

# 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%(1)         |
| <b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>                  | <b>1 308</b>     | <b>1 315</b>     |
| <b>TAUX DE DISTRIBUTION</b>               | <b>4,40%(2)</b>  | <b>4,85% (2)</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>ND**</b>      |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>             | <b>913,78 €</b>  | <b>ND**</b>      |
| <b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>          | <b>1089,40 €</b> | <b>ND**</b>      |
| <b>PRIX MOYEN ACQUÉREUR*</b>              | <b>1036,10 €</b> | <b>953,18 €</b>  |

\* par part

\*\* Les valeurs au 31/12/2021 qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale seront communiquées dans le bulletin à paraître en Avril

### 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

Chers associés,

Ce bulletin vient confirmer les propos encourageants d'octobre 2021. Notre travail de gestion du patrimoine immobilier a porté ses fruits, et **permet à FONCIÈRE RÉMUSAT de confirmer le rétablissement entamé depuis début 2021.**

Le taux d'occupation financier (TOF) en est la meilleure illustration : au 31/12/2021 il atteint 92,57%, soit une hausse de 7,79% par rapport au TOF constaté fin 2020 (84,78%). **Rappelons que cet indicateur constitue l'un des indicateurs avancés de la capacité distributive d'une SCPI à court terme.**

Le **taux de distribution quant à lui s'établit à 4,85%**, un chiffre en nette progression par rapport à 2020 (4,40%). Ce taux provient d'un **revenu distribué de 50,28 € par part, lui aussi en nette hausse par rapport à 2020, et sans ponction sur le report à nouveau ni distribution de plus-value.**

Je précise immédiatement que le travail de gestion locative que nous avons mené nous donne une forte visibilité sur les revenus 2022, et nous amène à prévoir un revenu par part supérieur à 2021, sans préjuger d'un éventuel recours au report à nouveau. Bien sûr, nous restons vigilants face à un contexte où de fortes incertitudes demeurent.

Cette perspective devrait soutenir la remontée progressive du prix moyen de la part en 2022. En effet celui-ci s'établit à 953,18 € en moyenne sur l'année, soit un retrait de 8% par rapport à la moyenne 2020. Cette baisse reflète, selon nous, un phénomène passager qui a fait suite aux difficultés rencontrées en 2020 et au relatif désamour pour l'immobilier de commerce sur le marché des SCPI. Les confrontations du 4<sup>ème</sup> trimestre en témoignent, avec un prix d'acquisition de 990 € établi le 16 décembre 2021.

**Pour 2022, FONCIÈRE RÉMUSAT aborde l'année avec des fondamentaux solides.** Sur la base des valeurs d'expertise dont nous disposons, la valeur de reconstitution (que nous communiquerons au prochain trimestre) devrait rester très nettement supérieure au prix de part qui avait court « pré-covid » (i.e. 1036,41 € en 2019). Couplée à des perspectives favorables en matière de résultat et de distribution, nous estimons que ces facteurs sont de nature à pérenniser le rétablissement du prix de part.

Par ailleurs, j'ai le plaisir d'annoncer qu'ATLAND Voisin se place dans le trio de tête des « Sociétés de gestion de SCPI préférées des CGP » au palmarès des fournisseurs 2022 du magazine Gestion de Fortune, et ce pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive. Au classement général nous arrivons 3<sup>ème</sup>, mais je relève que nous arrivons 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> sur la qualité de notre offre, de nos services et de notre compétence commerciale. Cela démontre notre capacité à tenir nos engagements :

- Générer des revenus les plus réguliers possibles, avec un rendement annuel significativement supérieur à la moyenne attendue du marché tout en valorisant le patrimoine dans la durée
- faire preuve d'excellence dans les services fournis à nos clients et partenaires

Et puisqu'il est encore temps de formuler des vœux à l'heure où j'écris ces lignes, je conclurai en vous souhaitant une très belle année 2022.

