

2021
RAPPORT ANNUEL



SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

ATLAND VOISIN

Cher associé, chère associée de Foncière Rémusat,
Comme chaque année, les mois de mai-juin vous donne l'occasion de faire le point sur la situation et les perspectives de votre SCPI. Le présent rapport annuel expose les données prévues par la réglementation et constitue un document incontournable. Il vous est envoyé avec votre convocation par courrier postal ou électronique conformément à votre souhait.

Il est complété par un rapport d'activité qui présente le contexte dans lequel ces données annuelles s'inscrivent. Nous avons décidé de le publier dans un document séparé et consultable uniquement en ligne. Ce choix contribue à une démarche économe en matières premières et en énergie, en cohérence avec la politique RSE (Responsabilité Sociale des Entreprises) du groupe ATLAND. Je vous invite à le télécharger sur le site d'ATLAND Voisin (<https://atland-voisin.com>) dans la rubrique Documentation.

J'espère que ces documents vous apporteront les éclairages attendus et vous remercie pour l'attention que vous leur porterez.

Jean-Christophe ANTOINE
Président d'ATLAND Voisin

LE MOT DU PRÉSIDENT

2021 A CONFIRMÉ LE REDRESSEMENT DE VOTRE SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT



EN 2021, FONCIÈRE RÉMUSAT A ENTAMÉ ET CONSOLIDÉ SON REDRESSEMENT. ”

Jean-Christophe ANTOINE
Président ATLAND Voisin

DANS LE RAPPORT ANNUEL 2020, JE DRESSAIS UNE SYNTHÈSE D'UNE ANNÉE MARQUÉE PAR LA PANDÉMIE ET SES IMPACTS, ET SOULIGNAIS LA CAPACITÉ DE NOS SCPI À Y FAIRE FACE. CES PERSPECTIVES RESTAIENT CONDITIONNÉES À UNE SORTIE PÉRENNE DE LA CRISE SANITAIRE. ET CETTE SORTIE EST DEVENUE RÉALITÉ. MALGRÉ LES DÉFIS ET DIFFICULTÉS INITIALES, LES CAMPAGNES DE VACCINATION COUPLÉES À DES POLITIQUES ÉCONOMIQUES DE SOUTIEN DE PLUS EN PLUS CIBLÉES ONT PERMIS UNE REPRISE DYNAMIQUE.

2021 A ÉTÉ MARQUÉE PAR UNE REPRISE ÉCONOMIQUE GÉNÉRALISÉE

Après une année 2020 marquée par un choc inégalé, 2021 a vu des vagues successives venir menacer la reprise tant attendue. Heureusement, la réussite des campagnes de vaccination et des politiques publiques de soutien ont finalement donné lieu à un rebond exceptionnel de l'économie mondiale, qui a permis de surfer sur une croissance de 5,9 % en 2021 après une contraction de 3,6 % en 2020 selon les chiffres publiés par le Fonds monétaire international (FMI).

À l'échelle nationale, après la récession record en 2020 (-8 %), la croissance a atteint les 7 % en 2021. Un niveau que la France n'avait plus connu depuis les Trente Glorieuses. La France était donc en passe de gommer l'impact de la crise sur le plan économique, et se plaçait même devant la plupart de ses voisins européens.

Pour les entreprises, les politiques publiques ont permis de résister aux chocs initiaux, puis de se préparer à la reprise. La réduction de ces aides a été menée sans casser la dynamique de reprise. Évidemment il serait prématuré de crier victoire et les aides restent présentes, comme l'illustre la prolongation jusqu'au 30 juin 2022 des prêts garantis par l'État. Mais l'essentiel a, semble-t-il, été sauvegardé : la préservation des compétences et du capital productif.

Cette reprise économique a apporté de nombreuses créations d'emplois. La baisse du chômage et la hausse de la consommation ont bénéficié autant que permis cette reprise. Des préoccupations se sont faites jour en fin d'année face à une remontée de l'inflation. Celle-ci découlait d'une hausse de la demande venant exercer une forte tension sur les capacités de production et d'approvisionnement.

“La baisse du chômage et la hausse de la consommation ont bénéficié autant que permis cette reprise.”

Voilà pour le « tableau » qui prévalait au 31/12/2021. C'est cette image qui sert de toile de fond au développement qui va suivre, où je dresse une synthèse de l'année 2021 pour votre SCPI. Ce travail rétrospectif est évidemment à compléter par un exercice prospectif. En effet, l'invasion de l'Ukraine par la Russie et l'accélération de l'inflation occupent les esprits. Ces sujets sont abordés dans la rubrique Perspectives que je vous invite à lire. Vous y trouverez notamment notre prévision de rendement annuel !

Retour, donc, sur 2021.

EN 2021, LES ÉVOLUTIONS CONTRASTÉES DU MARCHÉ ONT CONFORTÉ NOS STRATÉGIES

Le secteur immobilier a été indéniablement touché par ces deux années particulières. Les montants investis en 2021 ont atteint 25,1 Mds € contre 26,4 Mds €. Cette baisse relative constitue semble-t-il un palier dans la mesure où elle s'approche de la moyenne décennale. Bien sûr elle reste très en retrait par rapport au record de 2019 et ses 37,5 Mds €. Cette forte baisse à l'échelle nationale s'explique dans un premier temps par un report des décisions d'investissements mais également par un manque d'offre découlant des retards pris par un certain nombre de chantiers et ou leur remise en question pure et simple. Mais relevons un point important, que les chiffres nationaux ne retranscrivent pas : les métropoles régionales, elles, ont affiché une nette hausse de 27 % par rapport à 2020⁽¹⁾. Autrement dit, la baisse enregistrée est avant tout liée à l'Île-de-France.

Toutes géographies confondues, les bureaux restent la catégorie la plus demandée par les investisseurs : ils ont attiré 62 % des investissements en immobilier d'entreprise⁽²⁾. Outre la profondeur de marché des bureaux, et au-delà des spéculations sur son avenir, l'attrait pour cette catégorie s'explique par un taux d'occupation solide (92,7 % en Île-de-France⁽³⁾ et 95 % en régions⁽⁴⁾) dont la bonne tenue démontre un besoin structurel. Les commerces quant à eux ont marqué le pas, avec une baisse importante des montants investis : ils sont passés de 36 % des montants investis (moyenne décennale) à 13 %⁽⁵⁾. Cette désaffection masque des disparités importantes selon les segments de marché. En effet ce sont les centres commerciaux qui ont été délaissés, en raison d'inquiétudes sur une fréquentation volatile (suspendue au retour d'une clientèle internationale, ou des employés de bureau pour les centres commerciaux situés dans des quartiers d'affaires) et sur leur modèle économique (loyers et charges élevés, taux de vacance en hausse). Par contre les boutiques de pied d'immeuble en centre-ville et les *retail park* ont continué d'attirer. Intéresserons-nous aux *retail park* : ils ont démontré leur capacité à traverser cette période grâce à des loyers et des charges faibles, et à une clientèle avant tout locale. Cela se reflète dans les chiffres : les montants investis dans ces actifs ont augmenté de 91 %⁽⁶⁾ et le taux de vacance s'inscrit en légère baisse (7,73 % en 2021 contre 8,01 % en 2020)⁽⁷⁾. Quant aux locaux d'activités ou de logistique, l'engouement des investisseurs pour ce marché a induit une pression sur les taux de rendement prime qui ont rejoint ceux des bureaux et boutiques de pied d'immeuble.

“Les *retail park* ont continué d'attirer les investisseurs [...] car ils ont démontré leur capacité à traverser cette période.”

En résumé, en 2021 le marché de l'immobilier d'entreprise s'est caractérisé par des évolutions contrastées selon les villes, zones, et types d'immeubles. Nous avons toujours attiré l'attention sur l'importance d'analyser les marchés et les actifs séparément : une tour à La Défense n'est pas un immeuble de bureaux à Lyon, un *retail park* n'est pas un centre commercial, etc. Cette approche montre toute sa pertinence avec des évolutions différentes d'une zone à l'autre, d'un segment à l'autre. Cette capacité à distinguer les marchés nous a permis de nous positionner sur des actifs dont les fondamentaux payent aujourd'hui encore : les bureaux dans les métropoles régionales continuent d'attirer, et les *retail park* renforcent leur attractivité.

(1) « Panorama de l'investissement en Régions », JLL 4T 2021.

(2) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.13 Knight Frank.

(3) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.44 Knight Frank.

(4) « Le Grand Paris des Régions », CBRE.

