santé et Education	Total
Paris	0 m ²	393 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	393 m ²
Région Parisienne	6 398 m ²	3 874 m ²	0 m ²	0 m ²	274 m ²	10 546 m ²
Province	79 841 m ²	65 221 m ²	10 326 m ²	0 m ²	8 859 m ²	164 247 m ²
TOTAL	86 239 M²	69 488 M²	10 326 M²	0 M²	9 133 M²	175 186 M²

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est passé de 93,14 % au 1^{er} trimestre 2025 à 92,92 % au 4^{ème} trimestre 2025. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 93,14 %⁽¹⁾.

Historique du Taux d'occupation Financier (TOF) de la SCPI

TOF moyen 2024	92,88%
TOF moyen 2023	95,30%
TOF moyen 2022	96,13%
TOF moyen 2021	94,10%
TOF moyen 2020	94,67%

Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 39 relocations et 36 résiliations de baux. Les principaux mouvements ont porté sur les locaux suivants (surfaces supérieures à 200 m²) :

- VILLENAVE D'ORNON (33) "Central Park" 2 rue Pablo Neruda : 218 m² libérés par UFIFRANCE PATRIMOINE
- LYON (69) "Le Maréchal" 103 avenue Maréchal de Saxe : 456 m² reloués à ESPACE IMMOBILIER LYONNAIS
- NANTES (44) 46/48 boulevard Albert Einstein : 415 m² reloués à EXPERTISES GALTIER
- BRON (69) 2/4 avenue du Général Chambonnet : 636 m² reloués à BEUMER
- QUETIGNY (21) "Le Birdie" 12 rue du Golf : 316 m² reloués à LA CROIX ROUGE FRANCAISE
- MERIGNAC (33) "Heliopolis" avenue de Magudas : 614 m² reloués à MITSUBISHI ELECTRIC EUROPE B.V.
- BESSINES (79) Forum Sud 3 - 21 route de la Rochelle : 223 m² reloués à ISTANBUL MARKET
- BESANCON (25) 7/15 Rue Xavier Marmier : 878 m² libérés par LIDL et vendus
- VILLENAVE D'ORNON (33) "Central Park" 2 rue Pablo Neruda : 716 m² libérés par SONEPAR FRANCE DISTRIBUTION
- REZE (44) "Espaces Océanes" 4 rue Jack London : 602 m² libérés par BCA EXPERTISES

- TOULOUSE (31) 52 chemin de Gabardie : 226 m² libérés par MALITERIE
- AGEN (47) 102 avenue de la République : 305 m² libérés par AGENTLAN
- BRON (69) 2/4 rue du Colonel Chambonnet : 233 m² reloués à PROGRAMINI
- NARBONNE (11) 11 rue Jean Jaurès : 240 m² reloués à CALOPINO DECO, enseigne "KRAFT"
- CHOISEY (39) 6 rue du Fourney 951 m² reloués à BOEUFFET 39 (bâtiment en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE, la surface indiquée correspond à la surface détenue par la SCPI IMMO PLACEMENT)
- LYON (69) 37 rue de la République 613 m² libérés par CYBERPRET
- PUSIGNAN (69) avenue de Satolas Green : 479 m² libérés par OXYANE
- PUSIGNAN (69) avenue de Satolas Green : 209 m² libérés par SEALOGIS FREIGHT FORWARDING
- FIGEAC (46) 3 bis rue Gambetta : 292 m² libérés par ABY
- ROISSY (95) 165 avenue du Bois de la Pie : 615 m² reloués à LE COMPTOIR DES LANGUES
- BORDEAUX (33) 14/18 cours Saint Louis : 504 m² reloués à FORMATION ALTERNANCE SUPERIEURE FA SUP'
- LISSES (91) ZAC LE CLOS AUX POIS, rue de la Closerie : 550 m² libérés par PAILLE
- MIONS (69) 18 rue de la Liberté : 220 m² libérés par SUNIX
- NARBONNE (11) 30/32 rue du Pont des Marchands : 343 m² reloués à DELTA OPTIC

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 2025 s'élèvent à 238 421 € et les reprises sur provisions à 229 882 €.

Les reprises de provisions comprennent 147 754 € de créances irrécouvrables passées en pertes, ces dernières ayant été provisionnées au cours des exercices précédents.

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 3 et 9 ans. En 2025, le montant de ces travaux s'élève à 1 976 264 €.

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, pour un total à fin 2025 de 7 083 674 €.

Les travaux de gros entretien se sont élevés à 1 097 049 € sur 2025.

Travaux d'entretien & de réparations

En 2025, le montant de ces travaux s'élève à 124 396 €.

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

RÉSULTAT/REVENUS DISTRIBUÉS

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

(en euros)

Le résultat de l'exercice 2025 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 18 755 538 €, soit 53,13 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 52,50 € par part (52,00 € en 2023) et le report à nouveau a été abondé de 221 462 €.

Le taux de distribution 2025 s'établit à 6,23 %.

	2025	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	69,98	99,99	68,71	97,65	69,42	97,75	70,15	99,18	63,59	98,79
Produits financiers	0,01	0,01	0,15	0,22	0,39	0,55	0,12	0,17	0,10	0,16
Produits divers et exceptionnels	-	-	1,50	2,13	1,21	1,70	0,46	0,65	0,68	1,06
TOTAL PRODUITS	69,99	100	70,36	100	71,02	100	70,73	100	64,37	100
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,51	7,87	5,47	7,77	5,52	7,77	5,54	7,83	5,00	7,77
Autres frais de gestion	3,16	4,51	2,89	4,10	2,45	3,45	2,97	4,20	2,95	4,58
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,35	0,50	0,35	0,50	0,95	1,34	0,15	0,21	0,40	0,62
Charges locatives non récupérées	0,80	1,14	1,15	1,64	0,49	0,69	1,26	1,78	1,32	2,05
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	9,82	14,03	9,86	14,01	9,41	13,25	9,92	14,02	9,67	15,02
Charges financières	2,70	3,86	3,18	4,51	3,33	4,69	3,41	4,82	2,61	4,05
Amortissements nets										
➤ patrimoine	0,50	0,71	0,40	0,56	0,52	0,73	0,95	1,34	1,19	1,85
➤ autres	-	-	0,09	0,13	0,10	0,13	0,06	0,08	0,05	0,08
Provisions nettes ⁽²⁾										
➤ pour travaux	3,80	5,43	3,59	5,10	6,90	9,71	3,79	5,36	2,76	4,29
➤ autres	0,02	0,03	0,38	0,54	0,13	0,18	-0,03	-0,04	-0,62	-0,96
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	7,02	10,03	7,63	10,84	10,97	15,44	8,18	11,56	5,99	9,31
TOTAL CHARGES	16,86	24,09	17,49	24,85	20,38	28,69	18,10	25,58	15,66	24,33
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	53,13	75,91	52,87	75,15	50,64	71,31	52,63	74,42	48,71	75,67
Variation report à nouveau et autres réserves	0,63	0,90	0,87	1,24	0,72	1,02	4,15	5,87	0,47	0,73
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	52,50	75,01	52,00	73,90	49,92	70,29	48,48	68,54	48,24	74,94
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)

	2025	2024	2023	2022	2021
Dividende versé au titre de l'année	52,50	52,00	49,92	48,48	48,24
> 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)					
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	810,00	870,00	870,00	890,00	875,00
Prix acquéreur moyen (PMA)	827,58	842,26	884,75	889,26	874,59
Variation du prix acquéreur moyen	-1,74%	-4,80%	-0,51%	+1,68%	+0,27%
Rentabilité sur dividende distribué					
> Sur prix de souscription		5,98%		5,45%	0
> Sur prix acquéreur moyen de l'année N-1		5,87%	5,61%	5,54%	5,53%

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.

Avertissements : rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

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⁾
247 707 878 €	275 095 556 €	335 492 016 €
701,66 €/part	779,24 €/part	950,32 €/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).

Décomposition de la valeur de reconstitution :

	Montant	Montant par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	275 095 556 €	779,24 €	82,0%
Frais d'acquisition estimés par les experts	24 163 322 €	68,45 €	7,2%
Frais de souscriptions TTC	36 233 138 €	102,63 €	10,8%
Valeur de reconstitution	335 492 016 €	950,32 €	100,0%

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 pour l'année concernée est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

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

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 2026

REVENU DISTRIBUÉ : UNE TRAJECTOIRE QUI SE POURSUIT DEPUIS DIX ANS

Rappelons tout d'abord que les performances passées ne préjugent pas des performances futures, que les revenus peuvent varier à la hausse comme à la baisse et ne sont pas garantis. Les prévisions de performance ne constituent pas des indicateurs fiables des performances futures.

L'objectif d'Immo Placement pour 2026 est de maintenir son revenu distribué, en cohérence avec la trajectoire des dix dernières années. En effet depuis 2015, le revenu distribué par part a progressé de façon continue et régulière, traversant des cycles immobiliers contrastés — phase de hausse des taux directeurs européens, choc inflationniste, correction des valeurs — sans jamais réduire le montant versé aux associés. C'est cette régularité, plus que tout autre indicateur, qui définit le positionnement d'Immo Placement.

PRIX DE PART : UNE DÉCOTE PAR RAPPORT À LA VALEUR DE RECONSTITUTION À APPRÉCIER

Le prix de part d'Immo Placement se forme sur le marché secondaire, où se rencontrent chaque mois l'offre et la demande de parts lors des confrontations mensuelles. Il n'est pas fixé par la société de gestion et peut fluctuer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de marché. La revente des parts n'est pas garantie.

Au 31 décembre 2025, le prix moyen acquéreur s'établit à 827,58 € par part. La valeur de reconstitution de la SCPI est de 950,32 € par part ; soit une décote de marché d'environ 13 %. Cette décote appelle une lecture à deux niveaux.

