

# Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
<b>CAPITALISATION</b>	<b>55,35 M€</b>	<b>55,08 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>7,52 M€</b>	<b>7,05 M€</b>
Taux effectif	13,58%	12,7%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>1 223</b>	<b>1 308</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ</b>	<b>5,31%</b>	<b>4,40%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>7,60%</b>	<b>5,81%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>47</b>	<b>48</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>83</b>	<b>76</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>1 017,48 €</b>	<b>1 019,67 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>918,65 €</b>	<b>913,78 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>1 094,26 €</b>	<b>1 089,40 €</b>
<b>PRIX MOYEN ACQUÉREUR*</b>	<b>1 036,41 €</b>	<b>1 036,10 €</b>

\* par part



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>1 308</b>
<b>ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*</b>	<b>12,00 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>90,49 %</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>883 331 €</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Dans le précédent bulletin je disais que le deuxième semestre 2021 serait celui d'un rétablissement progressif pour FONCIÈRE RÉMUSAT. Le 3<sup>ème</sup> trimestre confirme cette prévision et cela devrait valoir également pour le 4<sup>ème</sup> trimestre qui s'ouvre au moment où j'écris ces lignes.

Cette situation me permet d'annoncer que le revenu distribué par part en 2021 devrait être de **48,00€ à 50,00€ par part, ce qui rapprocherait le rendement 2021 des 5,00%** (non garanti, en fonction du prix moyen de la part). Ce bon résultat devrait contribuer à la stabilité et valorisation du prix de part sur le marché secondaire. Pour celles et ceux d'entre vous qui envisageraient d'augmenter leur investissement, rappelons d'ailleurs l'un des avantages d'une souscription sur le marché secondaire : le droit immédiat aux revenus de la SCPI.

Cette bonne dynamique découle de l'amélioration de la situation locale, qui se matérialise par une **hausse significative du Taux d'Occupation Financier : il dépasse les 90% et s'établit à 90,49% au 30 septembre, contre 86,71% au 30 juin dernier.**

Des chiffres qui reflètent la concrétisation des convictions que je formulais dans le précédent bulletin, et que je rappelle ici : les entreprises continueront à avoir besoin de commerces pour vendre. Sans nier les évolutions du commerce, il apparaît largement spéculatif de condamner en bloc les commerces. A fortiori dans les villes de régions et sur les segments de marché où FONCIÈRE RÉMUSAT est présente. En effet la consommation locale continuera à passer par des lieux de consommation de proximité dans les centres-villes ou faciles d'accès dans les zones commerciales. Les dynamiques propres à ces formats de commerces sont tout à fait différentes de celles à l'œuvre pour les grands centres commerciaux ou les grandes rues qui attirent les touristes internationaux.

En effet on constate que les commerces en pied d'immeuble ou dans des zones commerciales ont bien résisté et ont également bien redémarré. Une tendance qui devrait d'ailleurs se poursuivre au 4<sup>ème</sup> trimestre au regard des négociations en cours, qui nous amène, dans le contexte actuel (et sans préjuger d'événements extérieurs défavorables), **à prévoir un exercice 2022 en amélioration par rapport à 2021.**

Pour conclure, soyez assurés que nous continuerons à tout mettre en œuvre pour remplir le mandat que vous nous avez confié en plaçant votre épargne dans FONCIÈRE RÉMUSAT : vous distribuer un revenu complémentaire le plus régulier possible, et valoriser votre capital à long terme.

