N°03 - 2023

Bulletin d'information FONCIÈRE RÉMUSAT

3ÈME TRIMESTRE 2023 I VALABLE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2023



À la une chez ATLAND Voisin

Projet de fusion-absorption de la SCPI Foncière Remusat par la SCPI Immo Placement : les marchés secondaires des deux SCPI sont suspendus. La prochaine confrontation aura lieu à compter du 15 décembre 2023. Plus de détails sur notre site atland-voisin.com, dans l'onglet « Actualités »

Le profil de la SCPI Foncière Rémusat

	31/12/2021	31/12/2022
Capitalisation	53 M€	53 M€
Endettement	6,8 M€	8,7 M€
Taux d'endettement	12,8%	16,6%
Ratios dettes et autres engagements	11,9%	11,9%
Nombre d'associés	1 315	1 307
Taux de distribution(1)	4,85%	5,78%
Taux de rendement interne à 10 ans(2)	4,09%	4,76%
Nombre d'immeubles	47	55
Nombre de baux	79	84
Valeur vénale*	1 040,30€	1 084,32€
Valeur de réalisation*	941,26€	942,17€
Valeur de reconstitution*	1 121,27€	1 125,72€
Prix moyen acquéreur*	953,18€	984,83€
Variation du prix moyen(2)	-8,00%	+3,32%
Résultat*	50,29€	55,99€
Revenu distribué*	50,28€	55,08€

* Par part
(1) Retrouvez la définition du taux de distribution et taux de rendement interne en dessous du tableau «Revenus 2023» en page 3.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Distinctions

Chers associés,

Les hausses successives des taux d'intérêt ont entraîné des conséquences sur les marchés immobiliers et notamment sur les prix des actifs, quoique de façon différenciée selon les marchés. Ainsi, un certain nombre de SCPI ont annoncé des baisses de prix de part significatives. Au-delà de la réelle corrélation entre taux d'intérêt et prix des actifs immobiliers, la baisse était inévitable pour les SCPI i) fortement exposées aux bureaux en Île-de-France ii) dont le prix de souscription était égal ou supérieur à la valeur de reconstitution iii) offrant un taux de distribution annuel inférieur à 4,4%.

Dans ce contexte, **nous pouvons résumer la situation de Foncière Rémusat en un mot : stabilité**

- **Stabilité des revenus** versés depuis le début de l'année : les revenus distribués au 3ème trimestre sont identiques aux acomptes des deux premiers trimestres, et égaux à ceux versés en 2022
- **Stabilité de la valeur de reconstitution** réexaminée au 30 juin : elle ressort à 1104,50€ euros par part contre 1 125,72€ par part au 31 décembre dernier, gardant une décote favorable de 11,27% par rapport au dernier prix d'exécution connu (980 € par part). Les évaluations annuelles 2023 réalisées par l'expert immobilier sont en cours de finalisation et les premiers constats font apparaître des valeurs en ligne avec la valeur de reconstitution énoncée ci-dessus.

Au-delà de cette stabilité, permettez-moi d'exprimer une conviction : **les SCPI conservent leur pertinence comme solution d'épargne à long terme pour préparer la retraite ; notamment grâce à leur capacité à générer des revenus complémentaires bénéficiant de l'indexation des loyers.** Rappelons toutefois que les revenus ne sont pas garantis et sont susceptibles de varier à la hausse ou à la baisse. J'ajoute enfin que la SCPI est un véhicule adapté pour traverser le temps long et parfois mouvementé de l'immobilier.

Cela m'amène à la deuxième information importante : à l'heure de publier ces lignes, je peux annoncer que le projet de fusion-absorption de Foncière Rémusat par la SCPI Immo Placement a été validé lors des assemblées générales qui se sont tenues en octobre. Cette opération permet de créer un nouvel ensemble qui partage une stratégie commune en privilégiant les investissements dans les principales métropoles régionales. La fusion-absorption permet de renforcer la mutualisation et la diversification du patrimoine. Ce patrimoine renforce une meilleure régularité des revenus et du prix des parts par rapport à la situation qu'a connu foncière Rémusat ces dernières années.

L'identité de Foncière Rémusat et ses convictions au sein d'Immo Placement continueront à être portées par votre gérant mais également par deux membres du conseil de surveillance actuel de Foncière Rémusat qui intégreront le conseil de surveillance d'Immo Placement.

En pratique, dès janvier 2024, les revenus et les informations que vous recevrez vous parviendront sous le nom d'Immo Placement. Le marché secondaire de la nouvelle entité reprendra son activité dès mi-décembre. Et le mois de novembre vous permet d'exercer votre rompu. Pour plus d'information, je vous invite à consulter les courriers qui vous ont été ou vous seront adressés ou à appeler votre conseiller.

