

Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
CAPITALISATION	53 M€	55 M€
ENDETTEMENT	8 M€	7 M€
Taux effectif	15,07%	13,58%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 210	1 223
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,45%	5,31%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	7,36%	7,60%
NOMBRE D'IMMEUBLES	48	45
NOMBRE DE BAUX	77	83
VALEUR VÉNALE*	1 056,46 €	1 017,48 €
VALEUR DE RÉALISATION*	915,80 €	918,65 €
VALEUR DE RECONSTITUTION*	1 084,18 €	1 094,26 €
PRIX MOYEN ACQUÉREUR*	1010,46 €	1036,41 €

* par part

Les valeurs 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 9 Juillet 2020



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 308
ACOMPTE DISTRIBUÉ*	11,10 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	86,23 %
DERNIER PRIX ACQUÉREUR*	1 032 €
LOYERS ENCAISSÉS	1 019 422 €

* Par part

DISTINCTIONS



Chers associés,

Après un troisième trimestre marqué par les suites de la crise sanitaire et ses répercussions économiques, ce bulletin nous permet de tirer un état des lieux au 30 septembre 2020. Le commerce a été particulièrement touché pendant les deux mois de confinement, suivis par une reprise de la consommation mais contrastée selon les secteurs et les formats de commerces. L'environnement de cette rentrée nous amène à rester particulièrement prudent et vigilant.

En ce qui concerne les revenus du 3^{ème} trimestre nous avons reconduit notre décision de distribuer un acompte de 11,10 € par part. Celui-ci avait été baissé de près de 15% dès le 1^{er} trimestre du fait des caractéristiques de la SCPI (commerces, faible capitalisation).

Pour rappel le patrimoine de FONCIÈRE RÉMUSAT est constitué à 92% de commerces, dont 72% ont été concernés par les mesures de fermeture pendant la période de confinement, et 28% ont pu poursuivre leurs activités. Sa capitalisation est de 55 millions d'euros. Sur plus de 80 locataires que compte la SCPI, les loyers des grandes entreprises ou des entités publiques représentent 48% de ses recettes locatives. Autrement dit, une majorité des locataires entre dans la catégorie des TPE - PME, et représente 52% des loyers annuels.

Au 30 septembre 2020, deux sociétés ont été placées en redressement judiciaire, représentant 7,70% des loyers annuels. Un des deux locataires a fait l'objet d'une offre de rachat par trois candidats potentiels.

Hors procédures collectives, seuls deux locataires sont au contentieux pour le non règlement des loyers pendant la période de fermeture liée au COVID-19, représentant 2,25% des loyers annuels. Nous espérons toutefois arriver à une solution amiable.

L'ensemble de ces éléments nous amène à un taux d'occupation financier de 86,23%.

Rappelons que les reports de loyers et les annulations de loyers octroyées au deuxième trimestre avaient respectivement représenté 0,64% et 6,20% des revenus annuels.

À ce stade, et sur la base du prix de la part dernièrement constaté (1 032 €), nous maintenons notre prévision de rendement entre 4,20% et 4,60%. Dans ce contexte, nous restons à votre écoute pour vous apporter les informations à même de répondre à vos éventuelles interrogations.

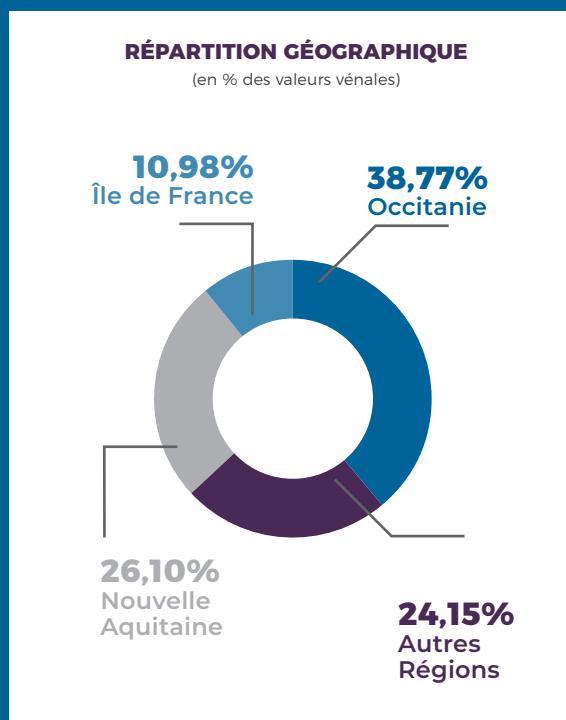
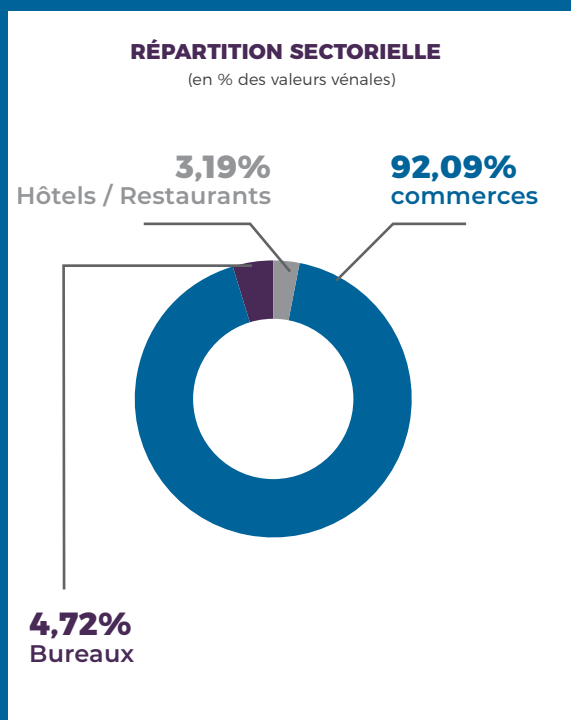
JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