Sincèrement,

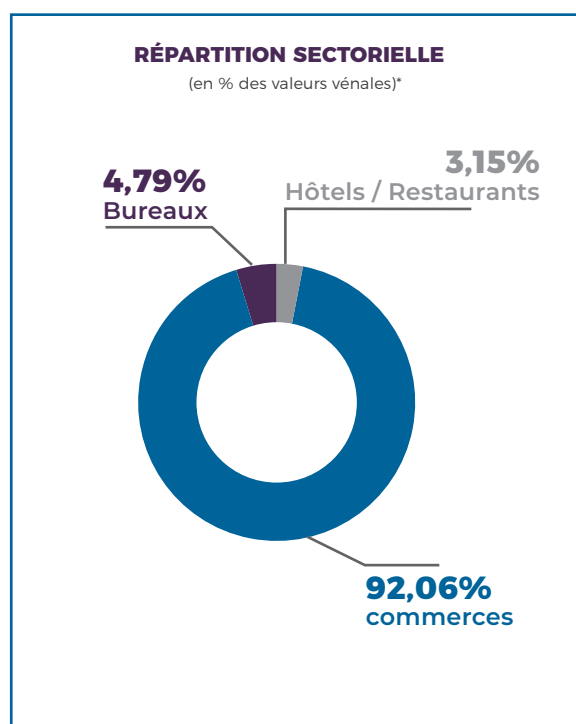
**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président d'ATLAND Voisin



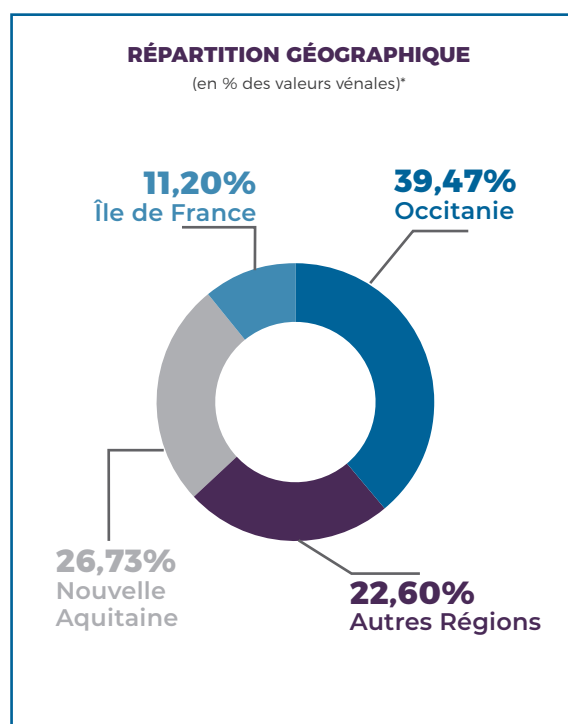
## à la une

- Rendez-vous sur [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com) pour découvrir notre nouveau site internet

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2021

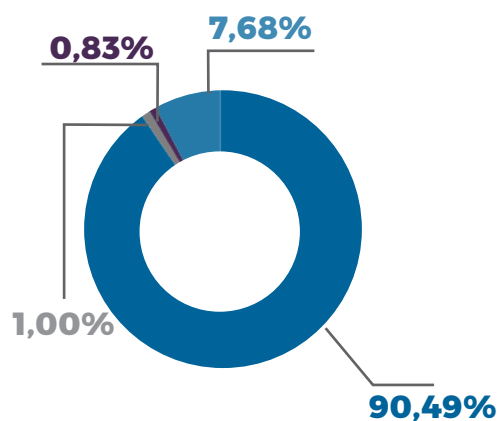


\* hors VEFA ( Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF\*
- Locaux sous franchise de loyer
- Locaux vacants
- Locaux sous promesse de vente