(5) « Bilan 2021 et perspectives 2022 », p.18 Knight Frank.

(6) « Le marché de l'immobilier commercial – Les métamorphoses du commerce », p.3 Savills France.

(7) « Vacance et offre commerciale française durant la crise sanitaire », p.7 Codata Octobre 2021.

EN 2021, LE MARCHÉ DES SCPI A QUASIMENT EFFACÉ LES EFFETS DE LA CRISE ET S'EST EMPARÉ DE L'ISR

Les SCPI ont, toutes catégories confondues, délivré une performance solide avec un rendement moyen de 4,45 % en 2021 contre 4,26 % en 2020 et 4,40 % en 2019⁽¹⁾. Un placement rentable et stable qui répond aux attentes des épargnants, même s'il faut rappeler que les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures.

Les épargnants quant à eux ont maintenu leur confiance dans ce produit avec une collecte de 7,5 Mds €, en hausse de 22 % par rapport à 2020. Après le record de 2019⁽¹⁾, il s'agit de la deuxième collecte la plus élevée de l'histoire des SCPI. Ce qui porte la capitalisation à 78,4 Mds € en 2021, en progression de plus de 10 %⁽¹⁾.

Troisièmement, les SCPI et leurs gérants se sont pleinement saisis des enjeux de l'Investissement Socialement Responsable. 20 SCPI étaient labélisées à la fin de l'année, représentant une collecte de 3,4 Mds € et une capitalisation de 23 Mds €⁽¹⁾, des montants qui représentent respectivement 46 % et 29 % de la totalité du marché⁽¹⁾. Tout en ayant conscience qu'il ne s'agit là que d'une première étape, appelant une prise en main et un apprentissage croissant.

EN 2021, FONCIÈRE RÉMUSAT A ENTAMÉ ET CONSOLIDÉ SON REDRESSEMENT

L'année 2020 avait particulièrement frappé les commerces, et par voie de conséquence FONCIÈRE RÉMUSAT. L'année 2021 a également vu des épisodes défavorables au commerce, mais la reprise de la consommation a permis de contrebalancer ces effets. Ainsi en 2021, les annulations de loyers ont représenté « seulement » 0,8 % des loyers facturables (contre 8,18 % en 2020). Autre signe positif, le taux d'occupation financier est remonté à 92,57 % fin 2021 (contre 84,78 % fin 2020)⁽¹⁾. Ces deux facteurs ont permis à votre SCPI de reconstituer une grande partie de sa capacité distributive.

Grâce à cela, FONCIÈRE RÉMUSAT affiche un taux de distribution de 4,85 % en 2021 en nette progression par rapport à 2020 (4,40 %)⁽¹⁾. Une performance largement supérieure à la moyenne du marché (4,49 %) et à la moyenne des SCPI de commerces (4,16 %)⁽¹⁾. Ce taux provient d'un résultat par part de 50,29 € et d'un dividende à 50,28 €, eux aussi en hausse (respectivement de 10,2 % et 10,3 %) par rapport à 2020, et sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-value.

Pour finir, les expertises 2021 révèlent une hausse de la valeur vénale du patrimoine immobilier. Il en ressort une valeur de reconstitution à 1 121,27 € par part, soit en augmentation de près de 3 % par rapport à 2020. Ce qui reflète la qualité intrinsèque et la solidité du patrimoine de votre SCPI. De plus, par rapport à un prix moyen de part de 953,18 €, cette valeur de reconstitution est favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme.

Le prix moyen acquéreur 2021 a effectivement baissé de 8 % par rapport à 2020 mais il a, lui aussi, entamé son redressement. La baisse a reflété celle des dividendes constatée en 2020 et les inquiétudes qui entouraient les commerces. Le point bas a été atteint en octobre (930 € par part). Puis il a entamé sa remontée dès la fin de l'année (990 € en décembre 2021), le rapprochant progressivement de son niveau d'avant-crise (1 036,10 € par part). Ces variations illustrent le bon fonctionnement du marché secondaire. Les perspectives favorables de FONCIÈRE RÉMUSAT devraient donc consolider cette remontée. Je vous renvoie vers le chapitre Perspectives pour en juger.

Jean-Christophe ANTOINE

Président ATLAND Voisin

(1) Sources : IEIF et ASPIM.



SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION	6
Chiffres significatifs	6
Évolution du capital & marché des parts	7
Investissements	9
Financement des investissements	9
Arbitrages	9
Composition du patrimoine	10
Gestion locative & immobilière	11
Résultat / Revenus distribués	12
Valeurs de la société	13
Fiscalité	14
Perspectives	15
État du patrimoine	17
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	18
Annexe aux comptes annuels	24
Variation des capitaux propres	28
Compte de résultat	28
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	33
RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	36
GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN	39

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

Rentabilité, prix de part & endettement

Prix de souscription au 31/12/2021	990,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2021	896,74 €
Taux de distribution ⁽¹⁾ (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	4,85 %
Taux de variation du prix moyen acquéreur ⁽²⁾	-8,00 %
Ratio dettes et autres engagements ⁽³⁾	11,9 %
Taux d'endettement ⁽⁴⁾	12,8 %

Bilan au 31/12/2021

Capital social (valeur nominale)	28 504 920 €
Total des capitaux propres	38 254 245 €
Immobilisations locatives	43 545 995 €

Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	2 684 481 €	50,29 €
Dividende distribué	2 683 946 €	50,28 €

Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	55 531 000 €	1 040,30 €
Valeur comptable	38 254 245 €	716,64 €
Valeur de réalisation	50 239 250 €	941,16 €
Valeur de reconstitution	59 853 151 €	1 121,27 €

(1) Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 pour les SCPI à capital fixe. Le taux de distribution remplace à compter de 2022 le DVM (Dividende sur Valeur Moyenne des parts). À titre de comparaison, le DVM sur l'exercice 2021 se serait établi à 5,27 %.

(2) 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.

(3) Ratio dettes et autres engagements = (Dettes + Engagements Immobiliers) / Actif Brut = (Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers) / (Valeur de réalisation de la SCPI + Emprunts bancaires + VEFA ou autres acquisitions payables à terme + Comptes Courants d'associés + Crédit-baux immobiliers).

(4) Taux d'endettement = Emprunts bancaires / Capitalisation de la SCPI.

ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'année 2021. Le capital social reste inchangé, soit 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €, détenues par 1 315 associés.

Marché secondaire

Au total, 686 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2021 dont 459 ont trouvé contrepartie.

À noter qu'aucune confrontation n'a pu s'effectuer au cours des mois de mars et mai 2021, faute d'acquéreurs.

Six ordres de vente représentant 140 parts ont été annulés en cours d'année. Ainsi, 87 parts restaient en attente de cession après la confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente du 16 décembre 2021. Le prix moyen acquéreur 2021 (PMA) s'est établi à 953,18 € contre 1 036,10 € en 2020.

Le nombre de parts cédées sur l'année 2021 représente 0,86 % du nombre total de parts en circulation au 1^{er} janvier,

Évolution du capital

(en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc.
2017	28 504 920	6 617 520	53 380	1 204	0	1 025
2018	28 504 920	0	53 380	1 210	0	1 010
2019	28 504 920	0	53 380	1 223	0	1 037
2020	28 504 920	0	53 380	1 308	0	1 032
2021	28 504 920	0	53 380	1 315	0	990

Évolution du marché secondaire

(en euros)

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demande de cessions en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions
2017	474	1,01 %	60	4,5 % HT
2018	912	1,71 %	40	4,5 % HT
2019	550	1,03 %	23	4,5 % HT
2020	407	0,76 %	236	4,5 % HT
2021	459	0,86 %	87	4,5 % HT

RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital & marché des parts

Récapitulatif marché secondaire

(en euros)

Confrontation	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutés	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
21/01/2021	1	220	1	1 010,00 €	914,86 €	219
18/02/2021	49	229	49	1 010,00 €	914,86 €	180
18/03/2021	0	170	0	non établi	non établi	170
15/04/2021	4	207	4	1 007,00 €	912,14 €	203
20/05/2021	0	217	0	non établi	non établi	217
17/06/2021	39	167	39	990,00 €	896,74 €	128
15/07/2021	5	204	5	970,00 €	878,62 €	199
19/08/2021	2	241	2	940,00 €	851,45 €	239
16/09/2021	92	225	77	940,00 €	851,45 €	148
21/10/2021	232	326	232	930,00 €	842,39 €	94
18/11/2021	40	135	30	990,00 €	896,74 €	105
16/12/2021	20	107	20	990,00 €	896,74 €	87

INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2021, aucun investissement n'a été réalisé.

