

# Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2020	31/12/2021
<b>CAPITALISATION</b>	<b>55,08 M€</b>	<b>52,84 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>7,1 M€</b>	<b>6,8 M€</b>
Taux d'endettement	12,7%	12,8%
Ratio dettes et autres engagements	ND	11,9% <sup>(1)</sup>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>1 308</b>	<b>1 315</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION</b>	<b>4,40%<sup>(2)</sup></b>	<b>4,85%<sup>(2)</sup></b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>5,81%</b>	<b>4,09%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>48</b>	<b>47</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>76</b>	<b>79</b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>1019,67 €</b>	<b>1040,30 €**</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>913,78 €</b>	<b>941,26 €**</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>1089,40 €</b>	<b>1121,27**</b>
<b>PRIX MOYEN ACQUÉREUR*</b>	<b>1036,10 €</b>	<b>953,18 €</b>

\* par part

\*\* Les valeurs au 31/12/2021 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

### Remarques importantes :

L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobilier) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Ces nouvelles règles ont pour objectif de clarifier et d'harmoniser la communication des SCPI, et de simplifier la comparaison entre SCPI et avec les autres véhicules d'investissement immobilier. Certaines de ces évolutions entrent en application avec la publication du bulletin portant sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 : le taux d'endettement, et le taux de distribution. En pratique

(1) du fait de l'application de la méthode édictée par l'Aspim, le ratio dettes et autres Engagements de votre SCPI ressort à 11,9%. (2) pour 2020, il s'agit du «taux de distribution sur valeur de marché». Pour 2021, il s'agit du «taux de distribution». Ce dernier se calcule pour les SCPI à capital fixe sur la base du prix moyen de la part sur 2020 au lieu du prix moyen de la part sur 2021

Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter le document «guide Aspim - indicateurs de performances et modes de calcul SCPI 2021» sur le site Aspim.fr

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Ce bulletin s'ouvre avec deux informations principales :

**L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre (12,60 € par part) est en nette hausse** par rapport à ceux des trois premiers trimestres en 2021 (entre 11,40 € et 12,00 € part - cf. tableau en page 3)

**La valeur de reconstitution 2021 ressort en hausse de 2,94%** en s'établissant à 1 121,27 € par part

Ces deux données illustrent le redressement de Foncière Rémusat. Amorcé en 2021 grâce au travail de gestion mené par nos équipes dans un contexte d'amélioration de la situation sanitaire et économique, ce premier trimestre 2022 vient le conforter. Un redressement qui s'inscrit au service d'une finalité inchangée : générer des revenus les plus réguliers possibles, et protéger le capital investi tout en offrant un potentiel de valorisation à long terme pour nos associés. Ceci se concrétise par un **objectif de dividende 2022 (non garanti) entre 52,50 € et 53,50 € par part (contre 50,28 € en 2021)**. Le marché secondaire reflète également ce redressement, avec un prix acquéreur de 985 € par part ; le point bas constaté en octobre 2021 (930 €) s'éloigne durablement, et la tendance est à une remontée progressive vers le prix d'avant-crise en cohérence avec les perspectives de dividendes (pour rappel le prix moyen acquéreur était de 1036,41 € par part en 2019 pour un dividende de 55,08 € par part et un taux de distribution de 5,31%). De plus, ce montant reste significativement inférieur à la valeur de reconstitution, ce qui est favorable à la protection du capital investi tout en offrant un potentiel de valorisation à terme.

Concernant les indicateurs trimestriels, ce sont plus de 3 M€ qui ont été signés à l'acquisition. L'opération a porté sur un portefeuille composé de 9 magasins Maaf situés à Angers, Caen, La Roche sur Yon et dans 6 autres villes (voir tableau en page 3 pour le détail). Cette signature illustre bien notre confiance dans les commerces en général et dans le commerce de centre-ville dans les métropoles et dans les villes intermédiaires en particulier. Ces locaux font partie des deux catégories à offrir des opportunités sur le marché de l'investissement en commerce, avec les retail park. Une cession a également été signée, pour un montant de 1,9 M€ avec une plus-value de 930 000 €. Quant au taux d'occupation financier, son niveau (97,15%) contribue à atteindre l'objectif de rendement annoncé plus haut.

Evidemment la période mouvementée que nous traversons nous amène à rester particulièrement vigilant et prudent. La qualité du patrimoine et des locataires de votre SCPI, l'importance de ses réserves et la présence sur des marchés régionaux sains sont autant d'atouts pour la traverser. Le travail d'anticipation et de gestion locative mené par nos équipes sont les autres facteurs qui y contribueront tout autant.

