

Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

Chers associés,

Après une année mouvementée, et à l'heure où j'écris ces lignes, permettez-moi tout d'abord de vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2021. Avec un vœu en particulier : que nous puissions tous bientôt retrouver la convivialité d'un quotidien apaisé.

Au niveau d'ATLAND VOISIN, ce bulletin est particulièrement important puisqu'il vient boucler cet exercice inédit. 2020 a servi de révélateur grandeur nature de nos convictions immobilières, et nous a obligés à faire preuve de réactivité et d'agilité sur le plan opérationnel. Les échos de nos clients et de nos partenaires donnent à penser que ces convictions et ces efforts ont permis de maintenir voire de renforcer la confiance accordée. Notre 2ème place au classement des sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP (organisé par le magazine Gestion de Fortune) pour la 2ème année consécutive en est une illustration. En 2021 nous continuerons donc à appliquer ces convictions, et poursuivrons nos initiatives pour répondre à vos attentes, avec une information encore plus régulière et plus détaillée, et un souci continu d'amélioration des outils mis à votre disposition pour suivre vos placements.

Au niveau de FONCIÈRE RÉMUSAT, toute l'année durant nous vous avons informés de la situation de votre SCPI et de ses prévisions de résultats, que nous publions ici. La forte exposition de FONCIÈRE RÉMUSAT au segment des commerces (secteur le plus touché par la crise) a eu un impact direct sur les résultats 2020. Dans une réflexion sur le long terme avec nos locataires, nous avons recherché un équilibre et avons consenti des concessions financières à certains, en fonction de l'analyse de leur situation, afin de les accompagner pour passer cette période difficile. De ce fait, le taux de distribution sur valeur de marché s'établit en baisse à 4,40%, ce qui la situe, toutefois, au-dessus de la moyenne attendue du marché des SCPI. Avec un résultat par part de 45,62 € le dividende est à 45,60 € par part sans prélèvement sur le report à nouveau. Enfin, les expertises 2020 font apparaître une stabilité de la valeur vénale du patrimoine immobilier. Les valeurs de réalisation et de reconstitution qui en découlent vous seront communiquées en avril prochain (sous réserve de leur validation postérieure par les associés en assemblée générale). La valeur de reconstitution devrait ainsi rester à un niveau sensiblement supérieur au prix moyen de la part.

Ce bilan somme toute rassurant au regard du contexte ne saurait faire oublier la crise et ses effets. Et nous n'oublions pas que la SCPI est un produit de complément de revenus sur lesquels nos clients comptent. Dans cet esprit nous pensons que ce niveau de rendement 2020 constitue la juste rémunération du profil de risque de FONCIÈRE RÉMUSAT, compte tenu des caractéristiques (faible capitalisation et mutualisation, orientation commerces) qui l'exposent plus fortement aux variations de l'économie. Dans ce contexte elle peut tout de même amortir ces effets grâce aux réserves dont elle dispose en termes de report à nouveau et de plus-values latentes. Nous étudions notamment les pistes d'arbitrage à même de générer ces plus-values pour les exercices futurs sans appauvrissement du patrimoine.

En 2021, nous nous emploierons à partager régulièrement nos analyses et perspectives de la SCPI. Les risques sont bien identifiés mais la crise n'est pas encore derrière nous ; nous restons donc très vigilants pour gérer les impacts que l'évolution de l'épidémie pourrait encore entraîner avant sa résolution. Dans ce cadre, la macroéconomie sera le facteur déterminant pour l'économie immobilière. D'autres facteurs viendront contribuer aux « forces du marché », tels que les évolutions de mode de travail ou de consommation, mais celles-ci s'exerceront sur des durées longues, compatibles avec l'évolution du patrimoine immobilier... pour les professionnels avisés et animés par des convictions. Nous estimons également que la résolution de l'épidémie, le sevrage de consommation des français pendant cette période et la quantité d'épargne devraient profiter en premier lieu à la reprise forte de la consommation qui sera bénéfique aux commerçants.