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2021, la dette bancaire s'élève à 6 771 250 €.

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2021
Prêt Cholet, Valmy II, Colombes	IN FINE	31/12/2027	VARIABLE	1 245 000 €
Prêt Cholet, Valmy II, Colombes	AMORTISSABLE	31/12/2027	VARIABLE	1 829 000 €
Prêt Marseille, Brive, Saint Brieuc	IN FINE	31/12/2025	FIXE	3 697 250 €
TOTAL				6 771 250 €

ARBITRAGES

Votre Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a cédé :

➤ À MARSEILLE, 166-168 rue Jean Mermoz

Un parking en sous-sol pour un prix de vente de 25 000 €.

L'acte a été signé le 14 janvier 2021.

Cet arbitrage était prévu lors de l'acquisition et plusieurs parkings en sous-sol avaient déjà été vendus à cette adresse sur les exercices 2019 et 2020.

➤ À BESANCON, 21 rue de la République

Un local commercial d'une surface de 190 m² ainsi que deux caves pour un prix de vente de 330 000 €.

L'acte a été signé le 23 septembre 2021.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Implantation géographique par type d'activités

(en % des valeurs vénables au 31/12/21)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Hôtel Restaurant	Santé Education	Total
Région Parisienne		10,91 %			10,91 %
Province	2,34 %	77,98 %	2,95 %	5,82 %	89,09 %
TOTAL	2,34 %	88,89 %	2,95 %	5,82 %	100,00 %

Implantation géographique par type d'activités

(en % des m² au 31/12/2021)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Hôtel Restaurant	Santé Education	Total
Région Parisienne		6,34 %			6,34 %
Province	1,96 %	82,75 %	6,49 %	2,46 %	93,66 %
TOTAL	1,96 %	89,09 %	6,49 %	2,46 %	100 %

GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

Gestion locative

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier⁽¹⁾ est passé de 85,84 % au 1^{er} trimestre 2021 à 92,57 % au 4^{ème} trimestre 2021. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 88,90 %.

Locations / Relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 6 relocations et 2 résiliations de baux (ainsi qu'un bail signé avec des conditions suspensives pour une date d'effet en 2022) :

- SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31) 45 avenue de Gameville 65 m² ont été reloués en date du 1^{er} mars 2021 à CHASAN MARISKA (Atelier couture)
- CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 Allée du Haut Poitou 1 040 m² ont été reloués en date du 06 avril 2021 à BRPN Bistrot Régent (Restaurant)
- FIGEAC (46) 3 bis rue Gambetta 292 m² ont été reloués en date du 07 avril 2021 à BIBOUCHE (Brasserie - Pizzeria)
- AGEN (47) 102 Boulevard de la République 305 m² libérés par EUROPE DEVELOPPEMENT suite à une procédure en liquidation judiciaire.
- CHOLET (49) 3 Boulevard du Poitou 1 100 m² ont été reloués en date du 1^{er} juillet 2021 à TRIFOLIUM (Commerce alimentaire)
- NIMES (30) 43 rue de l'Occitanie (indivision 50/50 avec EPARGNE PIERRE) 1 290 m² libérés par CARREFOUR PROXIMITE Un bail a été signé en date du 30 juillet 2021 avec des conditions suspensives à lever pour une date d'effet envisagée en juin 2022.
- SAINT BRIEUC (22) 40-42 rue Saint-Guillaume 511,66 m² ont été reloués en date du 15 octobre 2021 à NORMAL FRANCE (Commerce produits de consommation non alimentaires)
- MONTAUBAN (82) rue Henri Dunant 1 896 m² ont été reloués en date du 15 octobre 2021 à FRANCE ACHAT INTERNATIONAL (Commerce articles dégriffés).

Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges. Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2021 s'élèvent à 99 613 € et les reprises à 155 984 €.

Gestion immobilière

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine.

Ces travaux sont imputés en immobilisations et le cas échéant, amortis entre 5 et 10 ans.

Gros entretiens

Cette provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.

Soit :

Solde de la provision au 31/12/2020 :	738 339 €
+ Dotations exercice 2021 :	+115 458 €
- Reprise sur ventes 2021 :	-45 000 €
- Reprise exercice 2021 :	-71 549 €

= Solde de la provision : 737 248 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur FENOUILLET pour la réfection du parking.

Travaux d'entretien & de réparations

En 2021, le montant de ces travaux s'élève à 2 179 € contre 25 514 € en 2020.

(1) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2021 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 684 480,63 €, soit 50,29 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 50,28 €, en progression de 10,21 % par rapport à 2020.

Le report à nouveau a été abondé de 1 126 €.

Le taux de distribution 2021 s'établit à 4,85 %.

Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	65,90	97,89	63,87	99,77	74,83	99,69	71,82	96,82	70,50	99,79
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits divers	1,42	2,11	0,15	0,23	0,20	0,27	2,36	3,18	0,15	0,21
TOTAL PRODUITS	67,32	100,00	64,02	100,00	75,06	100,00	74,18	100,00	70,65	100,00
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,88	8,73	5,65	8,83	6,65	8,86	6,64	8,95	6,20	8,78
Autres frais de gestion	3,29	4,89	2,63	4,11	2,16	2,88	2,32	3,13	2,48	3,51
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,38	2,05	1,58	2,47	3,75	5,00	1,20	1,62	2,18	3,09
Charges locatives non récupérées	2,73	4,06	1,09	1,70	2,89	3,84	2,89	3,90	3,51	4,97
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	13,28	19,73	10,95	17,10	15,45	20,58	13,05	17,59	14,37	20,34
Charges financières	2,97	4,41	2,80	4,37	2,76	3,68	2,70	3,64	1,15	1,63
Amortissements nets										
› patrimoine	0,55	0,82	1,28	2,00	1,30	1,74	1,05	1,42	0,89	1,26
› autres	0,31	0,46	0,23	0,36	0,17	0,23	0,17	0,23	0,00	0,00
Provisions nettes⁽²⁾										
› pour travaux	0,82	1,22	1,71	2,67	0,01	0,02	0,92	1,24	1,06	1,50
› autres	-1,40	-2,08	1,01	1,58	-0,14	-0,18	0,10	0,13	0,60	0,85
Pertes sur créances irrécouvrables	0,43	0,64	0,38	0,59	0,00	0,00	0,85	1,15	0,05	0,07
Autres	0,08	0,12	0,04	0,06	0,01	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	3,76	5,59	7,45	11,63	4,12	5,51	5,79	7,81	3,76	5,32
TOTAL CHARGES	17,04	25,32	18,40	28,73	19,58	26,09	18,84	25,40	18,13	25,66
RÉSULTAT BRUT⁽³⁾	50,28	74,68	45,62	71,27	55,45	73,91	55,34	74,60	52,52	74,34
Variation report à nouveau et autres réserves	0,00	0,00	0,02	0,03	0,37	0,53	0,26	0,35	-1,48	-2,09
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	50,28	74,69	45,60	71,23	55,08	73,38	55,08	74,25	54,00	76,43
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif.

Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2021	2020	2019	2018	2017
Dividende versé au titre de l'année	50,28 €	45,60 €	55,08 €	55,08 €	54,00 €
› dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	1,48 €
› dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)					1 010,00 €
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	1 032,00 €	1 037,00 €	1 010,00 €	1 025,00 €	1 000,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	953,18 €	1 036,10 €	1 036,41 €	1 010,46 €	1 009,68 €
Variation du prix acquéreur moyen	-8,00 %	NS	5,31 %	5,45 %	5,35 %
› Taux de distribution*	4,85 %	4,40 %	5,31 %	5,45 %	5,35 %

* Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Jusqu'en 2020 : il s'agissait du DVM, Dividende sur Valeur Moyenne des parts, correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part. À titre de comparaison, le DVM sur l'exercice 2021 se serait établi à 5,27 %.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

Valeur comptable	Valeur de réalisation ⁽¹⁾	Valeur de reconstitution ⁽²⁾
38 254 245 €	50 239 250 €	59 853 151 €
716,64 €/part	941,16 €/part	1 121,27 €/part

(1) Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

(2) Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

FISCALITÉ

Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de FONCIÈRE RÉMUSAT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Nous vous rappelons que les associés de SCPI ne sont pas imposés sur les revenus perçus mais sur leur quote part des revenus fonciers nets (revenus fonciers bruts - frais et charges déductibles - intérêts déductibles le cas échéant) et des produits financiers de la SCPI. En fonction de ces règles fiscales, il se peut que les revenus à déclarer soient supérieurs à ceux encaissés. Nous précisons, au moment des déclarations de revenus, comment déclarer chacune de ces catégories.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com>.

