N°03 - 2026

Bulletin d'information IMMO PLACEMENT

3ÈME TRIMESTRE 2026 - VALABLE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2026



À la une chez ATLAND Voisin

Distribution : les revenus du 3ème trimestre ont été distribués le 23 octobre.

Chers associés,

Dans un marché immobilier en évolution, la SCPI Immo Placement poursuit sa stratégie d'investissement au plus près des territoires et des dynamiques économiques locales. Le troisième trimestre 2026 en offre une illustration avec **l'acquisition de deux magasins exploités sous enseigne Gamm Vert, pour un montant acte en main de 1,5 M€ et un rendement immédiat non garanti supérieur à 9%**. Ces opérations reflètent notre volonté de privilégier des actifs granulaires, ancrés dans les marchés régionaux français.

Comme détaillé dans la page centrale de ce bulletin, ces acquisitions présentent plusieurs caractéristiques intéressantes :

- Un rendement immédiat non garanti contribuant à la performance et à la visibilité des revenus locatifs, avec des engagements jusqu'en 2030 ;
- Un taux d'effort locatif — rapport entre le loyer et le chiffre d'affaires — d'environ 4%, témoignant de la capacité des locataires à supporter leur loyer ;
- Des exploitants adossés à des enseignes nationales reconnues de la jardinerie et de l'agrofourniture.

L'attractivité de la SCPI Immo Placement tient également aux conditions d'accès à son marché secondaire :

- Un prix d'acquisition de 793 €, établi lors de la confrontation de septembre, inférieur de 16,8% à la valeur de reconstitution de 953,67 € au 30 juin 2026 ;
- Une jouissance immédiate des parts, permettant de percevoir sans délai les revenus potentiels non garantis ;
- Un dividende prévisionnel 2026 non garanti susceptible de générer un rendement annualisé supérieur à 6 %, sur la base du prix constaté lors de la dernière confrontation de septembre 2026.

Ces perspectives s'apprécient au regard des fondamentaux de la SCPI : une capitalisation de 280 M€ au 30 septembre 2026, près de 250 actifs loués à 399 entreprises et un report à nouveau supérieur à quatre mois de distribution au 31 décembre 2025.

Face à un contexte économique et financier incertain (remontée des taux de la BCE en juin, trajectoire budgétaire française à l'approche de 2027, tensions sociales et conflits internationaux), notre engagement demeure inchangé : gérer avec discipline et constance un patrimoine que vous nous confiez dans une logique d'épargne long terme.

Nous vous remercions de votre confiance.

Sincèrement,

Martin JACQUESSON
Président d'Atland Voisin

Distribution des revenus

JANVIER 2027
Date de la prochaine distribution

T4	Distribution fin janvier 2027
T3	11,40 €
T2	11,40 €
T1	11,40 €

REVENU DISTRIBUÉ (€/part)

Les revenus du 1er, 2ème et 3ème trimestre 2026 sont issus des loyers perçus par la SCPI. Les revenus ne sont pas garantis et peuvent varier à la hausse comme à la baisse.

Les chiffres clés du trimestre au 30/09/2026

280 M€
CAPITALISATION

6 482
ASSOCIÉS

246
ACTIFS

399
LOCATAIRES

793 €/part
DERNIER PRIX ACQUÉREUR (AU 15/09/2026)

92,44 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

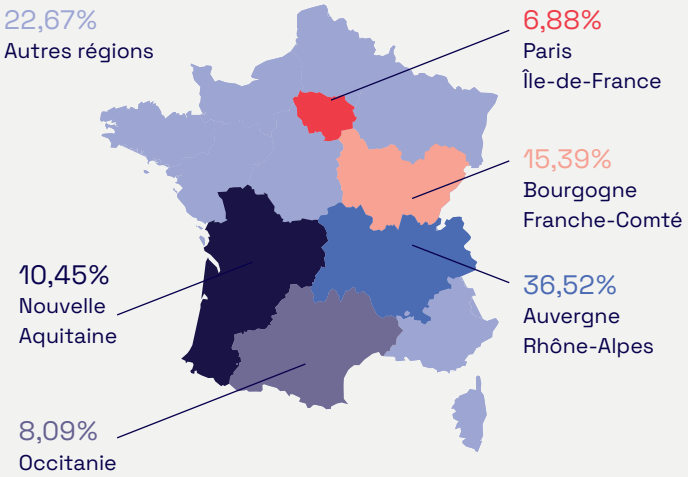
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs. La SCPI ne garantit pas la liquidité des parts.