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
CAPITALISATION	55,35 M€	55,08 M€
ENDETTEMENT	7,52 M€	7,05 M€
Taux effectif	13,58%	12,7%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 223	1 308
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,31%	4,40%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	7,60%	5,81%
NOMBRE D'IMMEUBLES	45	48
NOMBRE DE BAUX	83	76
VALEUR VÉNALE*	1 017,48 €	ND**
VALEUR DE RÉALISATION*	918,65 €	ND**
VALEUR DE RECONSTITUTION*	1 094,26 €	ND**
PRIX MOYEN ACQUÉREUR*	1036,41 €	1036,10 €

*par part

**Les valeurs au 31/12/2020 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS**	1 308
ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*	12,30 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**	84,78 %*
LOYERS ENCAISSÉS**	710 736 €

* Par part

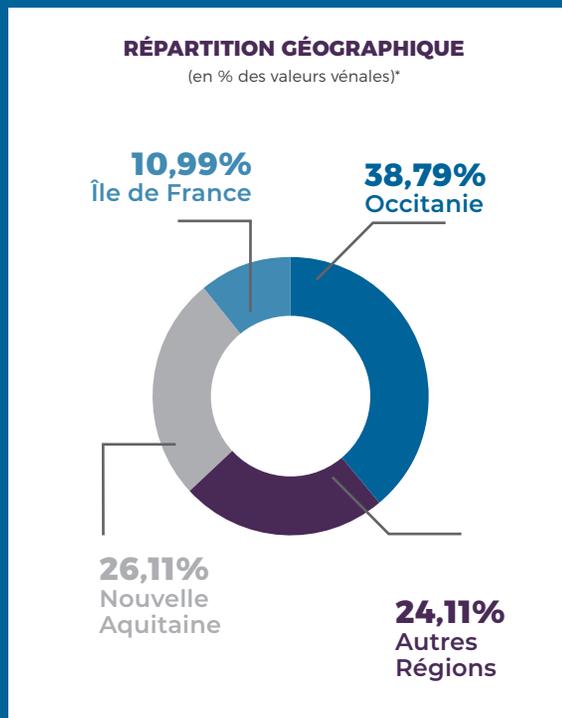
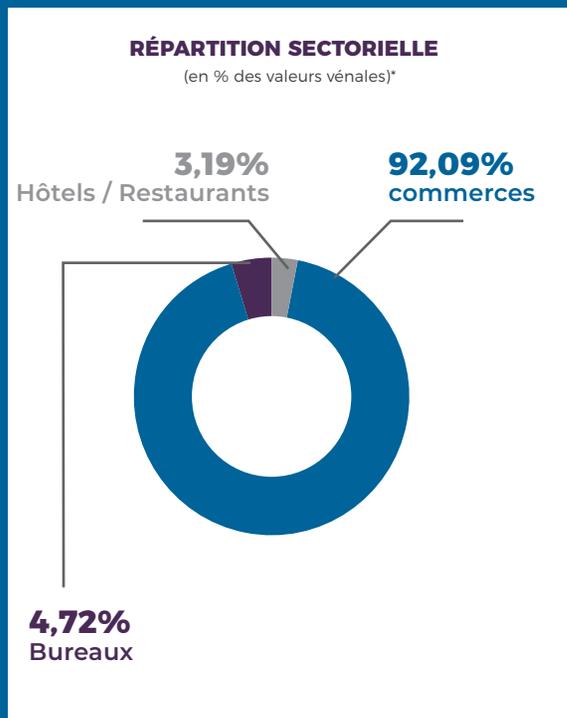
** Au 31/12/2020

DISTINCTION



JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN

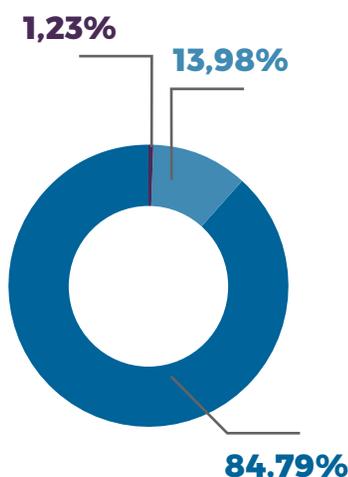
PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/12/2020



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

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux sous franchise de loyer
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

* 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.

MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataires	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES				
MARSEILLE (13) 29 RUE SAINT FERREOL	FK 13 - FOOT KORNER	01/11/2020	131 m ²	Commerce
TOTAL	1		131 m ²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES CE TRIMESTRE				
FIGEAC (46) 3 BIS RUE GAMBETTA	1	06/11/2019	292 m ²	Commerce (ex SAPIA)
CHOLET (49) 3 BOULEVARD DU POITOU	1	27/08/2019	1 100 m ²	Commerce (ex ERTECO CAR-REFOUR)
BESANCON (25) 21 RUE DE LA REPUBLIQUE	1	31/03/2020	190 m ²	Commerce (ex GMF)
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME Le magasin seul fait 245 m ²	1	31/03/2020	777 m ²	Commerce (ex CELIO)
CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 AV DU HAUT POITOU	1	31/03/2020	1 040 m ²	Commerce (ex AP DESIGN)
ST ORENS DE GAMEVILLE (31) 45 AVENUE DE GAMEVILLE	1	30/06/2020	65 m ²	Commerce (ex LES LAURIERS)
BESSINES (79) 21 ROUTE DE LA ROCHELLE	1	30/06/2020	223 m ²	Commerce (ex LIBRAIRIE DE
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	1 185 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	711 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
TOTAL	9		5 583 m ²	

INDICATEURS FINANCIERS 2020



DVM⁽¹⁾
4,40%

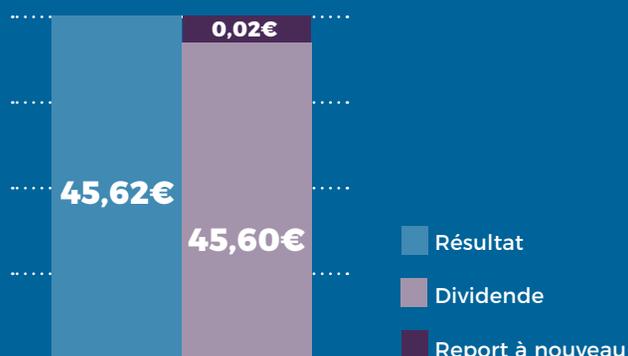


VPM⁽²⁾
-0,029%



TRI sur 10 ans⁽³⁾
5,81%

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 ^{er} trimestre	24/04/2020	11,10€	12,99 €
2 ^{ème} trimestre	20/07/2020	11,10€	12,99 €
3 ^{ème} trimestre	19/10/2020	11,10€	12,99 €
4 ^{ème} trimestre	02/02/2021	12,30€	16,11 €
Total		45,60 €	55,08 €

⁽¹⁾ 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). ⁽²⁾ 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. ⁽³⁾ 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 4^{ÈME} TRIMESTRE

CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente	Quote-part de détention
MARSEILLE (13) 166-168 RUE JEAN MERMOZ	local loué à un particulier	Commerce	box en sous sol	28 000 €	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		
RAPPEL AU 30/09/2020								48
15/10/20	-	Non établi	92	48	0	140	0	140
19/11/20	-	Non établi	4	140	30	114	0	114
17/12/20	-	Non établi	122	114	0	236	0	236
Total 4^{ème} trimestre			218		30		0	
Solde au 31/12/2020								236

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 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 31/12/2019	53 380	28 504 920 €	55 355 060 €
Au 31/03/2020	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 30/06/2020	53 380	28 504 920 €	54 981 400 €
Au 30/09/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/12/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €

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 A 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.

// **CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE** Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2021 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou contact@atland-voisin.com ou par courrier à l'adresse : ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX).

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,65 Milliards € (1 653 694 040 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 435 millions €.