Sincèrement,

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



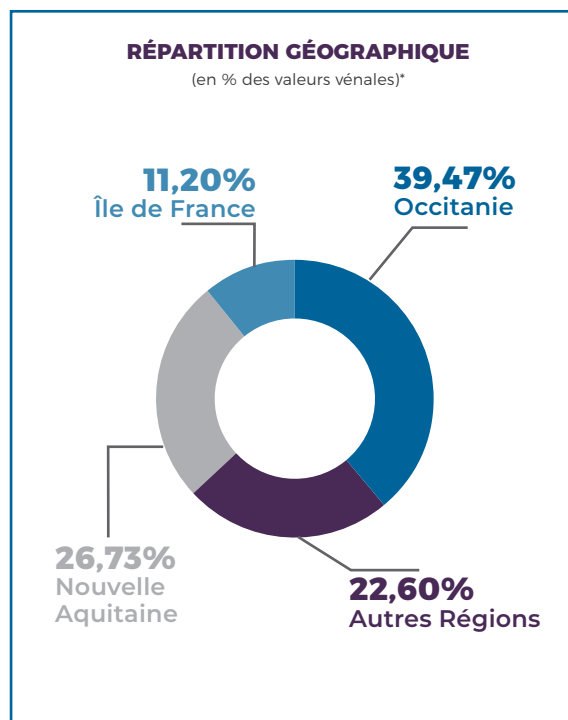
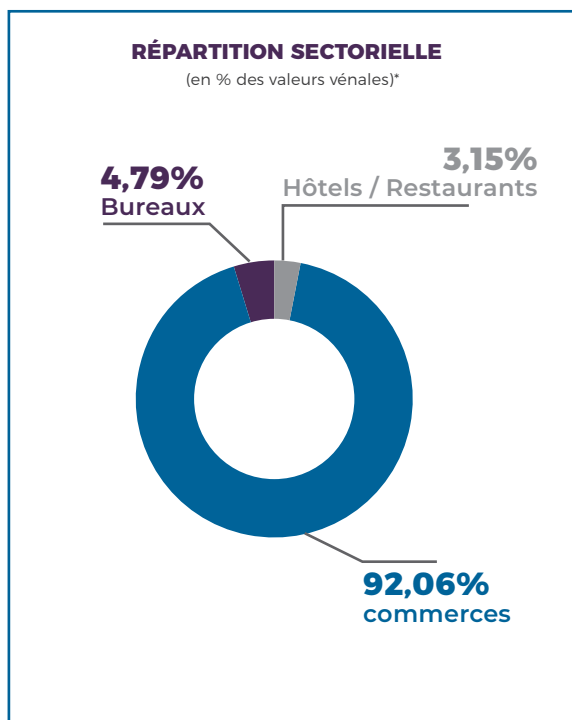
## à la une

- **FISCALITÉ** : Les valeurs IFI seront communiquées en février ; les bordereaux pour votre déclaration de revenus arriveront début avril

## DISTINCTIONS



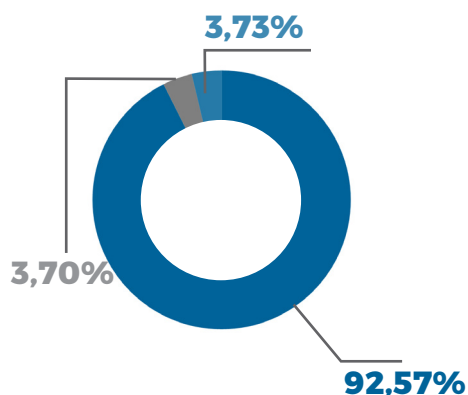
## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/12/2021