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France

En principe, et en application du Code général des impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les

intérêts versés dans un État ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75 %, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

Prélèvement à la source

Le 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 fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un

acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en N+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes, l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

PERSPECTIVES

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE VOLATILE ET EMPRUNT D'INCERTITUDES

L'année 2021 et le début d'année 2022 se caractérisent par des évolutions fortes et contrastées.

Regardons d'abord les évolutions favorables à l'économie : à l'échelle internationale, la pandémie semble être en passe d'être sous contrôle en Europe et aux Etats Unis. Cette sortie de crise sanitaire a été rendue possible par les campagnes de vaccination, ouvrant la voie à une reprise de l'activité qui s'est avérée très dynamique en 2021 ; y compris en France où la croissance a fait preuve d'une vigueur particulière avec un taux de croissance du PIB de 7 % selon l'Insee supérieur à la plupart de ses voisins, grâce à la consommation domestique et à l'investissement des entreprises. Cette capacité de rebond a été alimentée par les politiques publiques, en combinant une forte protection des entreprises et des salariés d'un côté et un plan d'investissement européen massif de l'autre. Le tout a permis de préserver le capital productif et les capacités d'investissement des entreprises (l'offre), et les revenus et l'épargne des particuliers (la demande). Ce dynamisme a même permis d'afficher un niveau de chômage en baisse significative dans notre pays (7,4 % fin 2021 selon l'Insee), autorisant même à imaginer que la France atteigne le plein emploi d'ici quelques années. Ce dynamisme a aussi fait renaître une inflation mondiale liée à des goulots d'étranglement dans les chaînes d'approvisionnement.

Ceci nous amène à regarder les évolutions moins favorables à l'économie : l'inflation est au cœur des préoccupations, avec son corollaire, la remontée des taux d'intérêt. Et là aussi le contexte

international joue un rôle clé. L'invasion de l'Ukraine par la Russie couplée au confinement de grandes villes en Chine ont largement bousculé l'économie mondiale. Cela a fait basculer les économies européennes et américaines dans un nouveau régime, dont il est encore bien difficile de dessiner les contours. Mais il est un trait que l'on peut déjà discerner : le changement de point de vue des institutions monétaires sur l'inflation. Alors que ces institutions jugeaient celle-ci passagère, elle est désormais considérée comme persistante ; et cela oriente leurs décisions en conséquence. À commencer par la fin des politiques d'assouplissement quantitatif ouvrant la voie à de futures hausses des taux d'intérêt directeurs. Nous constatons ainsi depuis la fin de l'année 2021, un renchérissement des conditions de financement de l'ordre de 100 points de base rendant l'effet de levier du crédit moins attractif.

Alors que ces facteurs externes rebattent les cartes, un autre ingrédient vient s'inviter dans l'équation économique : la transition écologique infuse dans tous les secteurs et devient un élément central des politiques publiques avec des contraintes pour les acteurs privés et une prise de conscience générale. La guerre en Ukraine et la hausse des prix de l'énergie viennent jeter une lumière vive sur cette dimension, qui aura elle aussi des impacts sur l'économie et sur l'immobilier. La prise en compte de ces sujets par les acteurs immobiliers est devenue une nécessité et notamment avec les réglementations européennes et françaises (Taxonomie, Disclosure, Loi Energie Climat...).

DES MARCHÉS IMMOBILIERS EN PRISE AVEC LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET RÉGLEMENTAIRE

Les taux d'intérêt occupent une place importante dans les décisions des grands investisseurs en générale. Rappelons que l'immobilier attire un volume croissant de capitaux depuis plus de 10 ans. Cette croissance découle elle-même de la baisse continue des taux dits « sans risque » des obligations d'États. Face à cette baisse continue, une majorité des acteurs immobiliers intervenait en ayant recours au crédit selon des proportions plus ou moins élevées. Avec la remontée des taux, certains investisseurs pourraient renoncer à l'acquisition d'actifs immobiliers compte tenu d'un effet de levier moins attractif. Cette situation nouvelle pourrait engendrer des opportunités pour les SCPI qui investissent principalement via des fonds propres.

Cette hausse des taux peut également avoir une incidence sur l'activité économique.

Pour les entreprises, une remontée des taux d'intérêt, signifie une capacité de financement réduite. Les entreprises pourraient ainsi réduire leurs projets de développement et d'embauche. Cependant, nous vivons une période de transformation profonde et si certains secteurs verront leur développement bridé, les secteurs porteurs de la transformation industrielle, servicielle et écologique bénéficieront de la réorientation des fonds publics et des investissements privés.

Pour le marché de l'immobilier d'entreprise (Bureaux, Activités, Education, Commerces, Santé...), la qualité demeurera l'atout maître. Qualité de la situation, qualité de l'environnement, qualité technique de l'immeuble, qualité écologique, qualité du confort pour les salariés des entreprises. L'expérience du Covid a d'ailleurs été un révélateur de la résilience des patrimoines immobiliers qui ont su anticiper cette transformation.

Aussi, malgré la hausse des taux sans risque, l'immobilier reste une classe d'actifs attrayante pour les grands investisseurs. L'immobilier apporte une rentabilité supérieure aux placements sans risque tout en offrant une forte visibilité sur les revenus futurs grâce à des baux à long terme et au mécanisme d'indexation des loyers qui permet de se couvrir contre la hausse des prix.

Parallèlement et structurellement, la transition énergétique et écologique modifie profondément les équilibres. En décourageant l'étalement urbain, le cadre législatif va renforcer la valeur de l'immobilier existant. Le renchérissement des coûts de construction contribue aussi une raréfaction qui viendra conforter la valeur de l'immobilier existant, et améliorer le retour sur investissement des travaux nécessaires à l'atteinte des objectifs climatiques.

L'attrait reste également intact pour les particuliers, qui y trouvent un produit pertinent pour financer leur retraite. Les données du marché des SCPI établies par l'Aspim l'attestent : avec un taux de distribution moyen 4,45 % en nette amélioration par rapport à 2020, et une collecte 2021 qui a progressé de 22 % par rapport à 2020, les SCPI ont démontré, une fois de plus, leur capacité de résistance et de rebond. Le début d'année 2022 s'inscrit dans la même tendance, avec une collecte en progression et des rendements bien orientés.

Une vigilance accrue demeure de rigueur pour tout professionnel de l'immobilier qui se doit de prévoir et d'anticiper ces transformations à l'œuvre.

Face à ce tableau contrasté, il convient de regarder la situation de votre SCPI dans le détail pour juger de ses perspectives.

FONCIÈRE RÉMUSAT EST EN BONNE VOIE DE CONFIRMER SON REDRESSEMENT

Premièrement, Foncière Rémusat poursuit son redressement alimenté par le redémarrage de la consommation domestique en 2021. Rappelons que le taux d'occupation financier avait largement repris des couleurs, passant de 84,78 % fin 2020 à 92,57 % fin 2021. La situation locative de la SCPI devrait continuer de s'améliorer progressivement en 2022 et 2023, pour générer des revenus proches de ceux qui prévalaient en 2019. De plus, la présence d'un report à nouveau qui représente plus de 2 mois de distribution renforce encore sa situation.

► **Foncière Rémusat devrait retrouver ses revenus locatifs d'avant-crise en 2022 et 2023, et dispose de réserves significatives en cas de besoin à moyen terme**

Deuxièmement, Foncière Rémusat affiche une valeur de reconstitution de 1121,27 € par part (au 31/12/2021). Elle est en hausse par rapport à 2020 (1 089,40 €) et surtout nettement supérieure au prix moyen d'exécution constaté sur le marché secondaire (953,18 € par part en 2021). Alors que ce prix avait accusé une baisse significative en 2021, sur la base d'un volume d'échange faible et dans un mouvement expliqué par la baisse des revenus, on peut raisonnablement penser qu'une hausse des revenus devrait alimenter la remontée de ce prix. Un redressement déjà entamé sur le dernier quadrimestre 2021, et qui se confirme sur le 1^{er} trimestre 2022 avec un prix de 985 € par part au 31 mars.