Le profil du patrimoine au 30/09/2026

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*

- 48,79% Bureaux
- 41,54% Commerces
- 5,28% Santé / Education
- 4,39% Locaux d'activités

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



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

Activité locative du trimestre

LES ENTRÉES

6
LOCATAIRES
AU TOTAL

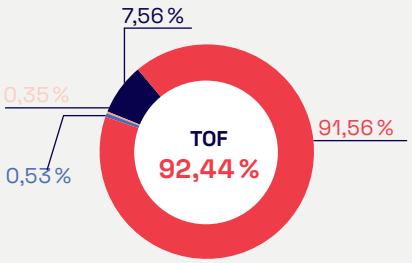
LES 5 ENTRÉES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire entrant	Date d'effet	Typologie
VILLEURBANNE (69) 1 rue du Docteur Papillon	MC2A	10/07/2026	Bureaux
ALBERTVILLE (73) 695 chemin de la Cassine	ALLEGO FRANCE	11/08/2026	Parkings
LYON (69) 8 rue Barrier	ESCLAIBES INTERNATIONAL SCHOOL LYON - MONTESSORI	01/09/2026	Bureaux
LYON (69) 96 boulevard Vivier Merle	INFUZE AGENCY	10/09/2026	Bureaux
ÉCOLE VALENTIN (25) 8/10 rue de Franche-Comté	GESE	21/09/2026	Bureaux

LES SORTIES

7
LOCATAIRES
AU TOTAL

LES 5 SORTIES LES PLUS IMPORTANTES EN LOYERS	Locataire sortant	Date de libération	Typologie
MILLAU (12) 150 boulevard Georges Brassens	ZEEMAN TEXTILESUPERS	30/06/2026	Commerces
TASSIN LA DEMI-LUNE (69) 221 rue Joliot Curie	PEGASE GROUPE BEAUMANOIR	31/08/2026	Commerces
BRON (69) 2/4 rue du Colonel Chambonnet	PROGRAMINI	31/08/2026	Bureaux
BESANÇON (25) 29 avenue Carnot	KISIO SERVICES	04/09/2026	Bureaux
MONTBONNOT (38) 445 rue Lavoisier	AVENRIA	17/09/2026	Bureaux

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*
(TOF)



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

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

5 654 965 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS AU 3ÈME TRIMESTRE

Acquisitions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part de détention
ISSOUDUN (36) ZAC des Coinchettes - Domaine de la Pomme	GAMM VERT SYNERGIES OUEST	Commerces	1 450 m²	552 150 €	100 %
THOUARS (79) 20 boulevard de Diepholz	JARDINERIES MONPLAISIR	Commerces	1 880 m²	917 700 €	100 %
TOTAL	2		3 330 m²	1 469 850 €	

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Cessions du trimestre

Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
BAYONNE (64)* 1 rue Lormand / 12 rue Victor Hugo	VACANT	Commerces	119 m²	50 951 €	100 %
AIX-EN-PROVENCE (13) 3 Rue des Allumettes	VACANT	Bureaux	179 m²	418 000 €	100 %
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 3 allée Forêt de la Reine	DELTA NEU MACSF	Bureaux	271 m²	310 300 €	100 %
MEYLAN (38) 1 chemin de la Dhuy	VACANT	Bureaux	830 m²	953 940 €	100 %
LYON (69) 67 rue Bataille	VACANT	Bureaux	73 m²	140 650 €	100 %
TOTAL	5		1 472 m²	1 873 841 €	