Sincèrement,

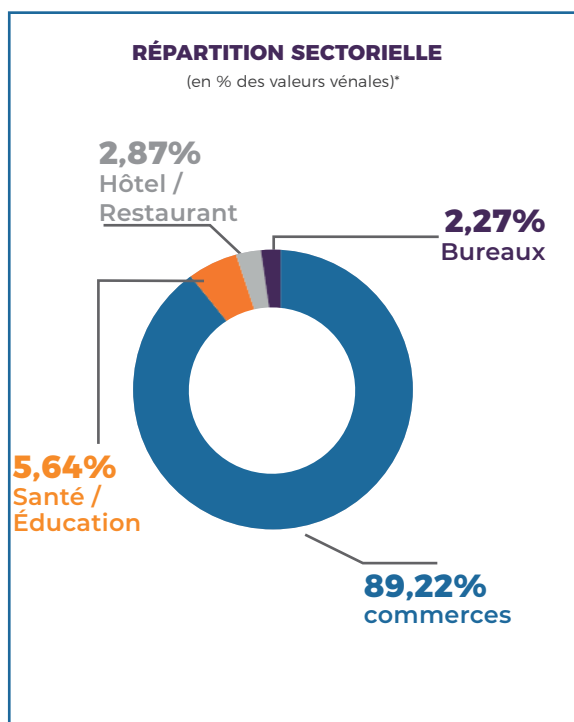
**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président de ATLAND Voisin



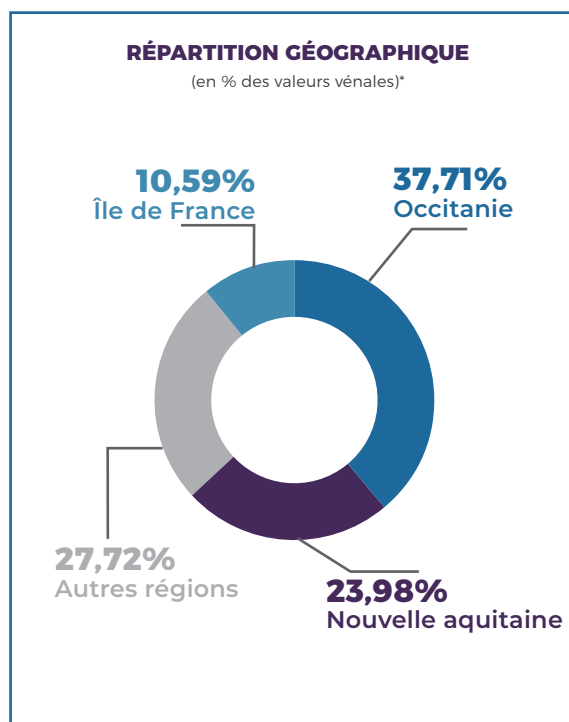
## À la une

- FISCALITÉ** : les relevés de revenus à déclarer ont été envoyés ou mis à disposition sur votre espace client
- VIGILANCE** : face à la recrudescence des tentatives de fraude à la souscription visant les particuliers, consultez notre site Internet pour lire nos conseils

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2022

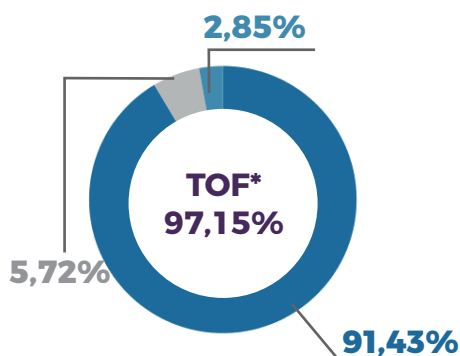


\* hors VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)



## 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 notre DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataires
- Locaux vacants en travaux