► **Foncière Rémusat constate un prix sur le marché secondaire décorrélé de la valeur de son patrimoine, qui devrait donc se redresser**

Troisièmement, Foncière Rémusat est présente sur des segments de marché sains. En effet les commerces (retail park, boutiques de pied d'immeuble dans les rues commerçantes de centre-ville) ont montré leur capacité de rebond. Pour illustrer ce propos, je vous invite à consulter nos articles sur notre site dans la rubrique Actualités « Investir en régions avec les SCPI ». Nous y avons dressé un état des lieux du marché des commerces. On y lit notamment que les retail park ont vu leur taux de vacance diminuer, passant de 8,01 % en 2020 à 7,73 % en 2021⁽¹⁾, et ont attiré les grands investisseurs professionnels dont les volumes investis ont augmenté de 91 %⁽²⁾.

► **Foncière Rémusat est positionnée sur des actifs de commerce ayant démontré leurs qualités**

Cette situation nous amène à prévoir un revenu distribué 2022 entre 52,50 € et 53,50 € par part, un niveau en hausse par rapport à l'exercice 2021. Sur la base du prix de part constaté en janvier 2022, cela correspondrait à un taux de distribution significativement supérieur 5 % et proche de celui de 2019 (objectif non garanti).

Achevé d'écrire le 30 avril 2022

(1) « Etude sur la vacance et l'offre commerciale française durant la crise sanitaire » CODATA.

(2) « Le grand Paris des Régions 2021 » CBRE.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+45 088 421	+55 531 000	+45 550 755	+54 430 000
Agencements et aménagements	+415 210		+414 640	
Amortissements sur agencements et aménagements	-310 579		-281 392	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-909 809		-909 809	
Gros entretien	-737 248		-738 339	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS	43 545 995	55 531 000	44 035 856	54 430 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Actif immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+169 515	+169 515	+335 618	+335 618
Autres créances	+395 420	+395 420	+499 425	+499 425
Provisions pour dépréciation des créances	-93 468	-93 468	-149 838	-149 838
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+2 828 502	+2 828 502	+2 202 360	+2 202 360
TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION	3 299 968	3 299 968	2 887 565	2 887 565

RAPPORT DE GESTION

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS				
Provisions générales pour risques et charges			-18 453	-18 453
Dettes financières	-7 411 337	-7 411 337	-7 675 587	-7 675 587
Dettes d'exploitation	-253 104	-253 104	-62 331	-62 331
Dettes diverses	-982 040	-982 040	-855 428	-855 428
TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION	-8 646 482	-8 646 482	-8 611 799	-8 611 799
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+299	+299	+199	+199
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation	+54 464	+54 464	+70 959	+70 959
TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	54 763	54 763	71 158	71 158
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	38 254 245		38 382 779	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		50 239 250		48 776 924

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2021
CAPITAL				
Capital souscrit	28 504 920			28 504 920
Capital en cours de souscription				
PRIMES D'ÉMISSION				
Primes d'émission	18 744 903			18 744 903
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 744 542		-241	-10 744 783
Prélèvement sur prime de fusion				
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	1 378 671		-128 927	1 249 743
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	497 802	1 126		498 928
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 435 254	-2 435 254	2 684 481	2 684 481
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-2 434 128	2 434 128	-2 683 946	-2 683 946
TOTAL GÉNÉRAL	38 382 779	0	-128 634	38 254 245

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)	31/12/2021	31/12/2020
DETTES GARANTIES		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	1 014 000	1 014 000
Hypothèques	2 683 250	2 683 250
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	1 979 631	2 159 305
Hypothèques	1 094 369	1 193 695
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 459 200	2 682 400
ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)		
Offres signées	552 300	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)		
Offres signées	20 000	25 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	1 950 000	0
GARANTIES DONNÉES	0	0
GARANTIES REÇUES	0	0
AVAL, CAUTION	0	0

Dettes garanties

Sur l'emprunt à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap dont l'échéance est alignée sur celle du crédit et portant sur un montant notionnel de 2 459 200 € au 31 décembre 2021.

L'évaluation en Market-to-Market de ces instruments au 31 décembre 2021 ressort à -103 101 €.

Les conditions d'endettement maximales liées aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2021.

Engagements donnés et reçus

Dans le cadre de son activité, la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre-elles constituent des engagements hors bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	Exercice au 31/12/2021	Exercice au 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	3 500 643	3 361 194
Charges facturées	1 067 180	715 442
Produits annexes	31 603	48 050
Reprises de provisions pour créances douteuses	155 984	158 150
Reprises de provisions pour gros entretien	71 549	58 939
Transferts de charges immobilières	241	97 439
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	4 827 199	4 439 214
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 067 180	715 442
Travaux de gros entretiens	71 549	58 939
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 179	25 514
Dotations aux provisions pour créances douteuses	99 613	212 168
Dotations aux provisions pour gros entretien	115 458	150 088
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	29 188	68 161
Autres charges immobilières	184 729	140 261
Charges financières liées à l'activité immobilière	158 550	209 035
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	1 728 445	1 579 609
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 098 754	2 859 605
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissements d'exploitation	18 453	0
Reprises de provisions d'exploitation		0
Transfert de charges d'exploitation	0	
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	18 453	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	313 661	301 337
Charges d'exploitation de la société	159 810	116 508
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 495	12 541
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	489 965	430 387
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	-471 512	-430 387
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
TOTAL PRODUIT FINANCIER	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	61 470	7 920
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	61 470	7 920
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	4 231	1 885
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	4 231	1 885
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	57 239	6 036
RÉSULTAT NET	2 684 481	2 435 254

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en euros)

OCCITANIE

Adresse	Acte	Surface (m ²)	Valeur comptable	Locataires
43 rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE	Acte du 21 décembre 1989	172,00	112 812 €	France ARNO « BOCAGE »
203-207 route de Revel 31400 TOULOUSE	Acte du 9 janvier 1990	2 359,00	1 229 009 €	PASSANGUY Hôtel « LA QUIETAT » et Restaurant O CUIZ IN O CUIZ OUT
23 rue du Puits Clos 31000 TOULOUSE	Acte du 22 janvier 1990	230,00	320 143 €	VISIONNAIRE
52 chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE	Acte du 15 mars 1990	1 294,00	1 180 126 €	LUDENO « LA GRANDE RECRE » RAVIR « CAMELEON EN FETE » GLE FRANCAISE DE LA LITERIE
66 bis rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE	Acte du 26 mars 1990	195,00	205 665 €	LOCAPOSTE
173 Grande rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE	Acte du 30 septembre 1991	73,00	54 882 €	HASSAN, Snack Saint-Michel
44 avenue de Gameville 31650 SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	Acte du 05 avril 1990	65,00	33 310 €	CHASAN MARISKA
15 place des Marronniers 31700 BLAGNAC	Acte du 29 octobre 1990	114,00	53 357 €	LA BRIOCHE NORMANDE
Place de la Paix 31600 MURET	Acte du 26 février 1991	192,00	142 540 €	AUX DEUX MERS ANALINE
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES	Acte du 23 avril 1991	62,00	75 843 €	MADAME GASPARD
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN	Acte du 25 avril 1991	495,40	922 317 €	TIGER STORE France
Centre Commercial Plein Centre 31770 COLOMIERS	Acte du 21 juillet 1992	101,00	80 798 €	COLOMIERS ESTETIC
Avenue Henry Dunant Zone Commerciale de Sapiac - LAGRAVE 82000 MONTAUBAN	Acte du 28 décembre 1994	1 896,00	1 043 183 €	France ACHAT INTERNATIONAL
RN 20 Lieu dit « La Tournelle » 31150 FENOUILLET	Acte du 6 novembre 1998	1 550,00	1 045 707 €	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE	Acte du 27 décembre 2007	2 450,00	1 965 775 €	DISRAM - ALDI
ZAC de Lengel - 4 place des Cordeliers 31490 LEGUEVIN	Acte du 24 septembre 2008	1 543,00	2 630 195 €	MAISON BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL « ATOL » - DE FREITAS BOUCHERIE VAILLANT ETUDE NOTARIALE SEDANO
Zone Commerciale RN20 - 31140 SAINT ALBAN	Acte du 25 juin 2010	1 400,00	1 774 135 €	CBO TOULOUSE
22 bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS	Acte du 5 août 2010	189,00	485 000 €	PHARMACIE MAUBISSON
30-32 rue du Pont des Marchands 11100 NARBONNE	Acte du 07 novembre 2016	342,74	401 518 €	MGL
3 bis rue Gambetta 46100 FIGEAC	Acte du 07 novembre 2016	292,00	238 284 €	BIBOUCHE
43 rue de l'Occitanie 30000 NIMES	Acte du 14 juin 2017	645,00	969 625 €	VACANT
11 rue Jean Jaurès 11000 NARBONNE	Acte du 03 octobre 2018	240,00	655 951 €	JACQUELINE RIU

RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

NOUVELLE-AQUITAINE

Adresse	Acte	Surface (m ²)	Valeur comptable	Locataires
102 boulevard de la République 47000 AGEN	Acte du 27 décembre 1990	305,00	73 176 €	VACANT
Place d'Armes 64000 ORTHEZ	Acte du 27 décembre 1990	47,00	26 507 €	PHOTO VIT
18 Cours Saint Louis 33000 BORDEAUX	Actes du 03 janvier et du 30 mars 1992	504,00 102,00	747 000 €	FINEDUC et CRIT INTERIM
Centre Cial Grand Large 33470 GUJAN MESTRAS	Acte du 10 janvier 1992	1 200,00	668 354 €	BIOMEN GUJAN PRODIAB
57 avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC	Acte du 28 avril 2011	744,00	1 020 000 €	LE FOURNIL DE PESSAC PESSAC CARS SERVICE
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX	Acte du 27 décembre 2012	200,00	891 200 €	LABORATOIRE BIOFFICE
Zone Commerciale du Ponteix 24750 BOULAZAC	Acte du 23 juillet 2015	1 951,00	2 738 288 €	BESSON CHAUSSURES TISSUS DES URSULES CHAUSSEA KGM DISTRIB
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES	Acte du 29 septembre 2014	1 423,00	1 600 000 €	FORUM PLUS URBAN 79
18 Allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	Acte du 19 décembre 2013	1 040,00	1 073 366 €	BRPN
1 ZAC du Mazaud 19100 BRIVE	Acte du 25 juillet 2018	1 059,75	1 574 625 €	SISTER, CASH CONVERTERS, KIABI, IXINA, REVES DU SUD
10-12 rue Victor Hugo 64000 BAYONNE	Acte du 03 octobre 2018	408,80	1 352 830 €	SO.BIO Groupe CARREFOUR

AUTRES VILLES

Adresse	Acte	Surface (m ²)	Valeur comptable	Locataires
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET	Acte du 20 octobre 2015	1 100,00	1 550 000 €	TRIFOLIUM
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY 21000 DIJON	Acte du 27 octobre 2015	712,00	1 203 914 €	POLE EMPLOI
6 rue du Fournay 39100 CHOISEY	Acte du 07 novembre 2016	951,00	809 677 €	KR STORE
Rue Thomas Edison 60230 CHAMBLY	Acte du 07 novembre 2016	1 172,56	1 375 391 €	VETIR - Enseigne GEMO
Avenue Simone Veil 06200 NICE	Acte du 03 février 2017	565,11	1 960 000 €	PHARMACIE FERRIERE, CASINO SHOP, LA BRIGADE BY R
Rue du Vernois ZAC DE LA SAPINIÈRE 54520 LAXOU	Acte du 02 mars 2017	3 017,90	1 344 528 €	JARDILAND
166/168 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE	Acte du 15 décembre 2017	615,00	1 252 909 €	FRANPRIX CIPA Agence immobilière
29 rue Saint Ferréol 13001 MARSEILLE	Acte du 27 février 2018	131,46	948 462 €	FK 13001 - FOOT KORNER
40/42 rue Saint Guillaume 22000 SAINT BRIEUC	Acte du 09 mars 2018	777,58	849 161 €	NORMAL France
8 place du Guesclin 22000 SAINT BRIEUC	Acte du 14 février 2020	107,56	520 000 €	MIE BRIOCHINE Enseigne Mie Câlina

ÎLE-DE-FRANCE

Adresse	Acte	Surface (m ²)	Valeur comptable	Locataires
Rue de la Closerie 91090 LISSES	Acte du 22 septembre 2011	1 176,25	2 151 466 €	JM PIZZA, FENICIA MARKET, PAILLE, J&J CUCINE
165/169 boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	Acte du 23 octobre 2015	328,00	1 300 000 €	BM FOOD « CHICKEN STREET » LNG « LE WEZER »
20 avenue du Château 94300 VINCENNES	Acte du 07 novembre 2016	35,58	362 391 €	ORANGE
97 rue de Verdun 92150 SURESNES	Acte du 27 juillet 2017	765,90	2 075 000 €	LE MOUSQUETAIRE, CITREBON & GPA

Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 203 914	1 300 000	1 950 914	2 590 000
Commerces	40 658 031	49 361 000	42 370 831	50 140 000
Santé - Education	1 997 467	3 230 000		
Hôtel - Restaurant	1 229 009	1 640 000	1 229 009	1 700 000
TOTAL	45 088 421	55 531 000	45 550 755	54 430 000

L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors des futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feront la demande. Le secteur « Santé - Education » est présenté à part entière depuis 2021.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Faits Caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire liée à la Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif en 2021 sur l'activité de la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT.

Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Évaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n° 2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. À la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénales résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants ;
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation ;
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs ;
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

Prélèvement sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

ÉTAT DU PATRIMOINE

Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2020	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2021
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	45 550 755	54 618	516 952		45 088 421
Construction sur sol d'autrui	0				0
immobilisation en cours de construction ⁽¹⁾	0				0
Agencements bruts	414 640	571			415 210
Autres	0				0
TOTAL	45 965 395	55 189	516 952	0	45 503 631

(1) Immobilisation en cours d'acquisition.

État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2020	Dotations	Reprises	Exercice 2021
Dépréciations exceptionnelles	909 809			909 809
Agencements et aménagements	281 392	29 188		310 579
TOTAL	1 191 200	29 188	0	1 220 388

Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2021	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2021
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	
DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...						
N +1	563 141		218 848	45 000	214 641	522 348
N +2	56 000		50 400		21 600	84 800
N +3	84 300		27 600		16 800	95 100
N +4	7 600		32 000		5 600	34 000
N +5	27 300		0		26 300	1 000
TOTAL	738 341	0	328 848	45 000	284 941	737 248
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			328 848		284 941	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			43 909			
Total dotation/reprise au compte de résultat			115 458		71 549	
Total dotation/reprise nette			43 909			

Etat des créances

(en euros)

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	Exercice 2021	Exercice 2020
Créances locataires	10 749	13 354
Créances douteuses	158 766	322 264
TOTAL	169 515	335 618

Évolution des dépréciations	Exercice 2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Dépréciation des créances locatives	149 838	99 613	155 984	93 468

Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
État et autres collectivités	27 526	22 416
Syndics	300 984	313 956
Autres débiteurs	50 367	152 397
Avances Fournisseurs	16 541	4 173
Produits à recevoir	0	6 482
TOTAL	395 420	499 425

Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	2 828 502	2 202 360

Provisions pour risques et charges

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2020	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2021
Provisions pour risques et charges	18 453		18 453	0

Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts	6 771 250	7 050 250
Emprunts intérêts courus	0	0
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	6 771 250	7 050 250
Total des dépôts de garantie reçus	640 087	625 337
TOTAL	7 411 337	7 675 587

État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunt <i>in fine</i>		3 697 250		3 697 250
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
	286 000	1 219 000	324 000	1 829 000
Emprunt <i>in fine</i>			1 245 000	1 245 000
TOTAL	286 000	4 916 250	1 569 000	6 771 250

Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Honoraires dus à la société de gestion	100 120	27 205
Fournisseurs et comptes rattachés	1 041	264
Locataires créditeurs	151 944	34 862
TOTAL	253 104	62 331

Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
État et autres collectivités	73 676	88 586
Associés dividendes bloqués	4 749	14 565
Dividendes du 4 ^e trimestre	794 294	656 674
Dettes diverses	15 291	11 507
Divers charges à payer	94 029	84 096
TOTAL	982 040	855 428

Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges constatées d'avance	299	199
Produits constatés d'avance	0	0
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	54 464	70 959
TOTAL	54 763	71 158

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital social

Aucune variation du capital social n'est constatée sur 2021.
Le capital social s'établit au 31 décembre 2021 à 28 504 920 €.

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 10 744 783 €

Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 1 126 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation du résultat 2020.
Résultat de l'exercice 2021 : 2 684 481 €
Les cessions au cours de l'exercice 2021 ont dégagé une moins value comptable de 128 927 €.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Loyers facturés	3 500 643	3 361 194
Charges et taxes refacturés aux locataires	1 067 180	715 442
Produits annexes	31 603	48 050
Reprise de provisions pour créances douteuses	155 984	158 150
Reprise de provisions pour gros entretien	71 549	58 939
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	241	97 439
Produits financiers liés à l'activité immobilières*		
TOTAL	4 827 199	4 439 214

* Dividendes recus des participations contrôlées.

Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges ayant leur contrepartie en produits ⁽¹⁾	1 067 180	715 442
Gros entretien	71 549	58 939
Charges d'entretien du patrimoine locatif	2 179	25 514
Dotations aux provisions pour créances douteuses	99 613	212 168
Dotations aux provisions pour gros entretien	115 458	150 088
Dotations aux amortissements des agencements	29 188	68 161
Autres charges immobilières ⁽²⁾	184 729	140 261
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	158 550	209 035
TOTAL	1 728 446	1 579 608

(1) CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS

Charges locatives récupérables	614 607	321 943
Impôts et taxes récupérables	452 573	393 499
TOTAL	1 067 180	715 442

(2) AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

Charges locatives non récupérables	57 686	20 408
Impôts et taxes non récupérables	102 476	59 372
Frais sur acquisitions	0	38 100
Pertes sur créances irrécouvrables	23 173	20 021
Autres charges	1 394	2 360
TOTAL	184 729	140 261

Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commission de la société de gestion	313 661	301 337
Charges d'exploitation de la société ⁽¹⁾	159 810	129 049
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	16 495	0
TOTAL	489 965	430 387
(1) CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires des Commissaires aux comptes	10 740	9 710
Honoraires de relocations	66 498	37 912
Honoraires de dépositaire	15 055	14 925
Honoraires d'expertises immobilières	8 285	9 620
Honoraires divers	16 517	30 128
Frais d'actes et contentieux	40 255	11 667
Autre frais	2 460	15 087
TOTAL	159 810	129 049

Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	61 470	7 920
TOTAL	61 470	7 920

Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2021	Exercice 2020
Charges exceptionnelles	4 231	1 885
TOTAL	4 231	1 885

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Transactions effectuées entre la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT et la société de gestion ATLAND VOISIN :

Honoraires de gestion : 313 661 €.

Evenements post-clôture

Impacts du conflit en Ukraine

La SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT ne dispose pas d'actifs ou de locataires en Russie, en Biélorussie ni en Ukraine et n'a pas de dépendance directe dans ces trois pays. Néanmoins, le contexte économique qui en découle pourrait entraîner des conséquences sur son activité, à savoir :

- risque de répercussions sur l'activité économique de certains locataires ;
- risque de hausse des taux d'intérêt, ce qui réduirait les recours futurs au financement pour la SCPI.

À ce jour, eu égard au caractère récent de cette crise, il est difficile d'en estimer les impacts sur l'activité de l'exercice 2022.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Chers associés,

Conformément aux dispositions prévues à l'article n° 21 de nos Statuts, nous vous présentons notre rapport de synthèse sur l'accomplissement de notre mission.

EXERCICE 2021

Votre conseil s'est réuni à trois reprises avec la Société de Gestion : les 18 mars, 25 juin et 18 novembre 2021.

En dehors de ces conseils, les membres du Conseil ont eu des contacts réguliers entre eux et avec la société de gestion.

Madame Simone METGE et Monsieur Denis APVRILLE ont été renouvelés dans leur mandat par l'assemblée générale du 15 juin 2021.

Nous remercions les porteurs qui font confiance au Conseil de Surveillance.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points significatifs pour l'exercice 2021 :

- Le taux d'occupation financier de 92,57 % au 31 décembre 2021 retrouve un niveau très satisfaisant.
- Aucune acquisition n'a été réalisée en 2021, les opportunités n'ayant pas été jugées suffisamment attractives, Foncière REMUSAT privilégiant la qualité des investissements.
- Les taux d'emprunts bancaires ont été historiquement bas en 2021 nous permettant d'utiliser cette opportunité pour optimiser l'effet de levier. Ainsi, l'endettement bancaire de notre société s'établit à 6,8 M€, laissant encore une capacité d'endettement de 9,4 M€ pour atteindre la limite de 30 %.
- Les prêts en cours, tous à taux fixes, ont des maturités pour la plupart supérieures à 5 ans et certaines à échéance 2037 permettant de figer des taux favorables dans un environnement actuel de hausse des taux.
- Le résultat net 2021 est en nette progression à 2 684 481 € contre 2 435 254 € pour l'exercice précédent.
- La distribution de dividendes 2021 est de 50,28 € par part, soit une progression de plus de 10 % par rapport à 2020. Le taux de distribution, calculé selon la nouvelle définition des indicateurs SCPI publiée par l'Aspim, ressort à 4,87 %. Il aurait été de 5,27 % selon l'ancienne méthode. Celui-ci nous situe parmi les meilleures performances du marché des SCPI de commerces.
- Le Report à Nouveau demeure stable procurant de la sécurité pour l'avenir.

Les conséquences de la crise sanitaire et économique, commencée en 2020, ont été largement absorbées montrant la qualité de notre patrimoine et le très bon travail de notre Société de Gestion. À ce jour, la crise Ukrainienne, qui a pris le relais début 2022, n'a pas eu de conséquences significatives sur le patrimoine de Foncière Rémusat ou sur le coût de la dette en cours.

Les contentieux et les provisions pour risques sur les locataires restent à un niveau très mesuré montrant ainsi la qualité du patrimoine et de la gestion de notre SCPI.

Les investissements et les arbitrages, réalisés en ce début d'année 2022, nous permettent d'avoir des perspectives favorables pour la rentabilité et une augmentation de la distribution de dividendes pour l'exercice 2022.

Le marché secondaire est resté relativement liquide, le prix moyen acquéreur en 2021 est en baisse à 953,18 €, fortement impacté par des parts de successions à vendre. Votre conseil suit particulièrement cette valeur de part relativement déconnectée de la valeur de reconstitution et étudie les différentes possibilités de revenir à un prix de part sur le marché secondaire qui puisse être plus en phase avec la réalité de la valeur de notre SCPI. La hausse du résultat 2021 et prévue en 2022 devraient notamment permettre une amélioration.

Les 459 parts échangées en 2021 représentent environ 1 % des parts en circulation.

Il convient de souligner que les valeurs d'expertises du patrimoine, sont en progression d'environ 3 % en 2021, avec une valeur de reconstitution de 1121,27 € par part, montant nettement supérieur aux prix des parts échangées en 2021 sur le marché secondaire.

Nous tenons également à remercier la société de gestion pour la qualité de son travail et sa disponibilité dans les échanges que nous avons avec elle pour accomplir notre mission.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 2022

Le 16 juin prochain, votre Assemblée Générale se tiendra pour examiner les résolutions proposées par notre Société de Gestion : votre Conseil de Surveillance, après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, vous propose de voter l'ensemble des résolutions proposées.

Deux membres du Conseil sortant, Monsieur Marcel GOURGUE et la SC LECLERC DANGE représentée par Monsieur David LECLERC, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance vous remercie pour votre confiance et pour votre participation à l'Assemblée Générale annuelle, preuve de votre intérêt pour Foncière Rémusat.

Pour le Conseil de surveillance

Le 18 avril 2022

de la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

Laurent LESDOS, Président

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée Générale de la société SCPI Foncière Rémusat,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Foncière Rémusat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Récapitulatif des placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs d'expertise » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Dans le cadre de nos appréciations et sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Chalon-sur-Saône, le 6 mai 2022

KPMG SA

Samuel Brunneval

Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'attention de l'assemblée générale de la SCPI Foncière Rémusat,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention avec la société de Gestion Atland Voisin

Votre société, conformément à ses statuts, verse une rémunération au cabinet de Gestion Atland Voisin.

Ces honoraires liés aux prestations assurées par le cabinet Atland Voisin au titre de l'administration de la société sont les suivants :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix total versé, prime d'émission incluse,
- Pour les transferts de parts effectués sans intervention de la société de gestion, il est perçu une somme forfaitaire de 30,49 € HT par cession de parts,
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de 4,5 % HT (5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) est perçue sur la somme revenant au cédant,
- Pour l'administration de la Société, la société de gestion perçoit une rémunération égale à 9 % HT (10,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 313 661 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI 313 661 euros.