* Il s'agit de la vente d'un logement en étage dans un immeuble de commerces

Marché secondaire / Confrontations du trimestre

Période	Prix Acquéreur	Prix d'exécution net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Totale		
SOLDE AU 30/06/2026								712
15/07/2026	808,00 €	735,88 €	218	712	0	930	64	866
14/08/2026	800,00 €	728,60 €	290	866	4	1152	160	992
15/09/2026	793,00 €	722,22 €	449	992	0	1441	87	1354
TOTAL 3ème trimestre			957		4		311	
SOLDE AU 30/09/2026								1 354

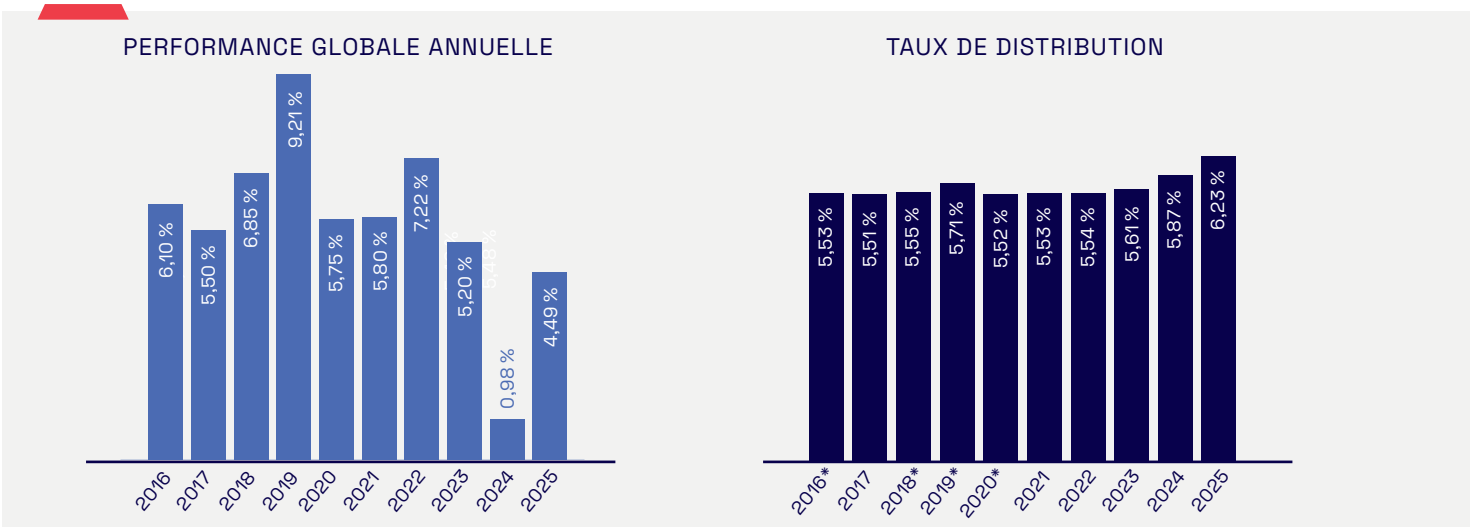
Revenus 2026

Période	Date de distribution	Montant 2026 (par part)	Rappel 2025 (par part)
1er trimestre	23/04/2026	11,40€	11,40€
2ème trimestre	23/07/2026	11,40€	11,40€
3ème trimestre	23/10/2026	11,40€	11,40€
4ème trimestre	Entre le 20 et 25 janvier 2027		18,30€ dont 6,90€ de solde*
TOTAL			52,50€

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

Les revenus du 1er, 2ème et 3ème trimestre 2026 sont issus des loyers perçus par la SCPI.

Évolution des performances



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

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

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

L'investissement en SCPI comporte des risques dont le risque de perte en capital et un risque de liquidité. L'horizon de placement recommandé est de 10 ans.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/09/2025	353 030	107 674 150€	294 780 050€
Au 31/12/2025	353 030	107 674 150€	298 310 350€
Au 31/03/2026	353 030	107 674 150€	296 545 200€
Au 30/06/2026	353 030	107 674 150€	285 954 300€
Au 30/09/2026	353 030	107 674 150€	279 952 790€