\* L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobiliers) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application la publication du bulletin portant sur le 1er trimestre 2022. En pratique, 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				
Locataires	Date effet	Surface	Typologie	
NICE (06) <sup>(1)</sup> AVENUE SIMONE VEIL	LA BRIGADE BY R	11/01/2022	159 m <sup>2</sup>	Commerce (Brasserie)
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>		<b>159 m<sup>2</sup></b>	
LOCAUX DISPONIBLES				
Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent Locataires)	
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME	LOGEMENT EN ETAGE	31/03/2020	266 m <sup>2</sup>	Commerce (NORMAL FRANCE n'a pas repris les surfaces en étage)
BESSINES (79) 21 ROUTE DE LA ROCHELLE	1	30/06/2020	223 m <sup>2</sup>	Commerce (LIBRAIRIE DE LA MUDE)
AGEN (47) <sup>(2)</sup> 102 BLD DE LA REPUBLIQUE	1	28/05/2021	305 m <sup>2</sup>	Commerce (EUROPE DEVELOPPEMENT)
NIMES (30) <sup>(3)</sup> 43 RUE DE L'OCCITANIE	1	31/09/2021	645 m <sup>2</sup>	Commerce (CARREFOUR PROXIMITÉ)
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>		<b>1 439 m<sup>2</sup></b>	

<sup>(1)</sup> Le local de Nice n'a pas été vacant. Il devait se libérer en juin 2022. Nous avons résilié par anticipation afin de signer ce nouveau bail.

<sup>(2)</sup> Pour information, Agen a été reloué à compter du 4 avril 2022, il apparaîtra sur le 2ème trimestre 2022.

<sup>(3)</sup> Un bail a également été signé sur Nimes avec des conditions suspensives à lever et une date d'effet espérée courant du 2ème trimestre 2022.

Au 1<sup>er</sup> trimestre, 768 690 € de loyer ont été encaissés

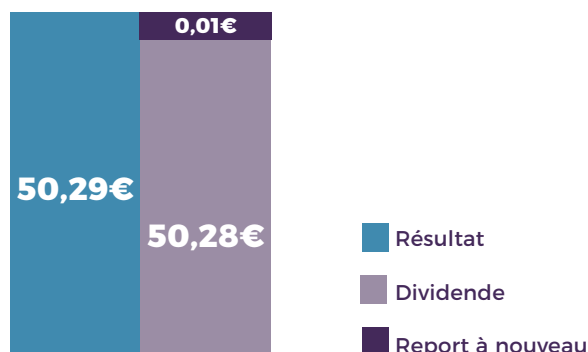
## INDICATEURS FINANCIERS 2021

**TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(1)</sup>**  
**4,85%**

**VARIATION DU PRIX MOYEN<sup>(2)</sup>**  
**-8,00%**

**TRI sur 10 ans<sup>(3)</sup>**  
**4,09%**

## DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2022

Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	12,60 €	11,40 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2022		12,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2022		12,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		14,88 €
<b>Total</b>			<b>50,28 €</b>

Taux de distribution de votre SCPI	objectif de dividende 2022 (non garanti) : entre <b>52,50 € et 53,20 €</b>	4,85%
------------------------------------	--	-------

<sup>(1)</sup> 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 1 036,10€ en 2020). <sup>(2)</sup> 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. <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					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue
PORTEFEUILLE 9 MAGASINS*	MAAF ASSURANCES	Commerce	1 607 m <sup>2</sup>	3 372 762 €	100%

CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente Net	Quote-part détenue
PESSAC (33) 57 et 57bis AVENUE JEAN JAURES	FOURNIL DE PESSAC & PESSAC CARS SERVICES	Commerces	744 m <sup>2</sup>	1 950 000 €	100%

\*Caen, Rochefort sur mer, Pont L'abbé, Redon, Saint Sebastien, Angers, Saint Lo, Lanester, La Roche sur Yon

## 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 16/12/2021									87
20/01/2022	985,00 €	892,21 €	26	87	0	113	15	98	
17/02/2022	985,00 €	892,21 €	66	98	0	164	77	87	
17/03/2022	985,00 €	892,21 €	34	87	0	121	55	66	
Total 1 <sup>er</sup> trimestre			126		0		147		
Solde au 17/03/2022									66

## 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 31/03/2021	53 380	28 504 920 €	53 913 800 €
Au 30/06/2021	53 380	28 504 920 €	53 846 200 €
Au 30/09/2021	53 380	28 504 920 €	50 177 200 €
Au 31/12/2021	53 380	28 504 920 €	52 846 200 €
Au 31/03/2022	53 380	28 504 920 €	52 579 300 €

## 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 2022** En 2022 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

## VOTRE SÉCURITÉ : PRENEZ GARE 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](http://www.atland-voisin.com)

## 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 31/03/2022

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,18 Milliards d'€ (2 181 543 804 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 346 millions €.