Fait à Chalon-sur-Saône, le 6 mai 2022

KPMG SA

Samuel Brunneval

Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2022

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes,

approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Quitus à la société de gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Troisième résolution

Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

Quatrième résolution

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 qui s'élève :

➤ à	2 684 480,63 €
➤ augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	498 927,98 €
▪ soit un total de	3 183 408,61 €
➤ sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	2 683 946,40 €
▪ report à nouveau	499 462,21 €
▪ soit un total de	3 183 408,61 €

Cinquième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- **prend** acte que les mandats de membres du Conseil de Surveillance, de (i) M. Marcel GOURGUE, (ii) la SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- **décide** en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 2 candidats suivants choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom - Prénom / dénomination sociale	Année naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
GOURGUE Marcel	1947	3 rue Genty Magre 31000 TOULOUSE	51	2014	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun - Retraité
SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC	1985	19 rue St Germain 03210 SAINT MENOUX	502	2010	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun - Ingénieur Contrôle aérien

- **prend** acte que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2021

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux Comptes,
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER VALUATION ;
- approuve les différentes valeurs de la société arrêtées au 31/12/2021 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la société de Gestion, à savoir :
 - valeur comptable : 38 254 245 €, soit 716,64 € par part,
 - valeur de réalisation : 50 239 250 €, soit 941,16 € par part,
 - valeur de reconstitution : 59 853 151 €, soit 1 121,27 € par part.

Septième résolution

Autorisation d'arbitrage donnée à la société de Gestion sur les éléments du patrimoine immobilier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder à la cession d'un ou

plusieurs éléments du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables et dans les limites fixées par la loi.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Huitième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de contracter des emprunts, de procéder à des acquisitions à terme et de donner des garanties

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise, conformément à l'article 17 (Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI, la Société de Gestion, au nom de la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT, dans les conditions fixées par le Code Monétaire et Financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 30 %

maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Neuvième résolution

Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cession d'immeubles

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes

prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2022.

Dixième résolution

Pouvoirs pour les formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.

GOUVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Atland Voisin est une filiale de Foncière Atland (foncière cotée sur Euronext). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et Atland Voisin, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

Atland Voisin exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de Gestion de Portefeuille délivrée par l'Autorité des marchés financiers. Atland Voisin a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à Atland Voisin de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, Atland Voisin a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCI dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Enfin, Atland Voisin a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI, OPCI et l'activité de Conseil en Investissement ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITÉ ET LE CONTRÔLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont donnés dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la Lutte Contre le Blanchiment d'argent et le Financement du Terrorisme « LCB-FT ».

- Pour l'actif de vos SCPI : le Comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du Comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne. Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par Atland Voisin.

Le règlement général DE PROTECTION DES DONNÉES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de

maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics) les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». Atland Voisin s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. Atland Voisin a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITÉ de votre placement. Des règles ont été définies afin de pondérer d'une part le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

À l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30 % de la capitalisation au global et 10 % par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 M€. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la Direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La RÉMUNÉRATION de Atland Voisin est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. À cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2021, enregistré 17 869 € au titre des commissions nettes de souscription et 313 661 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). Atland Voisin présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site Internet d'Atland Voisin détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'Atland Voisin et Foncière Atland en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux).

La société SAGALINK Consulting effectue également des contrôles périodiques externes. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par Atland Voisin. Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- › garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- › promouvoir un *reporting* financier présentant un degré satisfaisant de pertinence ;
- › produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- › « PREMIANCE », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- › « UNICIA », pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de Gestion Atland Voisin a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'Atland Voisin.

La société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- › la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un Comité d'investissement et d'un Comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;
- › la nature et la complexité de l'activité de la société de Gestion : la société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI ;
- › le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le Comité de rémunération, mis en place au niveau de Foncière Atland, actionnaire indirect de satland Voisin, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. Le montant total des rémunérations en charge pour ATLAND VOISIN pour l'exercice 2021 a représenté 5 204 496 € pour un effectif de 66 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2021.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 35,5 % (18,3 % en rémunération fixe et 17,2 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS FONCIÈRE RÉMUSAT

1. CONTEXTE

Le secteur du **Bâtiment** (et de **l'Immobilier**) est celui qui consomme **le plus d'énergie en France (45 %)** de la consommation d'énergie finale) et représente **le 2^{ème} secteur le plus émetteur de GES (25 %)** du total des émissions de GES).

Au regard de ses **multiples impacts environnementaux et sociaux**, le secteur du **Bâtiment/Immobilier** constitue donc un levier incontournable dans la préservation de **l'environnement** et dans **la transition écologique et sociale**.

Dans ce contexte, **la réglementation française et européenne** ne cesse d'évoluer et devient de plus en plus **ambitieuse** et **contraignante** pour ce secteur et pour les divers acteurs de **l'Immobilier**, dont **les Sociétés de Gestion de Portefeuilles (SGP)**.

Ainsi, **le Règlement (UE) 2019/2088**, dit « **Règlement Disclosure** » ou « **Règlement SFDR** », adopté par le Parlement européen et le Conseil de l'Union Européenne le 27 novembre 2019, impose désormais aux SGP de **nouvelles obligations de reporting**, et établit **des règles harmonisées à l'échelle de l'Union européenne** en matière de **transparence** et de **communication d'informations extra-financières**.

Ce document a donc pour objectif de mettre en avant **la prise en compte** de cette nouvelle réglementation dans **le métier** et **les process** de **Atland Voisin**.

2. CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

A. Cadre juridique

Le fonds FONCIÈRE RÉMUSAT est classé « **ARTICLE 6** » selon le règlement « *Disclosure* » pour l'année 2021.

L'**article 6** du **Règlement SFDR** demande à la Société de Gestion de décrire au sein de ses **informations pré-contractuelles** la « manière dont **les risques en matière de durabilité** sont intégrés

dans **leurs décisions d'investissement** » et l'évaluation de **l'impact potentiel** sur **le rendement**. Si la Société de Gestion juge que les risques **en matière de durabilité** ne sont pas pertinents, elle décrit de manière « **claire** et **concise** des raisons de cette **estimation** » (**principe du « Comply or Explain »**).

B. Prise en compte des risques de durabilité

Atland Voisin s'est engagé dans une démarche de diagnostic de l'ensemble de son patrimoine immobilier, afin de pouvoir engager des mesures nécessaires à la durabilité de celui-ci. Cette démarche est globalement naissante sur le secteur, mais **Atland Voisin** est un acteur engagé dans une vision à long terme de la pérennité des investissements sous gestion. Ainsi, l'objectif fixé par **Atland Voisin** est d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physiques (via l'outil Bat-Adapt) sur **plus de 85 %** de son patrimoine d'ici à 2024.

Néanmoins, le fonds FONCIÈRE RÉMUSAT n'est pas, pour le moment, engagé dans une démarche ESG. De ce fait, la mesure des incidences négatives de ses activités n'est pas encore possible. Cependant des réflexions en vue d'améliorer les performances ESG de FONCIÈRE RÉMUSAT et ses indicateurs sont en cours au sein d'ATLAND Voisin.

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier
Faisant offre au public
Capital social au 31/12/2021 : 28 504 920 €
RCS DIJON 349 658 005 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
Email : contact@atland-voisin.com
Site internet : www.atland-voisin.com

Société de Gestion

Atland Voisin au capital de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310 057 625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026
en date du 22/07/2014
www.atland-voisin.com

Responsable de l'information

Jean-Christophe ANTOINE

Commissaire aux Comptes

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
51 rue Saint Cyr - 69009 LYON

Expert externe en évaluation

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

Dépositaire

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert - 75013 PARIS

Conseil de Surveillance

Président : Laurent LESDOS
Vice Présidente : Simone METGE
Membres :
Denis APVRILLE
Bertrand CALVINO
Michel CATTIN
Marcel GOURGUE
Raymond NOEL
SC LECLERC DANGE, représentée par David LECLERC

ATLAND Voisin s'adresse aux épargnants et à leurs conseillers en gestion de patrimoine pour les accompagner dans leurs placements immobiliers avec une gamme de SCPI. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale de Foncière ATLAND.

Foncière Atland est un acteur global de l'immobilier de 250 collaborateurs, qui intervient sur les marchés de l'immobilier d'entreprise et du logement au travers de ses activités de foncière, de gestionnaire de fonds et de développeur d'immobilier résidentiel.



SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2021 : 28 504 920 € - RCS 349 658 005 DIJON
Siège social : 15 Place Grangier BP62686, 21026 DIJON CEDEX - Tél. : 03.80.59.90.90
E-Mail : contact@atland-voisin.com - Site internet : www.atland-voisin.com - Crédit photos : Adobe Stock