Pour un investisseur déjà associé, elle reflète les ajustements opérés sur le marché secondaire dans un contexte immobilier qui reste incertain (notamment sur la valeur des actifs de bureaux). Elle n'affecte pas le revenu distribué, ni la qualité du patrimoine sous-jacent. La valeur de reconstitution (déterminée actif par actif par un expert indépendant sur la base des comparables de marché) reste très nettement supérieure au prix de marché : c'est le signe que la qualité intrinsèque du portefeuille n'est pas remise en cause.

Pour un investisseur entrant, cette décote représente un point d'entrée potentiellement favorable : acquérir des actifs à un prix sensiblement inférieur à leur valeur de reconstitution. Sans que cela puisse préjuger de l'évolution future du prix, ni garantir un rattrapage de la décote.

RISQUE : CE QUI PROTÈGE LE REVENU DANS UN MARCHÉ SÉLECTIF

L'investissement en parts de SCPI comporte des risques, notamment de perte en capital et de liquidité. Le capital investi n'est pas garanti.

La résilience du revenu d'Immo Placement repose sur trois éléments structurels :

- La diversification d'abord : 248 actifs, 450 locataires, plusieurs classes d'actifs, une implantation concentrée sur les métropoles régionales françaises dont les indicateurs locatifs sur les bureaux affichent une meilleure tenue qu'en Île-de-France.
- L'endettement ensuite, en baisse depuis 2024 et délibérément contenu à 16,4 % et majoritairement structuré en prêts amortissables à maturités longues, ce qui écarte le risque de refinancement contraint.
- Le report à nouveau enfin, qui représente plus de quatre mois de distribution au 31 décembre 2025 : il constitue un amortisseur significatif qui permettrait d'absorber les éventuels aléas locatifs ponctuels.

LIQUIDITÉ : UN MARCHÉ SECONDAIRE À SUIVRE

La cession de parts n'est pas garantie. La liquidité d'Immo Placement dépend de l'existence d'une contrepartie à l'achat lors des confrontations mensuelles.

Immo Placement est une SCPI à capital fixe : sa liquidité repose exclusivement sur le marché secondaire. En 2025, et comme chaque année, le volume de parts échangées sur le marché secondaire a représenté une fraction marginale du capital total ; signe que la grande majorité des associés inscrit sa détention dans la durée. Nous restons attentifs à l'équilibre entre offre et demande de parts sur ce marché, et nous nous engageons à en rendre compte de façon transparente dans nos communications périodiques.

POURQUOI INVESTIR DANS IMMO PLACEMENT EN 2026

Immo Placement est l'une des rares SCPI françaises à afficher dix années consécutives de hausse du revenu distribué. Dans un marché qui a vu de nombreux véhicules réduire leur distribution, corriger leur prix de part ou suspendre leur liquidité, cette trajectoire n'est pas un hasard : elle est le produit d'une gestion délibérément prudente, ancrée dans les métropoles régionales, disciplinée sur l'endettement, et attentive à la qualité locative sur le long terme.

Pour un épargnant qui cherche un complément de revenus régulier dans le temps, Immo Placement offre une lisibilité rare : un revenu construit sur les loyers, un report à nouveau qui conforte les distributions futures (non garanties), un patrimoine mutualisé sur plusieurs centaines de locataires.

Pour un investisseur qui s'interroge sur le point d'entrée, la décote actuelle par rapport à la valeur de reconstitution constitue un élément objectif d'attractivité, sans garantie sur son évolution future.

Rappelons que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures. L'investissement en SCPI comporte des risques, dont un risque de perte en capital et de liquidité, le capital investi n'étant pas garanti. La revente des parts sur le marché secondaire n'est pas garantie.

Martin Jacquesson

Président d'Atland Voisin

Texte achevé de rédiger le 23 avril 2026

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 304 686 990	+ 325 974 000	+ 308 192 791	+ 334 509 000
Agencements et aménagements	+ 3 670 014		+ 3 522 140	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 2 687 008		- 2 756 413	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+ 2 058	+ 2 058		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	- 7 083 674		- 6 874 969	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				0
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	298 588 380	325 976 058	302 083 549	334 509 000
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				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 779 719	+ 779 719	+ 855 512	+ 855 512
Autres créances	+ 4 185 316	+ 4 185 316	+ 3 337 238	+ 3 337 238
Provisions pour dépréciation des créances	- 409 805	- 409 805	- 401 266	- 401 266
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 211 870	+ 6 211 870	+ 6 313 357	+ 6 313 357
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	10 767 100	10 767 100	10 104 840	10 104 840

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs bilantiellees	Valeurs estimé	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
Dettes financières	- 51 144 287	- 51 144 287	- 55 510 191	- 55 510 191
Dettes d'exploitation	- 2 263 228	- 2 263 228	- 2 390 907	- 2 390 907
Dettes diverses	- 8 338 138	- 8 337 138	- 8 128 238	- 8 128 238
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	- 61 750 653	- 61 750 653	- 66 034 337	- 66 034 337
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 986	+ 986	+ 1 001	+ 1 001
Produits constatés d'avance	-	-	- 175	- 175
Autres comptes de régularisation	+ 102 065	+ 102 065	+ 120 543	+ 120 543
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	103 051	103 051	121 370	121 370
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	247 707 878		246 275 422	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		275 095 556		278 700 873

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2024	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2025
CAPITAL				
Capital souscrit	107 674 150			107 674 150
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	75 313 785			75 313 785
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion	78 938 869			78 938 869
Prélèvement sur prime d'émission	- 21 353 378		- 27 330	- 21 380 708
Prélèvement sur prime de fusion	- 13 028 642		5 000	- 13 023 642
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	76 131			76 131
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	11 548 325		1 233 323	12 781 649
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	6 799 581	306 601		7 106 181
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	18 664 161	-18 664 161	18 755 538	18 755 538
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	- 18 357 560	18 357 560	-18 534 075	- 18 534 075
TOTAL GÉNÉRAL	246 275 422	0	1 432 456	247 707 878

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements hors bilan

(en euros)

	31/12/2025	31/12/2024
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	30 825 383	30 365 902
Hypothèques	9 211 050	11 528 119
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 757 290	3 420 275
Hypothèques	3 964 783	5 938 382
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	5 673 758	7 686 925
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Paieement de prix à terme (VEFA)	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	1 720 000	1 309 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

Dettes garanties

Sur les emprunts à taux variable contractés, la SCPI a mis en place des instruments de couverture de taux consistant en des swaps dont les échéances sont alignées sur celles du crédit et portant sur un montant notionnel de 5 673 758 € au 31 décembre 2025.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2025 ressort à + 213 761 €.

Les ratios financiers liés aux emprunts ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2025.

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 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	24 430 740	24 087 450
Charges facturées	5 570 068	6 045 818
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	273 596	478 610
Reprises de provisions pour créances douteuses	229 882	156 502
Reprises de provisions pour gros entretien	1 097 049	835 257
Transferts de charges immobilières	0	119 134
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	31 601 335	31 722 771
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 570 069	6 045 819
Travaux de gros entretien	1 097 049	835 257
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 396	124 105
Dotations aux provisions pour créances douteuses	238 421	290 520
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 342 754	1 266 071
Dotations aux amortissements des agencements	176 934	139 975
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dotations charges à répartir	0	33 313
Autres charges immobilières	923 933	1 093 767
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	954 819	1 087 087
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	10 428 375	10 915 913
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	21 172 960	20 806 857
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Reprise de provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		103
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	0	103
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	1 946 536	1 931 163
Charges d'exploitation de la société	475 528	454 774
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 422 064	2 385 938
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 2 422 064	-2 385 835

RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat de l'exercice

	Exercice au 31/12/2025	Exercice au 31/12/2024
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	4 642	54 008
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	4 642	54 008
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	4 642	54 008
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		219 562
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	219 562
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		30 433
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	30 433
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	189 130
RÉSULTAT NET	18 755 538	18 664 161

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	Mmes LOMBARD ET DEBAUVE
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	255 m ²	100 750	DRAPEAU INFORMATIQUE - LOCAL VACANT
DIJON (21)	LE TÉMÉRAIRE 8 rue du Temple 11/13 Rue du Château	1982	Bureau	1274 m ²	1 391 690	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	7 rue de la Liberté	1982	Commerce	205 m ²	126 670	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	CARDINAL DE GIVRY 9 Bd Clémenceau	1983	Bureau	87 m ²	92 174	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
DIJON (21)	LE PLENEY 7 rue de Gray	1984	Commerce	57 m ²	70 188	M. JACQUOT (FICHET BAUCHE)
DIJON (21)	LE MAZARIN 10 avenue Maréchal Foch	1986/87	Bureau	590 m ²	821 420	MULTILOCATAIRES
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	577 140	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - B1 14 B rue Pierre de Coubertin	1987	Bureau	627 m ²	758 442	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	14 B rue du Chapeau Rouge	1987	Bureau	216 m ²	265 347	EIFFIA STATIONNEMENT - LOCAL VACANT
DIJON (21)	15 rue de l'Arquebuse	1987/88	Bureau	648 m ²	749 094	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	APOGEE B 8 Rond Point de la Nation	1990	Bureau	605 m ²	897 410	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	PARC DE MIRANDE - P3 14 I rue Pierre de Coubertin	1990	Bureau	325 m ²	313 351	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	APOGEE C 9 bd Rembrandt	1992	Bureau	520 m ²	668 679	EVEN DU FOU
DIJON (21)	3/5 Place de la Libération	1995	Commerce	192 m ²	271 665	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	L'ARSENAL 91/93 avenue Jean Jaurès	2002	Mixte	260 m ²	245 846	MULTILOCATAIRES
DIJON (21)	9 rue René Char - T9	2005	Bureau	1319 m ²	2 215 261	INTERNATIONAL FLAVORS FRAGRANCES
DIJON (21)	PARC VALMY Rue Elsa Triolet	2012 et 2014*	Mixte	1515 m ²	3 099 335	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
DIJON (21)	PARC VALMY 8 F rue Jeanne Barret	2012	Santé et éducation	319 m ²	605 457	MONDIAL PODO
DIJON (21)	93 Avenue Jean Jaurès	2017*	Bureau	1722 m ²	2 939 861	FRANCE TRAVAIL
DIJON (21)	33 rue Elsa Triolet	2023 *	Bureau	712 m ²	1 310 000	FRANCE TRAVAIL