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

## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### MOUVEMENTS LOCATIFS

| ENTRÉES  |                            |                    |                            |   |
|--|----------------------------|--------------------|----------------------------|---|
|  | Locataires                 | Date effet         | Surface                    | Typologie   |
| SAINT BRIEUC (22)<br>RUE SAINT GUILLAUME       | NORMAL FRANCE              | 15/10/2021         | 511 m <sup>2</sup>         | Commerce<br>(Vente produits consommation non alimentaire) |
| MONTAUBAN (82)<br>RUE HENRI DUNANT             | FRANCE ACHAT INTERNATIONAL | 15/10/2021         | 1 185 m <sup>2</sup>       | Commerce<br>(Vente articles dégriffés)                    |
| MONTAUBAN (82)<br>RUE HENRI DUNANT             | FRANCE ACHAT INTERNATIONAL | 15/10/2021         | 711 m <sup>2</sup>         | Commerce<br>(Vente articles dégriffés)                    |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>3</b>                   |                    | <b>2 407 m<sup>2</sup></b> |   |
| LOCAUX DISPONIBLES                             |                            |                    |                            |   |
|  | Locaux disponibles         | Date de libération | Surface                    | Typologie (précédent Locataires)                          |
| SAINT BRIEUC (22)<br>40/42 RUE SAINT GUILLAUME | LOGEMENT EN ÉTAGE          | 31/03/2020         | 265 m <sup>2</sup>         | NORMAL FRANCE n'a pas repris les surfaces en étage        |
| BESSINES (79)*<br>21 ROUTE DE LA ROCHELLE      | 1                          | 30/06/2020         | 223 m <sup>2</sup>         | Commerce<br>(LIBRAIRIE DE LA MUDE)                        |
| AGEN (47)<br>102 BLD DE LA REPUBLIQUE          | 1                          | 28/05/2021         | 305 m <sup>2</sup>         | Commerce<br>(EUROPE DEVELOPPEMENT)                        |
| NIMES (30)**<br>43 RUE DE L'OCCITANIE          | 1                          | 31/09/2021         | 645 m <sup>2</sup>         | Commerce<br>(CARREFOUR PROXIMITÉ)                         |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>3</b>                   |                    | <b>1 438 m<sup>2</sup></b> |   |

■ TOF\*

■ Locaux sous franchise de loyer

■ Locaux vacants

\* 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.

\* Pour information, un bail de courte durée a été signé sur BESSINES pour la période du 25 octobre 2021 au 31 janvier 2022. Compte tenu de la durée, nous le laissons dans les locaux disponibles.

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

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, 922 752 € de loyer ont été encaissés

## INDICATEURS FINANCIERS 2021

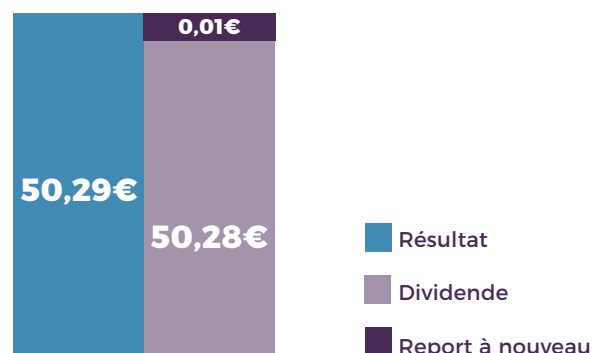
**TAUX DE DISTRIBUTION<sup>(1)</sup>**  
**4,85%**

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DISTRIBUTION GLOBALE



## 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         | 01/02/2022 | 14,88 €        | 12,30 €        |
| <b>Total</b>                       |            | <b>50,28 €</b> | <b>45,60 €</b> |
| Taux de distribution de votre SCPI |            | 4,85%          | 4,40%          |

\* Le solde de 14,88 € versé au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 correspond au revenu versé pour une part détenue sur toute l'année. Pour une part acquise en cours d'année, le montant versé au 4<sup>ème</sup> trimestre se compose d'un acompte de 12,00 € auquel s'ajoute un complément calculé au prorata temporis.

<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

AUCUNE ACQUISITION AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021

### CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2021

## 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 16/09/2021                    |                |                              |                                     |                          |           |       |                           | 148       |
| 21/10/2021                             | 930,00 €       | 842,39 €                     | 203                                 | 148                      | 25        | 326   | 232                       | 94        |
| 18/11/2021                             | 990,00 €       | 896,74 €                     | 50                                  | 94                       | 9         | 135   | 30                        | 105       |
| 16/12/2021                             | 990,00 €       | 896,74 €                     | 2                                   | 105                      | 0         | 107   | 20                        | 87        |
| <b>Total 4<sup>ème</sup> trimestre</b> |                |                              | <b>255</b>                          |                          | <b>34</b> |       | <b>282</b>                |           |
| <b>Solde au 16/12/2021</b>             |                |                              |                                     |                          |           |       |                           | <b>87</b> |

## 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 31/12/2020 | 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 €    | 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 €   |

## 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.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE / APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2022 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](mailto: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        | <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 31/12/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,06 Milliards d'€ (2 064 724 145 €)

1 OPCI Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 344 millions €.