### MOUVEMENTS LOCATIFS

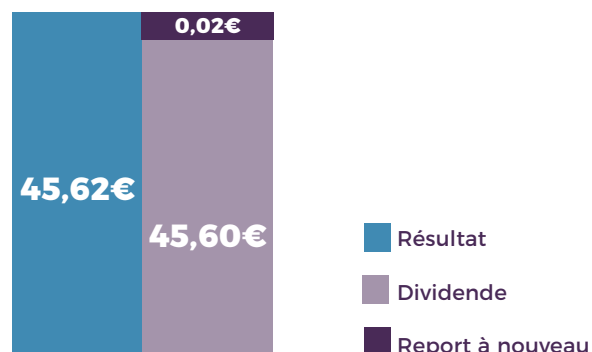
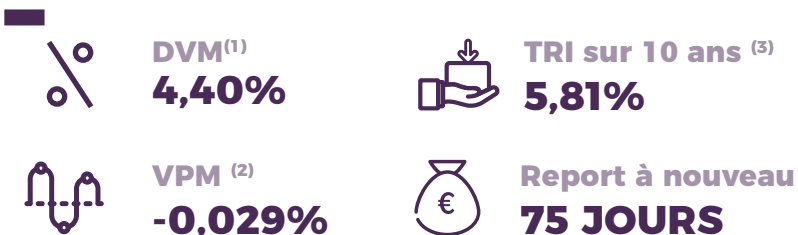
ENTRÉES				
	Locataires	Date effet	Surface	Typologie
CHOLET (49) 3 BLD DU POITOU	TRIFOLIUM «Boeuf Tricolore»	01/07/2021	1 100 m <sup>2</sup>	Commerce (Alimentaire)
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>1 100 m<sup>2</sup></b>	
LOCAUX DISPONIBLES				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME Le magasin seul fait 245 m <sup>2</sup>	1	31/03/2020	777 m <sup>2</sup>	Commerce (ex CELIO)
AGEN (47) 102 BLD DE LA REPUBLIQUE	1	28/05/2021	305 m <sup>2</sup>	Commerce (ex EUROPE DEVELOPPEMENT)
BESSINES (79) 21 ROUTE DE LA ROCHELLE	1	30/06/2020	223 m <sup>2</sup>	Commerce (ex LIBRAIRIE DE LA MUDE)
MONTAUBAN (82)* RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	1 185 m <sup>2</sup>	Commerce (ex LA HALLE)
MONTAUBAN (82)* RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	711 m <sup>2</sup>	Commerce (ex LA HALLE)
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>		<b>3 201 m<sup>2</sup></b>	

\* Un bail a été signé pour les 1 896 m<sup>2</sup> de MONTAUBAN à effet du 15/10/2021, il apparaîtra sur le 4<sup>ème</sup> trimestre.

\* Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

## INDICATEURS FINANCIERS 2020

## DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2021

Période	Payé le	Montant 2021	Rappel 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2021	11,40 €	11,10 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	22/07/2021	12,00 €	11,10 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	20/10/2021	12,00 €	11,10 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2022	€	11,10 €
<b>Total</b>		<b>€</b>	<b>45,60 €</b>

Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) : proche de 5%	4,40%
Taux DVM 2020 des SCPI Commerces		3,67%

<sup>(1)</sup> DVM : 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 (soit 1 036,10€ en 2020). <sup>(2)</sup> VPM : 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. <sup>(3)</sup> 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 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE

### CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente	Quote-part de détention
BESANCON (25) 21 Rue de la République	Vacant	Commerce	190 m <sup>2</sup>	320 100 €	100%

## 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 17/06/2021								
15/07/2021	970,00 €	878,62 €	76	128	0	204	5	199
13/08/2021	940,00 €	851,45 €	42	199	0	241	2	239
16/09/2021	940,00 €	851,45 €	16	239	30	225	77	148
Total 3 <sup>ème</sup> trimestre			134		30		84	
Solde au 16/09/2021			148					

## 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](http://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 mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3e jeudi de chaque mois, à 11 h 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

#### 1. 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 cédées. 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.

#### 2. 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.

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.

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.

### Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/09/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/12/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/03/2021	53 380	28 504 920 €	53 913 800 €
Au 30/06/2021	53 380	28 504 920 €	52 846 200 €
Au 30/09/2021	53 380	28 504 920 €	50 177 200 €

## 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 % 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 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % 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

// **PIERRE NUMÉRIQUE : 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.

// **DOSSIER CLIENT : 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 ».

// **VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2021** En 2021 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

### SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	<a href="mailto:contact@atland-voisin.com">contact@atland-voisin.com</a>
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,91 Milliards d'€ (1 914 251 725 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 318 millions €.