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

AGGLOMERATION DIJONNAISE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
CHENÔVE (21300)	Parc des Grands Crus Bât. L	1991	Bureau	170 m²	180 753	ADMR
QUETIGNY (21800)	6 bd du Grand-Marché	1984	Commerce	1995 m²	836 518	MULTILOCATAIRE
QUETIGNY (21800)	Parc du Cap Vert - Bât E 16 rue du Cap Vert	1990	Bureau	740 m²	655 228	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
QUETIGNY (21800)	Parc du Golf	2007 et 2014*	Mixte	1026 m²	1 645 824	MULTILOCATAIRES
BEAUNE (21200)	9 Rue Buffon	2022	Commerce	583 m²	1 381 286	BUFFALO GRILL
SAINT APOLLINAIRE (21540)	ZAC Parc d'Activités de l'Est Dijonnais (Ecoparc Dijon Bourgogne)	2024	Bureau	2097 m²	4 775 227	FILAB
LONGVIC (21600)	3 Rue Romelet	2024	Activité	1977 m²	3 256 880	HEPPNER SOCIETES DE TRANSPORT

BESANCON / CHALON SUR SAONE / CHARNAY LES MACON / CHOISEY

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
BESANÇON (25)	48 avenue Clemenceau	1984	Bureau	1000 m²	948 445	SERVICES PENITENTIAIRES
ECOLE VALENTIN (25480)	VAL PARC Bâtiments C et D 8/10 Rue du Tacot	1989/90	Bureau	1390 m²	1 256 688	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BESANÇON (25)	LE VESONTIO 29 avenue Carnot	1990	Bureau	1006 m²	1 442 102	MULTILOCATAIRE
BESANÇON (25)	13 Rue Xavier Marmier	1990/91	Bureau	525 m²	295 970	MISSION LOCALE
BESANÇON (25)	LE FORUM 5 avenue Albert Thomas	1996	Bureau	226 m²	163 749	OTRE FRANCHE COMTE - ADDSEA
CHARNAY LES MACON (71850)	23 Rue de la Chapelle	2018	Mixte	4747 m²	9 336 519	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CHOISEY (39)	6 rue du Fourney	2023 *	Commerce	951 m²	780 000	LE BOEUFFET 39

LYON

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
LYON (69001)	5 Rue Chavanne	2014*	Commerce	50 m²	155 455	NOA
LYON (69001)	20 Rue Joseph Serlin	2019	Bureau	909 m²	5 150 525	ATS DEVELOPPEMENT
LYON (69002)	16 Quai Jean Moulin	2017*	Commerce	319 m²	286 280	ALSACE CROISIERES
LYON (69002)	LE RHODANIEN 84 cours Charlemagne	1981	Commerce	2489 m²	544 432	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	37 rue de la République	1985	Commerce	1687 m²	892 970	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	2 Place de la Bourse	2014*	Bureau	172 m²	379 000	CREDIT COMMERCIAL DE France
LYON (69002)	10-12 Quai Saint Antoine	2014*	Commerce	131 m²	456 071	MULTILOCATAIRES
LYON (69002)	8 Rue Gasparin	2014*	Commerce	107 m²	489 000	SN AGENCES
LYON (69002)	14 Rue Vaubecour	2014*	Santé et éducation	40 m²	57 000	INSTITUT BEAUTE STYLE PARIS
LYON (69003)	96 bd Vivier Merle	2014*	Bureau	349 m²	686 227	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	71/73 cours Albert Thomas	2014*	Commerce	600 m²	942 100	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	78 Rue de la Part Dieu	2014*	Commerce	83 m²	140 264	JD TRANSACTION
LYON (69003)	204 Rue Vendôme	2014*	Commerce	94 m²	201 235	LOCAUX VACANTS
LYON (69003)	7 Cours de la Liberté	2014*	Commerce	442 m²	920 470	ETS L.VEYRET
LYON (69003)	Le Galaxie, Rue Flandrin	2014*	Activité	0 m²	38 000	CREDIPAR
LYON (69003)	41 Cours Gambetta	2014*	Commerce	228 m²	445 594	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	40 Avenue Félix Faure	2014*	Commerce	82 m²	116 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	264 Rue Garibaldi	2014*	Bureau	582 m²	1 055 817	FONCIA ST LOUIS
LYON (69003)	14 Quai Victor Augagneur	2014*	Commerce	72 m²	282 000	PIETRAPOLIS
LYON (69003)	86/90 Rue Paul Bert	2017*	Bureau	471 m²	903 451	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	LE BRITANNIA 20 Bld Eugène Deruelle	2022	Bureau	546 m²	1 810 000	GIE CIBAIL
LYON (69006)	87 cours Lafayette	2017*	Commerce	78 m²	230 000	VACANT
LYON (69004)	Rue Pelletier / Boulevard des Canuts	2014*	Mixte	228 m²	264 000	MULTILOCATAIRES
LYON (69004)	69 Boulevard des Canuts	2017*	Bureau	119 m²	200 345	AGILI (3F)
LYON (69005)	4 Rue des Aqueducs	2014*	Commerce	92 m²	182 000	SALY
LYON (69006)	LE RHONE ALPES 235 Cours Lafayette	2009 et 2014*	Bureau	905 m²	2 918 349	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LYON (69006)	116 rue Cuvier/ 89/91/93 rue Bugeaud / Rue Barrier / Rue Garibaldi	2014*	Mixte	716 m²	1 092 311	MULTILOCATAIRES
LYON (69006)	68 Boulevard des Brotteaux	2014*	Commerce	274 m²	339 000	LA CLE LYONNAISE
LYON (69006)	54 Rue Cuvier	2014*	Commerce	100 m²	210 000	NOVEA IMMOBILIER
LYON (69006)	127 Rue Vendôme	2014*	Commerce	71 m²	158 000	CLAUDINE JOLY CONSEIL
LYON (69006)	8 rue des Emeraudes	2014*	Commerce	277 m²	641 134	MULTILOCATAIRES
LYON (69003)	103 Avenue Maréchal de Saxe	2014*	Mixte	1075 m²	3 020 289	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	LE DIPLOMATE 51 avenue Jean Jaurès	1988	Mixte	414 m²	671 747	MULTILOCATAIRES
LYON (69007)	213 rue de Gerland	2014*	Mixte	1131 m²	1 590 701	MULTILOCATAIRES

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
LYON (69007)	Résidence Via Créqui Avenue Félix Faure / Rue de Créqui	2014*	Commerce	153 m²	269 912	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LYON (69007)	84 Rue de Marseille	2014*	Commerce	97 m²	176 000	THEAU
LYON (69007)	1 Boulevard des Tchécoslovaques	2014*	Commerce	216 m²	405 483	CARTA 'JEU
LYON (69008)	67 Rue Bataille - 48 Rue M. Bastié	2014*	Bureau	74 m²	80 068	LOCAUX VACANTS
LYON (69008)	35 Avenue des Frères Lumière	2014*	Commerce	116 m²	236 000	MONPLAISIR LUMIERE IMMOBILIER
LYON (69008)	6-8 Rue Antoine Lumière	2014*	Commerce	140 m²	248 000	HARMONIE MEDICAL SERVICE

AGGLOMERATION LYONNAISE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
BRON (69500)	202 Avenue F. Roosevelt	2014*	Commerce	96 m²	150 792	FIDERIM CONFLUENT CHASSIEU
BRON (69500)	2 et 4 Rue du Colonel Chambonnet	2019	Mixte	3380 m²	7 065 508	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CALUIRE (69300)	3 Rue de Margnolles	2014*	Commerce	67 m²	152 000	LA MAISON DU GOURMET
DARDILLY (69570)	« Paisy Sud » 60 Chemin de la Bruyère	2014*	Commerce	615 m²	684 000	HONDA MOTO LYON
MARCY L'ÉTOILE (69280)	1359 Route de Sain Bel	2014*	Bureau	315 m²	610 000	MANPOWER
SAINT GERMAIN AU MONT D'OR (69650)	53 Chemin de Maintenne	2014*	Santé et éducation	77 m²	41 600	MONT D'OR CONDUITE
TASSIN LA DEMI LUNE (69910)	221 rue Joliot Curie	1990	Commerce	694 m²	865 298	MULTILOCATAIRES
VAULX-EN-VELIN (69120)	12 rue des frères Lumière	2014*	Commerce	669 m²	1 090 000	MULTILOCATAIRES
VENISSIEUX (69200)	158 Avenue Pressensé	2014*	Activité	176 m²	127 000	FRANCE ALARME
VENISSIEUX (69200)	Le Coralin Ave Marcel Cachin	2017*	Bureau	393 m²	873 843	MC2A
VILLEFRANCHE S/SAONE (69400)	Parc du Gare 910 Bld Berthelot	2017*	Commerce	600 m²	960 000	VETIR
VILLEURBANNE (69100)	BALY BUILDING 1 Rue Docteur Papillon	2008 et 2014*	Bureau	1133 m²	2 716 445	MULTILOCATAIRES
VILLEURBANNE (69100)	10-12 Rue Jean Bourgey	2014*	Bureau	132 m²	113 000	MENA RHONE SERVICE
VILLEURBANNE (69100)	67 Cours Emile Zola	2014*	Commerce	239 m²	374 000	GROUPE LDLC
MIONS (69780)	Rue de la Liberté - Rue du 11 novembre 1918 - Rue du 8 mai 1945	2018	Commerce	1095 m²	2 720 500	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
PUSIGNAN (69330)	Avenue de Satolas Green	2019	Bureau	2575 m²	5 297 276	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CHAPONNAY (69970)	375 Rue Juliette Récamier	2020	Bureau	1259 m²	3 321 208	PROSOL GESTION
VILLEURBANNE (69100)	115 Bld de Stalingrad	2022	Bureau	959 m²	3 800 000	ODICEO