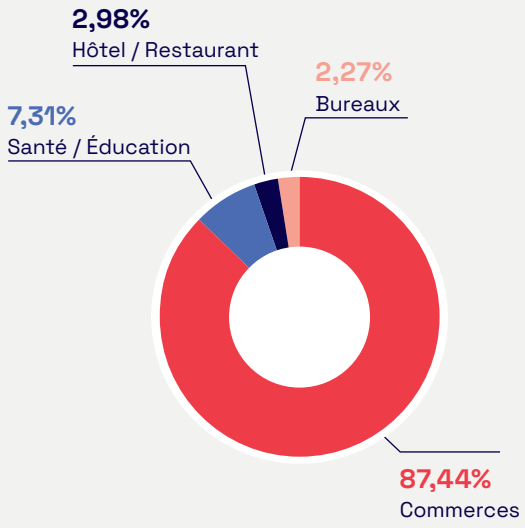
Sincèrement,



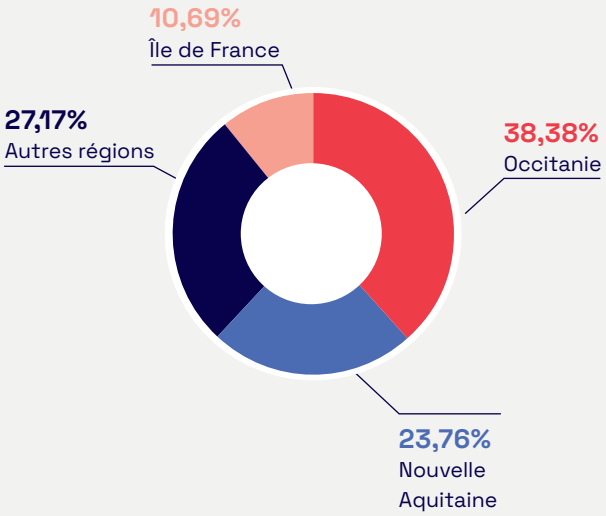
Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

Le profil du patrimoine au 30/09/2023

RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)*



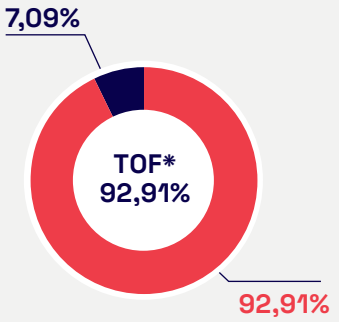
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)*



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

Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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.

MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES

Aucune entrée au 3ème trimestre 2023

LOCAUX DISPONIBLES CE TRIMESTRE

	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)
SAINT BRIEUC (22)[1] 40 - 42 rue Saint Guillaume	LOGEMENT EN ÉTAGE	31/03/2020	266m²	Commerces (CELIO)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	1	30/06/2020	223m²	Commerces (LIBRAIRIE DE LA MUDE)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	1	01/08/2022	1 200m²	Commerces (FORUM PLUS)
CHOISEY (39)[2][3] 6 rue du Fourney	1	30/11/2022	951m²	Commerces (KR STORE)
MARSEILLE (13)[3] 29 Rue Saint Ferréol	1	23/06/2023	131 m²	Commerces (FK 13001 FOOT KORNER)
TOULOUSE (31) 52 Chemin de Gabardie	1	27/07/2023	433m²	Commerces (LUDENDO LA GRANDE RÉCRÉ)
TOTAL	5		3 204m²	

[1] Cette surface est destinée à la vente, elle n'est pas comptabilisée dans le total des lots à louer car il s'agit d'un logement. Nous ajoutons seulement la surface dans les m² disponibles.
[2] un bail a été signé pour cet actif, des conditions suspensives sont à lever
[3] en indivision avec une autre SCPI gérée par ATLAND Voisin.

AU 3ÈME TRIMESTRE, 886 582€ DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

Revenus 2023

Période	Date de distribution	Montant 2023 (par part)	Rappel 2022* (par part)
1er trimestre	21/04/2023	12,60€	12,60€
2ème trimestre	24/07/2023	12,60€	12,60€
3ème trimestre	23/10/2023	12,60€	12,60€
4ème trimestre	entre le 18 et le 25 Janvier 2024		17,28€
TOTAL			55,08€

Les revenus des trois premiers trimestres 2023 sont intégralement issus des loyers perçus de la SCPI sans recours aux réserves ni aux plus values.

Taux de distribution	objectif 2023 (non garanti) : distribution semblable à 2022*	5,78%

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

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 au titre de l'année N-1 (soit 984,83€ en 2022).
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.

Acquisitions / Cessions du trimestre

ACQUISITIONS
Aucune acquisition au 3ème trimestre 2023

CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part de détention
SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31) 44 Avenue de Gameville	CHASAN « SIKA COUTURE »	Commerces	65m²	123 925€	100%
TOTAL	1		65m²	123 925€	

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.	Total		
SOLDE AU 15/06/2023								12
20/07/2023	990,00€	896,74€	49	12	0	61	49	12
17/08/2023	980,00€	887,68€	57	12	0	69	15	54
21/09/2023			Marché suspendu					
TOTAL 3ème trimestre			106		0		64	
SOLDE AU 17/08/2023								54

Conditions de sortie

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 soumis 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 3ème jeudi de chaque mois à 11h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. 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 perçoit un droit fixe de 36,58 € TTC quel que soit le nombre de parts. Les parties doivent également 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 : 5,40% TTC (pour une TVA à 20% depuis le 01/01/2014)
- Impôt sur la plus-value éventuelle.

★★★★★
221 avis au 10/10/2023

Vous aussi, partagez votre expérience en scannant le QR code

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/09/2022	53 380	28 504 920€	52 472 540€
Au 31/12/2022	53 380	28 504 920€	52 579 300€
Au 31/03/2023	53 380	28 504 920€	52 579 300€
Au 30/06/2022	53 380	28 504 920€	52 579 300€
Au 30/09/2023	53 380	28 504 920€	52 312 400€

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

REVENUS FONCIERS

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

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

REVENUS FINANCIERS

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

PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19% augmenté des prélèvements sociaux de 17,20%. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux. D'autre part, l'article 70 de la 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 À 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 2023, 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 30/09/2023
4 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,95 Milliards d'€ (2 946 496 280 €)

PEFC 10-31-3358 Certifié PEFC pefc-france.org