à la une

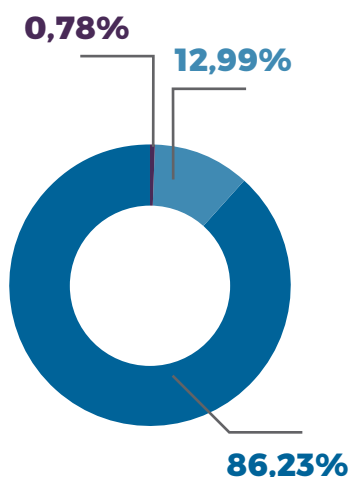
- **Etude télétravail :** rendez-vous sur notre site, rubrique Actualités, pour découvrir le quatrième épisode de notre série sur le télétravail et les bureaux, basé sur le sondage réalisé avec l'institut Opinionway
- **Publications à venir sur notre site :** notre vision des commerces

PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/09/2020



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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

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

MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataires	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES				
LISSES (91) LE CLOS AUX POIS	FENICIA MARKET	16/07/2020	289 m ²	Commerce
LISSES (91) LE CLOS AUX POIS	PAILLE	01/09/2020	275 m ²	Commerce
TOTAL	2		564 m ²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DEVENUS DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
ST ORENS DE GAMEVILLE (31) 45 AVENUE DE GAMEVILLE	1	30/06/2020	65 m ²	Commerce (ex LES LAURIERS)
BESSINES (79) 21 ROUTE DE LA ROCHELLE	1	30/06/2020	223 m ²	Commerce (ex LIBRAIRIE DE LA MUDE)
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	1 185 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	711 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
TOTAL	4		2 184 m ²	

INDICATEURS FINANCIERS 2019



DVM⁽¹⁾
5,31%

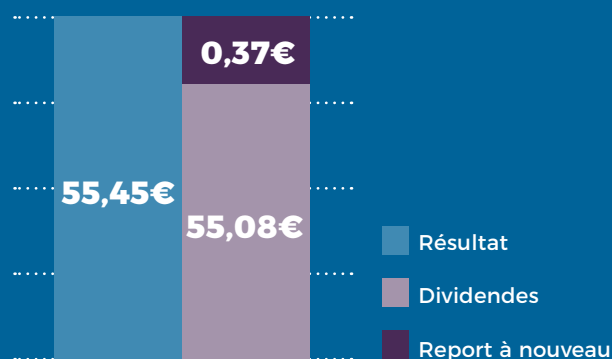


VPM⁽²⁾
+2,57%



TRI sur 10 ans⁽³⁾
7,60 %

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2020

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

⁽¹⁾ DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 870,25€ en 2019). ⁽²⁾ VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. ⁽³⁾ TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

AUCUNE ACQUISITION AU 3^{ÈME} TRIMESTRE

CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 3^{ÈME} TRIMESTRE

MARCHÉ SECONDAIRE / CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
RAPPEL AU 30/06/2020								149
16/07/20	1 035 €	937,50 €	60	149	0	209	125	84
20/08/20	1 035 €	937,50 €	32	84	0	116	70	46
17/09/20	1 032 €	934,78 €	51	46	0	97	49	48
Total 3^{ème} trimestre			143				244	
Solde au 30/09/2020								48

CONDITIONS DE SORTIE

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet www.atland-voisin.com. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3e jeudi de chaque mois, à 11 h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

// ACHAT

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit un droit fixe de 36,58 € TTC quel que soit le nombre de parts cédées. Les parties doivent également prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5 %. L'impôt sur la plus-value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété.

Les frais de transaction sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5 %
- commission de cession perçue par la Société de Gestion : 5,40 % TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus-value éventuelle.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/09/2019	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 31/12/2019	53 380	28 504 920 €	55 355 060 €
Au 31/03/2020	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 30/06/2020	53 380	28 504 920 €	54 981 400 €
Au 30/09/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

Depuis janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels.

// REVENUS FINANCIERS

Les produits financiers encaissés par la SCPI sur le placement de la trésorerie sont, depuis le 1er janvier 2018, soumis au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel il faut ajouter 17,2 % de prélèvements sociaux pour les personnes physiques, soit une imposition globale de 30 %. Les contribuables qui y ont intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

// PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour une durée de détention et une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

// **PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES ATLAND VOISIN** fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par ATLAND VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Relations Clients.

// **DOSSIER CLIENT : EN CAS DE CHANGEMENT** de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020

En 2020, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone 03 80 59 90 91

E-mail contact@atland-voisin.com

Site internet www.atland-voisin.com

Courrier 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX

RCS DIJON 310 057 625

AGRÉMENT AMF N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPC

2 Milliards € d'encours sous gestion au 30/09/2020