GRENOBLE ET AGGLOMERATION

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
ECHIROLLES (38130)	3 av. Col. Manhès	2014*	Santé et éducation	60 m²	59 393	ELITE GROUPE
EYBENS (38320)	1 rue Roland Garros	2014*	Mixte	797 m²	919 748	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
EYBENS (38320)	5 rue Joliot Curie	2014*	Bureau	200 m²	223 720	BETV & Co
GIERES (38610)	2 rue de Vignate	1991	Bureau	704 m²	856 129	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
GRENOBLE (38000)	3 Place St-Bruno	2014*	Commerce	520 m²	570 112	ZEEMAN
GRENOBLE (38000)	7 bd Gambetta	2014*	Commerce	180 m²	210 000	MEUBLES GUTTIN
GRENOBLE (38000)	2 bd A. Sembat	2014*	Commerce	72 m²	157 000	LUMBROSO
MEYLAN (38240)	1 chemin de la Dhuy	2014*	Bureau	845 m²	880 000	TOKYO ELECTRON
MONTBONNOT (38330)	NOVESPARC 445 rue Lavoisier	2006	Bureau	611 m²	859 087	MULTILOCATAIRES
MONTBONNOT (38330)	100 allée St Exupéry	2006	Bureau	800 m²	1 176 807	MULTILOCATAIRES
SEYSSINET PARISSET (38170)	44 Avenue de la République	2022	Bureau	3019 m²	6 127 416	ENEDIS
GRENOBLE (38000)	Avenue Albert 1 ^{er} De Belgique	2014*	Commerce	950 m²	899 963	DISTRIBUTION CASINO
GRENOBLE (38000)	56 bd Gambetta	2016	Santé et éducation	280 m²	700 000	CENTRE MEDICAL POINT VISION
ST QUENTIN FALLAVIER (38070)	109 Rue du Parc Forestier	2023	Activité	1772 m²	4 005 828	LOXAM MODULE
ST MARTIN D'HÈRES (38400)	2 rue de Mayencin	2014*	Mixte	838 m²	699 557	MULTILOCATAIRES

AUTRES VILLES / RHONE ALPES

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
ANNEMASSE (74100)	Ville La Grande	2014*	Activité	1263 m²	898 413	POINT P
GAILLARD (74240)	84 Route de Genève	2014*	Mixte	384 m²	514 659	MULTILOCATAIRES
PASSY (74190)	280 Rue des Prés Caton	2022	Activité	384 m²	999 223	COLAS
FERNAY VOLTAIRE (01210)	4 Avenue Voltaire	2022	Commerce	443 m²	1 277 935	MULTILOCATAIRES
SAINT ETIENNE (42000)	35 Cours Fauriel	2017*	Commerce	128 m²	220 000	SCP SALACROUP -LAURENT
SAINT ETIENNE (42000)	Esplanade de France	2017*	Commerce	298 m²	1 975 822	AG2R AGIRC ARRCO -LOCAUX VACANTS
SAINT ETIENNE (42000)			Bureau	484 m²		
SAINT ETIENNE (42000)	22 Ave de la Libération / 6 Rue Traversière	2022	Commerce	99 m²	430 000	EUREKAD

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

STRASBOURG ET AGGLOMERATION

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
ENTZHEIM (67960)	LE MILLENIUM 9 rue Icare	2008	Bureau	1691 m²	2 355 334	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
STRASBOURG (67000)	LE MATHIS 200 route de Colmar	1989	Bureau	456 m²	604 566	CARGONET SOFTWARE

NANCY / METZ / REIMS

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
CHAMPIGNY SUR VESLE (51370)	ZA Les Bonnières	2011	Bureau	2071 m²	3 250 792	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	Technopôle 2000 3 Rue Thomas Edison - M25	1990	Bureau	537 m²	577 970	MULTILOCATAIRES
METZ (57000)	1 Rue Claude Chappe	2018	Bureau	2419 m²	4 235 318	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
NANCY (54000)	72 rue des Ponts / rue de la Hache	1988/90	Bureau	111 m²	143 474	SUNBOX
REIMS (51100)	Parc Henri Farman M 13	1992	Bureau	762 m²	1 145 321	MULTILOCATAIRES
VANDEUVRE-LÈS- NANCY (54500)	ZAC Brabois 3 allée Forêt de la Reine	1990	Bureau	271 m²	269 362	MULTILOCATAIRES
CHALONS EN CHAMPAGNE (51000)	Zac des Escarnotières	2017	Commerce	2660 m²	2 768 409	JARDILAND
LAXOU (54520)	Rue du Vernois	2023 *	Commerce	3018 m²	1 880 000	JARDILAND

ILE-DE-FRANCE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
JOINVILLE LE PONT (94340)	37 Avenue Galiéni	2014*	Commerce	511 m²	656 000	LADEBEL
LISSES (91090)	Rue de la Closerie	2014* et 2023 *	Commerce	2352 m²	4 141 466	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
PARIS (75019)	8 Avenue Simon Bolivar	2014*	Commerce	393 m²	1 634 000	CARREFOUR PROXIMITE FRANCE
ROISSY EN France (95700)	Parc des Reflets Avenue du Bois de la Pie	2015	Bureau	2246 m²	4 621 183	MULTILOCATAIRES
VILLEJUIF (94800)	67 à 73 Avenue de Stalingrad	2022	Commerce	156 m²	650 000	MAAF ASSURANCES
BEZONS (95870)	Bld GI Delambre	2015	Bureau	607 m²	1 680 000	FRANCE TRAVAIL
SERRIS (77716)	6 Rue Mickael Faraday	2016	Bureau	1276 m²	2 876 975	LOCAUX VACANTS
COLOMBES (92700)	165/169 Boulevard Charles de Gaulle	2023*	Commerce	328 m²	1 380 000	CS COLOMBES - LNG
VINCENNES (94300)	20 avenue du Château	2023*	Commerce	36 m²	430 000	ORANGE STORE
SURESNES (92150)	97 rue de Verdun	2023*	Mixte	766 m²	2 370 000	MULTILOCATAIRES
SERRIS (77716)	8 Rue Mickael Faraday	2017	Bureau	2269 m²	5 307 669	SAUR - LOCAUX VACANTS

OCCITANIE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
TOULOUSE (31000)	43 rue Alsace Lorraine	2023*	Commerce	172	780 000	France ARNO
TOULOUSE (31000)	23 rue du Puits Clos	2023*	Commerce	230	1 160 000	VISIONNAIRE
TOULOUSE (31000)	52 Chemin de Gabardie	2023*	Commerce	1294	2 090 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
TOULOUSE (31000)	66 Bis rue Faubourg Bonnefoy	2023*	Commerce	195	381 151	LOCAUX VACANTS
TOULOUSE (31000)	173 Grande Rue St Michel	2023*	Commerce	73	153 000	HASSAN SNACK ST MICHEL
BLAGNAC (31700)	15 Place des Marronniers	2023*	Commerce	114	160 700	MINI MARKET BLAGNAC
MURET (31600)	Place de la Paix	2023*	Commerce	192	380 000	MULTILOCATAIRE
TARBES (65000)	6 Place Jean Jaurès	2023*	Commerce	62	100 000	MADAME GASPARD (Coiffeur)
PERPIGNAN (66000)	4 Place de la Loge	2023*	Commerce	495,4	1 000 000	TIGER STORE France
COLOMIERS (31770)	Centre Commercial Plein Centre	2023*	Commerce	101	250 000	COLOMIERS ESTETIC
FENOUILLET (31150)	RN 20 "La Tournelle"	2023*	Commerce	1550	2 340 000	DECATHLON
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	14 Place Marnac	2023*	Commerce	2450	2 247 040	ALDI MARCHE TOULOUSE
LEGUEVIN (31490)	ZAC DE LENGEL - 4 Place des Cordeliers	2023*	Commerce	1501	2 500 000	MULTILOCATAIRES
COLOMIERS (31770)	22 bis Allée du Roussillon	2023*	Santé et éducation	189	680 000	PHARMACIE MAUBISSON
NARBONNE (11100)	30/32 rue du Pont de Marchands	2023*	Santé et éducation	342,74	423 630	DELTA OPTIC
FIGEAC (46100)	3 bis rue Gambetta	2023*	Commerce	292	210 000	LOCAUX VACANTS
NIMES (30000)	43 rue de l'Occitanie	2023*	Commerce	645	1 148 971	M MARKET NIMES
MONTAUBAN (82000)	Zone Futuropole	2023*	Commerce	533	1 840 000	BUFFALO GRILL
NARBONNE (11100)	11 rue Jean Jaurès	2023*	Commerce	240	730 000	CALOPINO DECO
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	OCTOPUSSY - 16 avenue de l'Europe	2017*	Bureau	715	676 187	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
RAMONVILLE ST AGNE (31520)	PARC DU CANAL 1 rue Marie Curie	2017*	Santé et éducation	717	667 160	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	10 Place Alphonse Jourdain	2016	Bureau	1795	1 926 590	MDPH
NARBONNE (11100)	rue Alfred Chauchard	2020	Commerce	1613	2 926 088	MULTILOCATAIRES
TOULOUSE (31000)	3 et 3 bis avenue de l'URSS	2022	Commerce	193	640 000	ETUDE MAS ET ASSOCIES
MILLAU (12100)	150 Bld Georges Brassens	2025	Commerce	446	601 300	ZEEMAN TEXTIEL SUPERS