Le profil

	31/12/2024	31/12/2025
Capitalisation	286 M€	298 M€
Endettement	51 M€	47 M€
Taux d'endettement	17,9%	16,4%
Ratio dettes et autres engagements	15,6%	14,5%
Nombre d'associés	6 505	6 459
Taux de rendement interne à 10 ans	5,46%	5,48%
Taux de distribution	5,87%	6,23%
Performance Globale Annuelle	0,98%	4,49%
Nombre d'actifs	254	248
Nombre de baux	462	450
Valeur vénale*	947,54€	923,36€
Valeur de réalisation*	789,45€	779,24€
Valeur de reconstitution*	958,75€	950,32€
Prix moyen acquéreur*	842,26€	827,58€
Variation du prix moyen	-4,80%	-1,74%
Résultat*	52,87€	53,10€
Distribution*	52,00€	52,50€
Valeur IFI (résidents de France)*	715,82 €	792,09€
Valeur IFI (résidents hors France)*	715,82 €	792,09€

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

* Par part

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

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

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

Présentation

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

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

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

Le patrimoine de la SCPI Immo Placement au 30 septembre 2026 est constitué principalement de bureaux (48,79%), de commerces (41,54%) et de locaux d'activités (4,39%), répartis sur l'ensemble du territoire français. Cette diversification sectorielle et géographique vise à mutualiser les risques locatifs tout en bénéficiant du dynamisme des métropoles régionales.

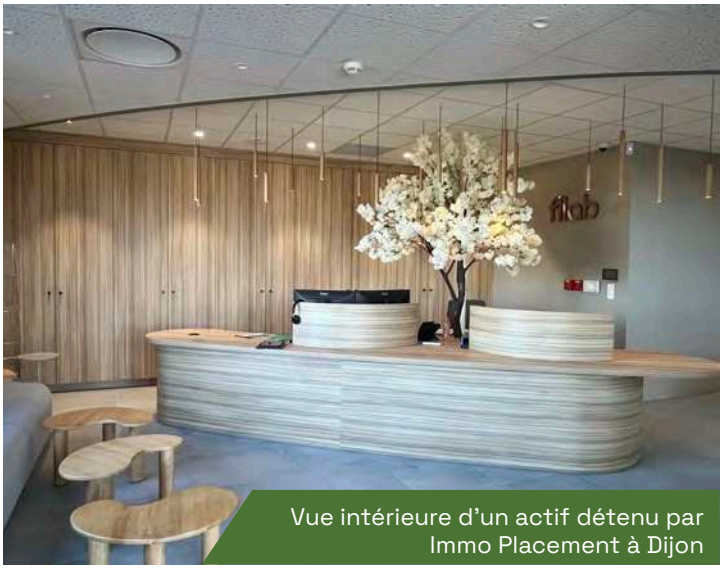
Les régions françaises présentent des atouts structurels : des taux d'occupation élevés (93% en moyenne sur les bureaux*) reflétant des marchés équilibrés entre offre et demande, et des rendements attractifs. La SCPI privilégie des actifs de qualité, bien situés et adaptés aux besoins des entreprises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

* Source : Étude BNP Paribas Real Estate du 1T2026

★★★★★
280 avis au 30/09/2026
Vous aussi, partagez votre expérience en scannant le QR code



Vue extérieure d'un actif détenu par Immo Placement à Dijon



Vue intérieure d'un actif détenu par Immo Placement à Dijon

Conditions d'entrée ou de sortie via le marché secondaire

MODALITÉS PRATIQUES

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

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

ACHAT

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

VENTE

Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

Les frais de transaction sont les suivants :

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

Fiscalité

(personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2%. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,80% auquel il faut ajouter 18,6% de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 31,4%. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

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

ATLAND Voisin, votre SCPI et vous

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

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

ÉCHÉANCIER 2026, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

Votre sécurité : prenez garde aux tentatives de fraude

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

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

ATLAND VOISIN
03 80 59 90 91
contact@atland-voisin.com
www.atland-voisin.com

15 Place Grangier, BP 62686
21026 DIJON CEDEX
RCS / DIJON 310 057 625
AGRÉMENT AMF / N° GP-14000026

Société de gestion de portefeuille

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2026
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 3,88 Milliards d'€ (3 880 307 720 €)