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

NOUVELLE AQUITAINE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
AGEN (47000)	102 Boulevard de la République	2023*	Commerce	305 m²	450 000	LOCAUX VACANTS
ORTHEZ (64300)	Place d'Armes	2023*	Commerce	47 m²	60 000	PHOTOVIT
BORDEAUX (33000)	14/18 Cours Saint Louis	2023*	Mixte	606 m²	1 330 000	MULTILOCATAIRES
GUJAN MESTRAS (33470)	Centre Cial Grand Large	2023*	Commerce	1200 m²	1 574 150	MULTILOCATAIRES
BORDEAUX (33000)	17 Allée de Tourny	2023*	Santé et éducation	200 m²	1 240 000	LABORATOIRE BIOFFICE
BOULAZAC (24750)	Zone Commerciale du Ponteix	2023*	Commerce	3902 m²	5 568 288	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
BESSINES (79000)	Avenue de la Rochelle	2023*	Commerce	1423 m²	1 660 000	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
CHASSENEUIL DU POITOU (86360)	18 Allée du Haut Poitou	2023*	Commerce	1040 m²	1 110 000	BRPN
BRIVE (19100)	1 ZAC du Mazaud	2023*	Commerce	1060 m²	1 693 429	MULTILOCATAIRES
BAYONNE (64100)	10-12 rue Victor Hugo	2023*	Commerce	409 m²	1 450 000	SO BIO
ROCHEFORT SUR MER (17134)	42 rue Cochon Duvivier	2023*	Commerce	145 m²	340 000	MAAF ASSURANCES
MERIGNAC (33700)	Héliopolis Ave de Magudas	2017*	Bureau	1207 m²	1 523 147	MULTILOCATAIRES
VILLENAVE D'ORNON (33140)	2 rue Pablo Neruda	2012 et 2014*	Mixte	3495 m²	6 911 947	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
TULLE (19000)	38 Avenue de Ventadour	2017*	Commerce	484 m²	650 000	MULTILOCATAIRES
BESSINES (79000)	21 Route de la Rochelle	2017*	Commerce	961 m²	1 660 000	MULTILOCATAIRES
LAHONCE (64990)	151 rue Berge - ZAC III Centre Européen de Fret	2020	Bureau	2372 m²	5 617 700	ENEDIS
CENON (33150)	66 Avenue René Cassagne	2022	Bureau	1413 m²	2 428 330	GIE CIBAIL

AUTRES VILLES

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
AIX EN PROVENCE (13100)	Boulevard Victor Coq / Rue des Allumettes	2014*	Mixte	668 m²	1 609 251	FNC PACA - LOCAUX VACANTS
CAGNES SUR MER (06800)	5 Chemin des Presses	2014*	Bureau	1102 m²	3 065 000	TP SPADA
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue Georges Besse	2017*	Activité	1000 m²	709 547	STILL
CLERMONT-FERRAND (63)	Avenue de l'Union Soviétique	2017*	Commerce	52 m²	170 000	LOCAUX VACANTS
CLERMONT-FERRAND (63)	Rue du 11 Novembre	2017*	Commerce	122 m²	375 000	STARVI
CLERMONT-FERRAND (63)	Centre Commercial de Croix de Neyrat	2017*	Commerce	285 m²	1 036 663	VACANT
CLERMONT-FERRAND (63)	La Pardieu 13 Rue Louis Rosier	2017*	Mixte	817 m²	894 245	MULTILOCATAIRES
CLERMONT-FERRAND (63)	9 Place de Jaude	2021	Commerce	171 m²	848 473	EPHIGEA GRAIN DE MALICE

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
CLERMONT-FERRAND (63)	Immeuble Magellan - 63 Avenue de l'Union Soviétique	2022	Bureau	2485 m²	4 826 953	MULTILOCATAIRES
AUBIERE (63170)	Cyberpark Parc Technologique Pardieu Allée Alan Turing	2017*	Bureau	570 m²	812 096	SOLATERRA - LOCAUX VACANTS
AUBIERE (63170)	Centre Commercial Plein Sud Avenue Jean Moulin	2017*	Commerce	64 m²	350 000	MINIT FRANCE
ISSOIRE (63500)	22 rue du Ponteil	2010	Commerce	219 m²	240 947	LAMY
REZE (44400)	2 rue Jules Verne	2012 et 2014*	Mixte	2126 m²	3 179 202	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
LE MANS (72000)	Avenue du Général Leclerc	2015	Commerce	214 m²	581 582	CREDIT COOPERATIF
CHAMBLY (60230)	rue Thomas Edison	2023 *	Commerce	1173 m²	1 290 000	SDELO FOIR'FOUILLE
ST PARRES AUX TERTRES (10140)	81/83 Rue du Gl de Gaulle	2017	Commerce	2346 m²	2 321 108	FLORADIS
SAINTE LUCE SUR LOIRE (44980)	6 Rue Marcel Dassault	2017*	Mixte	773 m²	710 663	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
NANTES (44000)	46 Boulevard Einstein	2017	Bureau	2808 m²	5 547 628	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
ROUBAIX (59100)	215 Ave Le Notre	2017	Bureau	1444 m²	3 876 404	NORTIA
NICE (06200)	avenue Simone Veil	2023 *	Commerce	565 m²	2 110 000	MULTILOCATAIRES
MARSEILLE (13008)	166/168 avenue Jean Mermoz	2023 *	Commerce	615 m²	1 630 000	MULTILOCATAIRES
MARSEILLE (13001)	29 rue Saint Ferréol	2023 *	Commerce	131 m²	950 590	ISSAYA
SAINT BRIEUC (22000)	40/42 rue Saint Guillaume	2023 *	Commerce	512 m²	829 102	NORMAL France
TOURS (37200)	Quartier des Deux Lions	2018	Bureau	2664 m²	6 402 905	CiBail
VANNES (56000)	24 Allée Loïc Caradec	2019	Activité	3754 m²	3 644 200	MULTIPLAST
SAINT BRIEUC (22000)	8 Place du Guesclin	2023 *	Commerce	108 m²	530 000	LA MIE BRIOCHINE
VITROLLES (13127)	Cap Horizon Impasse Pythagore - Bât C	2020	Bureau	1020 m²	2 837 625	STUDIA
FRETIN (59273)	336 Rue de la Haie Plouvier	2021	Bureau	218 m²	473 297	CLEAR CHANNEL FRANCE
ALBERTVILLE (73200)	695 Chemin de la Cassine	2022	Commerce	612 m²	3 290 576	BUFFALO GRILL
VITROLLES (13127)	39 Avenue Padovani	2022	Commerce	149 m²	343 703	MAAF ASSURANCES
TOURS (37000)	51/53 Avenue de la Tranchée	2022	Commerce	386 m²	808 884	MAAF ASSURANCES
REZE (44400)	61 Rue Charles Rivière	2022	Bureau	1853 m²	3 427 011	GIE CIBAIL
ANGERS (49200)	289 Avenue Pasteur	2022	Commerce	131 m²	280 590	MAAF ASSURANCES
ALBERTVILLE (73200)	2 Rue Gambetta et 1 Rue de Grenette	2022	Commerce	82 m²	220 000	MAAF ASSURANCES
MANDELIEU LA NAPOULE (06210)	312 Bld des Ecoureils	2022	Commerce	191 m²	240 000	MAAF ASSURANCES
CAEN (14000)	3 Place de la Résistance	2023 *	Commerce	269 m²	610 000	MAAF ASSURANCES
LANESTER (56600)	211 rue Jean Jaurès	2023 *	Commerce	155 m²	237 000	MAAF ASSURANCES
ANGERS (49000)	34 Boulevard Gaston Dumesnil	2023 *	Commerce	161 m²	370 000	MAAF ASSURANCES
ST SEBASTIEN SUR LOIRE (44230)	155 Route de Clisson	2023 *	Commerce	118 m²	178 000	MAAF ASSURANCES
SAINT LO (50000)	Place du Major Howie	2023 *	Commerce	198 m²	330 000	MAAF ASSURANCES
PONT L'ABBE (29120)	32 Place de la République	2023 *	Commerce	142 m²	281 000	MAAF ASSURANCES

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

Code postal et ville	Adresse	Année d'acquisition	Typologie des locaux	Surface	Valeur Comptable	Locataires
REDON (35600)	43 rue des Douves	2023 *	Commerce	128 m²	450 000	MAAF ASSURANCES
LA ROCHE SUR YON (85000)	26 rue du Maréchal Ney	2023 *	Commerce	292 m²	600 000	MAAF ASSURANCES
TOURS (37100)	Rue du Pas Notre Dame/Rue Daniel Mayer	2023	Mixte	1697 m²	3 309 800	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
ST ROMAIN EN VIENNOIS (84110)	Lieudit "Le Bas Flez" 903 Route de Nyons RD 938	2023	Commerce	1546 m²	1 279 296	LISASUD (GAMM VERT)
FAMARS (59300)	Immeuble NOVAE - Bât A - 148 Rue Stephenson	2021	Mixte	1251 m²	2 769 244	MULTILOCATAIRES - LOCAUX VACANTS
TOTAL				175 186 m²	304 686 990	

* Apport des actifs 2014 suite à la fusion-absorption des SCPI EIRAM et DAUPHI PIERRE, en 2017 suite à la fusion-absorption avec la SCPI IMMAUVERGNE et en 2023 suite à la fusion-absorption avec la SCPI FONCIERE REMUSAT

Récapitulatif des placement immobiliers

(en euros)

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeur vénale)
Bureaux	161 481 902 €	160 012 419 €	165 261 781 €	166 880 846 €
Commerces	112 971 362 €	134 648 087 €	112 785 105 €	135 557 340 €
Activités/entrepôts	13 653 643 €	14 229 000 €	15 514 259 €	16 441 000 €
Hôtels et Tourisme				
Santé et éducation	16 580 083 €	17 084 494 €	14 631 645 €	15 629 814 €
TOTAL	304 686 990 €	325 974 000 €	308 192 790 €	334 509 000 €

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

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles

Les conséquences financières directes du conflit en Ukraine semblent à ce stade limitées pour la SCPI. Cependant, la société reste vigilante sur l'évolution de ce conflit et ses conséquences économiques notamment sur l'inflation des coûts pour les entreprises.

La société est également attentive à l'évolution des taux d'intérêts qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

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 et modifié par le règlement ANC 2022-06, 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.

Changement de méthodes comptables

Les dispositions du règlement ANC 2022-06 sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les résultats antérieurs autre que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouvelles dispositions.

Désormais, les frais d'acquisition d'immeubles et les commissions de souscription sont comptabilisées directement en prélèvement sur la prime d'émission et non plus en transferts de charges.

De même, suite à la nouvelle définition du résultat exceptionnel, les produits et charges sont comptabilisées en produits annexes et/ou en charges immobilières selon la nature.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

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

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

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

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

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être 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'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

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

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

Prélèvement sur prime d'émission

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2024	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2025
Terrains nus	-				-
Terrains et construction	308 192 791	1 890 102	- 5 395 903	-	304 686 990
Construction sur sol d'autrui	-				
Immobilisation en cours ⁽¹⁾	-				
Agencements bruts	3 522 140	395 444	- 247 570		3 670 014
Acomptes sur acquisitions	-				
TOTAL	311 714 932	2 285 546	- 5 643 473	-	308 357 004

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2024	Dotations	Reprises	Exercice 2025
Dépréciations exceptionnelles	-			-
Agencements et aménagements	2 756 413	176 934	- 246 339	2 687 008
TOTAL	2 756 413	176 934	- 246 339	2 687 008

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2024	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2025
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2025	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	5 141 851		2 861 186	25 000	1 610 320	6 367 717
N +2	537 503		60 640	12 000	332 000	254 143
N +3	816 707		-		474 000	342 707
N +4	251 672		-		201 600	50 072
N +5	127 236		-		58 200	69 036
TOTAL	6 874 969	0	2 921 826	37 000	2 676 120	7 083 674
TOTAL DOTATIONS/REPRISES HORS VENTES D'IMMEUBLES			2 921 826		2 676 120	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			245 705			
TOTAL DOTATION/REPRISE AU COMPTE DE RÉSULTAT			1 342 754		1 097 049	
TOTAL DOTATION/REPRISE NETTE			245 705			

(1) Vente en état futur d'achèvement.

Immobilisations Financières

Néant.

Actifs d'exploitation état des créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Créances locataires	275 653	380 763
Créances douteuses	504 066	474 749
TOTAL	779 719	855 512
Dépréciation des créances locataires	409 805	401 266

Les créances locataires sont toutes à échéance - 1 an.

Évolution des dépréciations	Exercice 2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2025
Dépréciation des créances locatives	401 266	238 421	229 882	409 805

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Avances fournisseurs	102 210	59 836
État et autres collectivités	331 269	358 935
Syndics	3 382 459	2 608 887
Autres débiteurs	369 379	309 580
Produits à recevoir	0	0
TOTAL	4 185 316	3 337 238

Les autres créances sont toutes à échéance - 1 an.

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	6 211 870	6 313 357

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Emprunts	46 758 505	51 252 678
Emprunts intérêts courus	105 779	114 999
Concours bancaires courants	0	0
TOTAL DES DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	46 864 284	51 367 677
Dépôts de garantie à moins d'1 an	140 894	52 483
Dépôts de garantie à plus d'1 an	4 139 109	4 090 031
TOTAL DES DÉPÔTS DE GARANTIE REÇUS	4 280 003	4 142 514
TOTAL	51 144 287	55 510 191

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	1 892 842	7 952 821	10 783 520	20 629 183
Emprunt in fine	-	11 447 250	7 960 000	19 407 250
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	1 455 110	4 109 962	-	5 565 073
Emprunt in fine	-	1 157 000	-	1 157 000
TOTAL	3 347 952	24 667 033	18 743 520	46 758 505

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Honoraires dus à la société de gestion	94 613	6 178
Fournisseurs et comptes rattachés	29 649	413 759
Locataires créditeurs	2 138 966	1 970 970
TOTAL	2 263 228	2 390 907
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>2 263 228</i>	<i>2 390 907</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
État et autres collectivités	321 482	428 918
Associés dividendes bloqués	119 562	107 961
Dividendes du 4 ^e trimestre	6 459 291	6 283 934
Associés attente souscriptions	1 173	327
Dettes diverses	-	2 425
Diverses charges à payer	1 436 629	1 303 672
TOTAL	8 338 138	8 128 238
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>8 338 138</i>	<i>8 128 238</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges constatées d'avance	+ 986	+ 1 001
Produits constatés d'avance	-	- 175
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	+ 102 065	+ 120 543
TOTAL	103 051	121 370
<i>Dont à moins d'1 an</i>	<i>19 464</i>	<i>19 304</i>
<i>Dont à plus d'1 an</i>	<i>83 587</i>	<i>102 065</i>

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social

Aucune augmentation de capital n'a été ouverte au cours de l'année 2025. Le capital social reste inchangé, soit 107 674 150 € représentant 353 030 parts d'une valeur nominale de 305 € détenues par 6 459 associés.

Prime d'émission

Sont prélevés sur la prime d'émission, les frais d'augmentation de capital et d'acquisition des immeubles, soit pour 2025 un montant global de 27 330 €.

Le montant global prélevé depuis la création de la SCPI sur la prime d'émission est de 21 380 708 €.

Prime de fusion

La prime de fusion correspond à la différence entre la valeur nette des actifs apportés par les SCPI Dauphi Pierre, EIRAM, Immauvergne et Foncière Rémusat, ainsi que le montant de l'augmentation de capital réalisée par la SCPI Immo Placement dans le cadre des fusions successives de 2014, 2017 et 2023.

Le montant de la prime de fusion est de 78 938 869 €.

Le montant des prélèvements opérés est de 13 023 642 € soit une prime de fusion nette de 65 915 227 €.

Plus-values de cessions d'immeubles

Au cours de l'exercice, des immeubles ont été cédés pour un montant total de 5 294 438 €, dégageant une plus-value nette de 1 270 607 €.

Report à nouveau

Le report à nouveau a augmenté de 306 601 €, suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2024.

Résultat de l'exercice :

- Le résultat de l'exercice 2025 : 18 755 538 € ;
- Distribution des 3 premiers acomptes 12 073 626 € ;
- 4^{ème} et dernier acompte versé au titre de 2024 : 6 460 449 € ;
- Solde du résultat mis en report à nouveau : 221 462 €.

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du mercredi 17 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation) ou du jeudi 25 juin 2026 (sur 2^{nde} convocation).

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Loyers facturés	24 430 740	24 087 450
Charges et taxes refacturées aux locataires	5 570 068	6 045 818
Produits annexes	273 596	478 610
Reprise de provisions pour créances douteuses	229 882	156 502
Reprise de provisions pour gros entretien	1 097 049	835 257
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	0	119 134
TOTAL	31 601 335	31 722 771

Le poste Transferts de charges immobilières à des comptes de bilan présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges ayant leur contrepartie en produits	5 570 069	6 045 819
Gros entretien	1 097 049	835 257
Charges d'entretien du patrimoine locatif	124 396	124 105
Dotations aux provisions pour créances douteuses	238 421	290 520
Dotations aux provisions pour gros entretien	1 342 754	1 266 071
Dotations aux amortissements des agencements	176 934	139 975
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur le montage d'emprunts)	0	33 313
Autres charges immobilières	923 933	1 093 767
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	954 819	1 087 087
TOTAL	10 428 375	10 915 913

CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS

Charges locatives récupérables	2 807 747	3 175 127
Impôts et taxes récupérables	2 762 321	2 870 692
TOTAL	5 570 069	6 045 819

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

Charges locatives non récupérables	283 051	406 183
Impôts et taxes non récupérables	478 864	559 499
Frais sur acquisitions	0	119 702
Pertes sur créances irrécouvrables	147 754	7 527
Autres charges	14 264	855
TOTAL	923 933	1 093 767

Produits d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Reprise d'amortissement d'exploitation		0
Reprise de provisions d'exploitation		0
Reprise de provisions pour risques et charges		0
Transfert de charges d'exploitation		103
TOTAL	0	103

Charges d'exploitation

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Commission de la société de gestion	1 946 536	1 931 163
Charges d'exploitation de la société	475 528	454 774
Dotations risques et charges		0
Diverses charges d'exploitation		0
Dotations aux amortissements d'exploitation		0
TOTAL	2 422 064	2 385 938

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

Honoraires souscriptions	0	0
Honoraires des commissaires aux comptes afférents à la certification des comptes	11 239	10 512
Honoraires des commissaires aux comptes afférents aux services autres que la certification des comptes	13 736	12 848
Honoraires de relocations	117 225	83 429
Honoraires de dépositaire	33 949	70 231
Honoraires d'expertises immobilières	102 696	56 124
Honoraires divers	102 807	125 609
Frais d'actes et contentieux	43 084	55 049
Assurance Conseil de surveillance	8 276	2 615
Autre frais	42 516	38 356
TOTAL	475 528	454 774

Le poste Commissions de souscriptions présente un solde nul en 2025. Ceci est lié au changement de réglementation comptable supprimant la technique des transferts de charges. Sur 2025, les frais sont directement imputés du compte de charges vers le compte de prélèvements sur primes d'émission.

Produits financiers

(en euros)

Autres produits financiers	Exercice 2025	Exercice 2024
Intérêts sur placement de la trésorerie	0	0
Rémunération de VEFA	257	51 322
Autres produits	4 384	2 686
TOTAL	4 642	54 008

Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)		219 562
TOTAL	0	219 562

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les produits exceptionnels.

Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2025	Exercice 2024
Charges exceptionnelles		30 433
TOTAL	0	30 433

Aucun élément de 2025 ne correspond à la définition du nouveau règlement comptable concernant les charges exceptionnelles.

Informations au titre des opérations réalisées entre parties liées

Transactions effectuées entre la SCPI Immo Placement et la société de gestion ATLAND Voisin en 2025 :

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
ATLAND Voisin	Honoraires de gestion	1 946 536 €	Honoraires et commissions conformes aux dispositions statutaires.
ATLAND Voisin	Commissions de souscriptions	- €	
ATLAND Voisin	Loyers sur les locaux situés au 15 place Grangier à DIJON	58 999 €	Conformément au bail signé le 15/05/2023
ATLAND Voisin	Loyers sur les locaux situés à Saint Philibert à DIJON	2 381 €	Conformément au bail signé le 01/06/2021

Évènements post-clôture

Le contexte économique et géopolitique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, à savoir :

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers associés,

Depuis notre dernière Assemblée Générale du 26 juin 2025, les membres du Conseil de Surveillance ont assisté aux réunions du Conseil qui se sont tenues le 18 novembre 2025 et le 18 mars 2026, et assisteront à celle programmée le 25 juin 2026, suite aux convocations de la Société de Gestion.

Ces réunions nous ont permis d'être régulièrement et précisément informés de l'ensemble des éléments nécessaires au suivi de l'activité et de l'évolution de la situation financière et patrimoniale de notre SCPI, ainsi que d'éléments plus généraux relatifs au marché global des SCPI et à son environnement économique.

Pour mémoire, au cours de l'exercice 2025, Immo Placement a procédé à l'acquisition d'un nouvel immeuble pour un montant global de 643 021 €, et à la cession de neuf actifs pour un montant total de 6 630 771 € net vendeur, opérations ayant permis de dégager une plus-value globale de 1 336 019 €.

La distribution du revenu annuel pour une part en pleine jouissance au titre de l'exercice 2025 s'est élevée à 52,50 €, contre 50,00 € en 2024, correspondant à un taux de distribution de 6,23 %.

En 2025, 4 981 parts ont été échangées sur le marché secondaire, contre 5 619 parts en 2024, traduisant une évolution de la liquidité du marché des parts de la SCPI.

Le Conseil de Surveillance a par ailleurs été informé de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ainsi que des résolutions soumises au vote des associés. Ces résolutions n'appellent pas d'observations particulières de notre part.

S'agissant de la résolution relative à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, 3 membres sortants, Madame COHENDY-FISHER Clotilde, Monsieur APVRILLE Denis et Monsieur LESDOS Laurent, sollicitent le renouvellement de leur mandat. Par ailleurs, d'autres associés, présentent leur candidature afin d'intégrer le Conseil de Surveillance et sollicitent, à ce titre, vos suffrages.

Enfin, en 2025, une fois encore, la Société de Gestion, par son professionnalisme, sa rigueur et sa prudence dans la gestion, a permis à Immo Placement d'afficher des résultats dont elle peut être légitimement fière. Je tiens, au nom du Conseil de Surveillance, à féliciter et remercier l'ensemble des équipes de la Société de Gestion, ainsi que notre Commissaire aux Comptes, pour la qualité de leur travail et leur engagement constant au service des associés.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE
de la SCPI Immo Placement
François COMPAIN, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

I. 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 2025, 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

IV. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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 comptable.

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.

V. 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, pris en application de l'article L.441-6-1 dudit code, 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.

VI. 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 cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

VII. 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. 821-55 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 12 mai 2026
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉGAL
Céline BATAILLARD
Associée

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale des associés de la société civile de placement immobilier Immo Placement,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par L. 214-106 du code monétaire et financier.

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, certaines informations 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 estimées 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

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion Atland Voisin

➤ Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

Une commission de suivi et de pilotage des travaux est prélevée par la société de gestion uniquement en cas de réalisation de travaux relevant d'une déclaration de travaux, d'autorisation administrative de construire ou de rénovation lourde (plus de 250 000 euros hors taxes de travaux par chantier avec multiplicité de corps d'état).

Cette commission a pour objet de rémunérer la sélection des entrepreneurs, l'établissement de la documentation juridique relative aux marchés de travaux, la commande et l'analyse des différents diagnostics éventuellement requis, le suivi du chantier, et assurer le remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la réalisation desdits travaux.

Cette commission est égale à 2,5 % hors taxes (à majorer de la TVA au taux en vigueur) du montant des travaux immobilisés hors taxes et est prélevée au fur et à mesure de la comptabilisation de ces derniers.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

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, s'est poursuivie 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 2025 s'élève à 1 946 536 euros hors taxes.

➤ 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.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

➤ 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.

Toutes les sommes dues à la société de gestion au titre de ces différentes conventions lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

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 cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les loyers facturés par Immo Placement à la société Atland Voisin au titre de ce bail se sont élevés à 58 999 euros hors taxes.

Fait à Saint Marcel, le 12 mai 2026
Le commissaire aux comptes
AGM AUDIT LÉgal
Céline BATAILLARD
Associée

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Du mercredi 17 juin 2026 (sur 1^{ère} convocation)/ Jeudi 25 juin 2026 (Sur 2^{nde} convocation)

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025 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 2025.

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 2025

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 2025 qui s'élève :

■ à	18 755 537,61 €
■ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	7 106 181,49 €
■ soit un total de	25 861 719,10 €
> sera affecté de la façon suivante :	
■ distribution aux associés :	18 534 075,36 €
> correspondant au montant des acomptes sur dividendes déjà versés aux associés	
■ le solde, au compte report à nouveau, à hauteur de :	7 327 643,74 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 7 327 643,74 €.

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 11 membres au plus :

- Constate l'échéance de quatre mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i), M. APVRILLE Denis (ii) M. CHARVET Xavier, (iii) MME COHENDI Clotilde et (iv) M. LESDOS Laurent ;

- 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 ;
- 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 2028, les 4 candidats figurant dans la liste ci-après :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
APVRILLE Denis	1948	LABEGE (31)	87	Membre sortant	Retraité - Gérant de SCI
COHENDY Clotilde	1981	SAINT ETIENNE (42)	24	Membre sortante	Avocate en droit de l'urbanisme et de l'environnement
GALLIC Guy	1951	CHATENAY MALABRY (92)	30		Ingénieur (cadre retraité domaine de l'aéronautique et de l'armement)
LESDOS Laurent	1964	CHAMPEX-LAC (Suisse)	77	Membre sortant	Président et Administrateur de Sociétés

À l'issue des votes les quatre candidats suivants sont élus :

- (A compléter au regard des votes exprimés)

·

Sixième 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 2026.

Septième 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 2026.

Huitième 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 2026.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE EXTRAORDINAIRE

Neuvième résolution

Suppression des quorums et des secondes convocations en assemblée générale ordinaire et extraordinaire et modification corrélatrice des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 4 de l'Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif modifiant notamment les articles L. 214-103, L. 214-105 et L. 214-107 du Code monétaire et financier,

Décide de modifier les statuts de la Société afin de supprimer toute référence aux conditions de quorum ainsi qu'à une seconde convocation des associés pour toute assemblée générale et consultation écrite des associés, de sorte que les assemblées générales et les consultations écrites se tiendront désormais sans condition de quorum et sur convocation unique.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 27 (paragraphe B et D), 28, 29 et 30 des statuts de la Société comme suit :

Article 27.B – Assemblées Générales ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est d'au moins quinze jours sur première convocation et six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer régulièrement, faute du quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus ; l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. »

NOUVELLE VERSION

Le quatrième et le cinquième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date d'envoi des lettres si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est d'au moins quinze (15) jours.

Les Assemblées Générales se réunissent et délibèrent valablement sans condition de quorum. »

Article 27.D – Assemblée Générale ; Participation des associés aux assemblées – Pouvoirs – Votes par correspondance

ANCIENNE VERSION

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze jours. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

[...]

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la réunion de l'Assemblée. Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

NOUVELLE VERSION

Le cinquième et le septième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Le mandat est donné pour une seule Assemblée. Il peut cependant être donné pour deux Assemblées, l'une Ordinaire, l'autre Extraordinaire, tenues le même jour ou dans un délai de quinze (15) jours.

[...]

Les formulaires reçus par la Société ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. »

Article 28 – Assemblée Générale Ordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire, doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés ou votant par correspondance mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE VERSION

Le septième paragraphe est supprimé et le sixième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« L'Assemblée Générale Ordinaire délibère valablement sans condition de quorum. »

Article 29 – Assemblée Générale Extraordinaire

ANCIENNE VERSION

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion. »

NOUVELLE VERSION

Le deuxième et le troisième paragraphes sont désormais rédigés ainsi :

« Les décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire délibère valablement sans condition de quorum.»

Article 30 - Consultations par correspondance

ANCIENNE VERSION

« [...] Une résolution sera considérée comme valablement adoptée à la condition que les votes exprimés émanent d'associés représentant au moins le quart du capital social. La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

[...] Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

NOUVELLE VERSION

Le cinquième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« La majorité requise sera la majorité des voix exprimées »

Le dernier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les décisions collectives, par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires. »

Le reste de ces articles demeure inchangé.

Dixième résolution :

Modification de la composition du Conseil de Surveillance et modification corrélative de l'article 23 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant modifié l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, fixant désormais le nombre minimal d'associés composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres (contre sept (7) auparavant) et instaurant un nombre maximum de douze (12) membres (contre un nombre illimité auparavant, limité statutairement à onze (11) membres dans la Société),

Décide de modifier l'article 23 des statuts relatif à la composition du Conseil de Surveillance afin de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 23 des statuts de la Société comme suit :

Article 23.A – Conseil de Surveillance ; Nomination

ANCIENNE VERSION

« Le Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de onze (11) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et son rééligibles. »

NOUVELLE VERSION

Le premier paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Le Conseil de Surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de onze (11) membres au plus parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont nommés pour une durée de trois (3) exercices et son rééligibles. » »

Le reste de l'article reste inchangé.

Onzième résolution :

Désignation d'un liquidateur administratif à titre subsidiaire et modification corrélative de l'article 35 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 16, 7° de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 ayant intégré un nouvel article L. 214-92-1 au sein du Code monétaire et financier, instaurant une procédure de liquidation administrative permettant à l'Autorité des Marchés Financiers de désigner un liquidateur lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer cette fonction,

Décide de mettre les statuts en conformité avec le droit en vigueur en intégrant cette procédure de liquidation administrative à titre subsidiaire, l'intervention de l'Autorité des Marchés Financiers n'étant susceptible de s'exercer qu'en l'absence ou en l'impossibilité de la Société de Gestion d'assurer elle-même les fonctions de liquidateur.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 35 des statuts de la Société comme suit :

Article 35 – Dissolution - Liquidation

Il est ajouté le paragraphe suivant ainsi rédigé :

« La Société de Gestion assume les fonctions de liquidateur, sous le contrôle du dépositaire. A défaut, le liquidateur est désigné en justice à la demande de tout associé, parmi les sociétés de gestion de portefeuille agréées.

Lorsque la Société de Gestion n'est pas en mesure d'exercer les fonctions de liquidateur, celles-ci peuvent être assumées par un liquidateur désigné par l'Autorité des Marchés Financiers dans les circonstances et les conditions définies à l'article L. 621-13-10 du Code monétaire et financier. A défaut d'une telle désignation, le liquidateur peut être désigné en justice à la demande de toute personne intéressée qui doit alors informer dans les meilleurs délais l'Autorité des marchés financiers de sa démarche. Le liquidateur prend en charge l'ensemble des opérations de liquidation. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Douzième résolution

Assouplissement des modalités d'envoi des convocations et modification corrélative de l'article 27 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et afin de se mettre en conformité avec les dispositions légales et réglementaires relatives aux modalités d'envoi des convocations aux assemblées générales, notamment s'agissant de la prise en charge des frais d'envoi par lettre recommandée et du mécanisme d'envoi des convocations par voie électronique.

Décide de modifier l'article 27.B des statuts afin de le mettre en conformité avec la réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier.

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 27.B des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 27.B – Assemblée Générale ; Convocation

ANCIENNE VERSION

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée en adressant à la Société le montant des frais de recommandation. »

NOUVELLE VERSION

Le troisième paragraphe est désormais rédigé ainsi :

« Les associés sont convoqués aux Assemblées par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Par dérogation, la Société de Gestion peut recourir à la transmission électronique pour les associés ayant préalablement donné leur accord écrit à cet effet et communiqué leur adresse électronique à la Société. Tout associé peut à tout moment révoquer cet accord par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la Société de Gestion ; cette révocation prend effet pour l'assemblée dont la convocation est notifiée plus de vingt (20) jours après sa réception. Tout associé peut également demander à être convoqué par lettre recommandée. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

Assouplissement des modalités d'envoi des communications et modification corrélative de l'article 31 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et statuant en application de l'article 3 du Décret n° 2025-673 du 18 juillet 2025 relatif aux organismes de placement collectif ayant notamment modifié les dispositions des articles R. 214-138 et R. 214-144 du Code monétaire et financier relatif aux modalités d'envoi des communications, et précisant désormais que les convocations des assemblées générales ne seront plus automatiquement accompagnées des documents auxquels le texte des résolutions se réfèrent, qu'ils seront désormais mis à disposition des associés au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de Gestion mais que tout associé pourra dans un délai et selon des modalités définies en demander la communication,

Décide de modifier l'article 31 des Statuts afin de le mettre en conformité avec la nouvelle réglementation applicable aux sociétés civiles de placement immobilier en vigueur,

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 31 des statuts de la Société comme suit :

Article 31 – Communications

ANCIENNE VERSION

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

La Société de Gestion adresse, avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale, par voie postale ou par voie électronique dans les conditions énoncées ci-après, les documents prévus par la Loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'assemblée générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

NOUVELLE VERSION

L'article 31 est désormais rédigé ainsi :

« L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'Assemblée Générale et au moins pendant le délai de quinze (15) jours qui précède la date de la réunion, les documents et renseignements suivants sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la Société et sur le site internet de la Société de gestion : notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des Commissaires aux Comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, le bilan et le compte de résultat.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième (5ème) jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de Gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités. La Société de Gestion procède à cet envoi avant la réunion. Cet envoi peut être effectué par un moyen de télécommunication électronique, à l'adresse indiquée par l'associé, lorsque ce dernier a accepté le recours à la voie électronique. Les associés peuvent, par une demande unique, obtenir de la Société de Gestion l'envoi des documents précités à l'occasion de chacune des Assemblées ultérieures.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des convocations, des formulaires de votes et de procuration par correspondance et des documents et renseignements afférents aux assemblées générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens à la Société de Gestion.

La demande de transmission des documents par voie électronique, pour être valablement prise en compte lors de la prochaine assemblée, est notifiée par la Société de Gestion au plus tard vingt (20) jours avant la date de cette assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'Assemblée Générale suivante.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander de la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de vingt (20) jours avant l'Assemblée Générale.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : bilans, comptes de résultat, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Quatorzième résolution

Restriction de transferts de parts aux « US Person » et modification corrélative de l'article 13 des statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion,

Décide de modifier l'article 13 des statuts de la Société relatif aux transferts de parts sociales afin de préciser que les associés ne peuvent céder les parts qu'ils détiennent dans la Société à des personnes physiques ou morales qualifiées d'US Person.

En conséquence, l'Assemblée Générale Extraordinaire décide de modifier l'article 13 des statuts de la Société qui est désormais rédigé comme suit :

Article 13.A – Transmission de parts sociales

Il est ajouté le paragraphe suivant, sous le premier paragraphe de la sous-partie « Agrément », ainsi rédigé :

« L'agrément ne pourra pas être octroyé à une personne physique ou morale considérée comme une « US Person » (au sens de la réglementation américaine « Regulation S » dans le cadre de l'U.S. Securities Act de 1933, telle que modifiée par la suite) ou présentant un lien de rattachement avec les États-Unis, qu'il s'agisse de sa nationalité, de sa résidence fiscale ou de sa qualification de « US Person » au sens de la réglementation américaine, notamment au regard du Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) et du Dodd-Frank Act. Par ailleurs d'autres restrictions pourraient trouver à s'appliquer au regard de sanctions décidées par les autorités compétentes (Règlement UE N° 833/2014). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION PROPOSÉE À TITRE ORDINAIRE

Quinzième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet d'apporter aux statuts et à la note d'information de la Société toutes modifications consécutives à l'adoption des résolutions qui précèdent ;

- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi et les règlements.

GOUVERNANCE 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, trois OPPCI 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, OPCI 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 2025, enregistré 0 € au titre des commissions de souscription et 1 946 536 € 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 AILANCY effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

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

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

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

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

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

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion ATLAND Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en avril 2026 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 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. ATLAND VOISIN communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :
 - Rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 4 647 227,61 €;
 - Rémunérations variables acquises au titre de 2025 pour l'ensemble des collaborateurs : 1 133 794,28 €.

L'effectif total en 2025 était de 108 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque d'Atland Voisin et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ». Le personnel identifié à ce titre en 2025 correspond à 16 collaborateurs. La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 pour cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- 1 002 849,99 € de rémunération pour les gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés;
- 1 227 111,40 € de rémunération pour les autres membres du personnel identifié.

Cela a représenté un budget de 35,68% (20,24% en rémunération fixe et 15,44% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

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 **l'un des secteurs les plus émetteurs 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 Immo Placement est classé « ARTICLE 6 » selon le règlement « *Disclosure* » pour l'année 2025.

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 de la manière suivante :

➤ Risques physiques :

- Risque physique lié au 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 physiques (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 Immo Placement. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours ;
- Risques physiques liés à la 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 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.

➤ Risque de transition

- Risque de transition lié au changement climatique : Le risque de transition équivaut ici à l'exposition des actifs aux évolutions induites par la mise en place d'un modèle économique bas-carbone orienté vers la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'évolution de la réglementation en faveur d'une économie toujours plus décarbonée pourrait entraîner un risque de dévaluation des actifs les moins performants sur le marché ;
- Risque de transition lié à la perte de biodiversité : Concernant le thème de la biodiversité, le risque de transition équivaut à l'exposition des actifs induite par la mise en place d'un modèle économique aligné sur les objectifs de long terme liés à la biodiversité de la Convention sur la diversité biologique. L'évolution de la réglementation en faveur de la conservation de la diversité biologique et de l'utilisation durable de la diversité biologique pourrait, si le patrimoine géré par la SCPI ne prend suffisamment en compte ces aspects, entraîner une dévaluation de la valeur des actifs les moins performants sur le marché.

➤ 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.

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.

IMMO PLACEMENT

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2025 : 107 674 150 €
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

Martin JACQUESSON

COMMISSAIRE AUX COMPTES

AGM AUDIT LEGAL – 3 B avenue de Chalon
71380 SAINT-MARCEL
Représenté par Mme Céline BATAILLARD

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. Christian DESMAREST

Membres :

M. Denis APVRILLE
M. Eric BARD
M. Xavier CHARVET
Mme Clotilde COHENDY-FISHER
Congrégation des Sœurs de St Joseph, représentée par M. Renaud AIMARD
Mme Annick LACOUR
M. Laurent LESDOS
M. Frédéric ROUSSEL
M. Luc-Alexandre MORICHON

Conception et Réalisation





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