

N°02 - 2021

2^{ème} trimestre 2021 Valable du 1^{er} Juillet au 30 Septembre 2021

Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
CAPITALISATION	55,35 M€	55,08 M€
ENDETTEMENT	7,52 M€	7,05 M€
Taux effectif	13,58%	12,7%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 223	1 308
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,31%	4,40%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	7,60%	5,81%
NOMBRE D'IMMEUBLES	47	48
NOMBRE DE BAUX	83	76
VALEUR VÉNALE*	1 017,48 €	1 019,67 €
VALEUR DE RÉALISATION*	918,65 €	913,78 €
VALEUR DE RECONSTITUTION*	1 094,26 €	1 089,40 €
PRIX MOYEN ACQUÉREUR*	1 036,41 €	1 036,10 €

* par part



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 305
ACOMPTÉ DISTRIBUÉ*	12,00 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	86,71 %
LOYERS ENCAISSÉS	832 K€

* par part

Chers associés,

Ce deuxième trimestre permet à Foncière Rémusat d'entamer une nouvelle phase, celle d'un rétablissement progressif. Alors que la période écoulée a été marquée par des nouvelles économiques rassurantes sur fond de levée des restrictions, de nouvelles incertitudes se font jour sur le front sanitaire. C'est donc animé d'un optimisme relatif et mûtiné d'une grande prudence que j'expose la situation de votre SCPI.

Sur le plan immobilier tout d'abord, le taux d'occupation financier a connu une légère progression, passant de 85,84% au 31 mars dernier à 86,71% au 30 juin. Compte-tenu des négociations locatives largement engagées sur différents actifs, nous pouvons anticiper une amélioration du taux d'occupation financière à relativement court terme.

Cette évolution témoigne de la réalité d'une demande pour les commerces en général et pour ceux de Foncière Rémusat en particulier.

Rappelons nos convictions : les entreprises continueront à avoir besoin commerces pour vendre. Sans nier les évolutions du commerce, il apparaît largement spéculatif de condamner en bloc les commerces. A fortiori dans les villes de régions et sur les segments de marché où Foncière Rémusat est présente. En effet la consommation locale continuera à passer par des lieux de consommation de proximité dans les centres-villes ou faciles d'accès dans les zones commerciales. Les dynamiques propres à ces formats de commerces sont tout à fait différentes de celles à l'œuvre pour les grands centres commerciaux ou les grandes rues qui attirent les touristes internationaux.

Les comportements des locataires que nous constatons corroborent ces convictions. Évidemment ces convictions ne sauraient endormir notre vigilance. Nous restons particulièrement proches de nos locataires pour les fidéliser et sommes à l'écoute des tendances de marché. Dans cet esprit, il nous semble que le segment de l'immobilier de commerce pourrait faire apparaître des opportunités d'investissement, de même que certains segments immobiliers qui sous-tendent l'activité commerciale, que nous étudions de près.

Par ailleurs je vous informe que l'Assemblée Générale s'est valablement tenue et que toutes les résolutions ont été approuvées.

En guise de conclusion, après la hausse de l'acompte au 1^{er} trimestre 2021, l'acompte du 2^{ème} trimestre est à nouveau en hausse de 5,26%. Nous relevons donc nos prévisions de distribution 2021 par rapport à la précédente communication : les revenus distribués devraient (objectif non garanti) s'établir entre 46 et 49 euros par part (par rapport à 45,60 € en 2020) en fonction du contexte économique et sanitaire du second semestre.

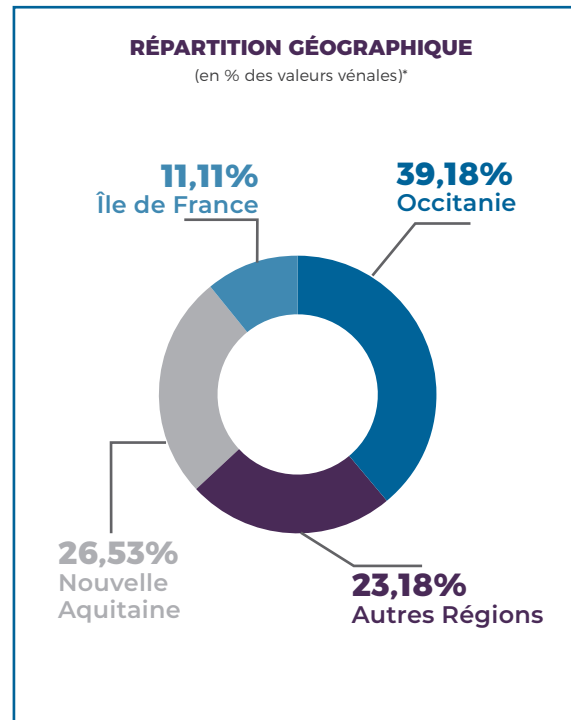
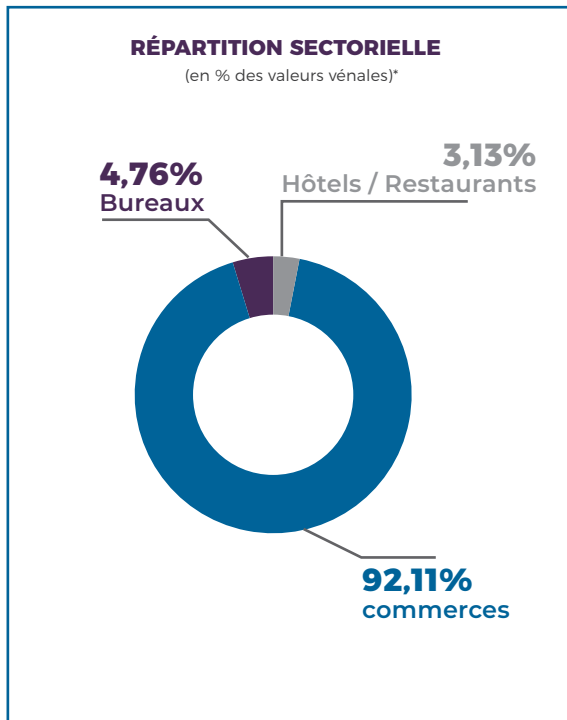
Sincèrement,

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN

DISTINCTIONS



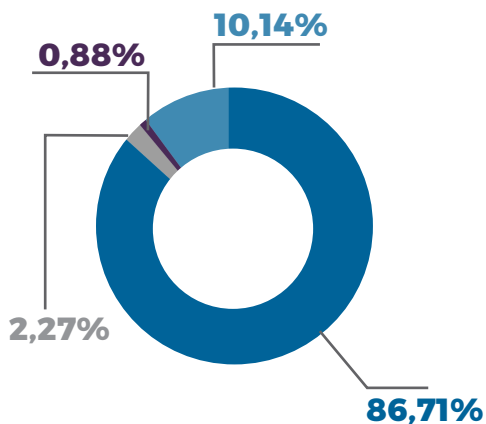
PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2021



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

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux sous franchise de loyer
- Locaux vacants
- Locaux sous promesse de vente

MOUVEMENTS LOCATIFS

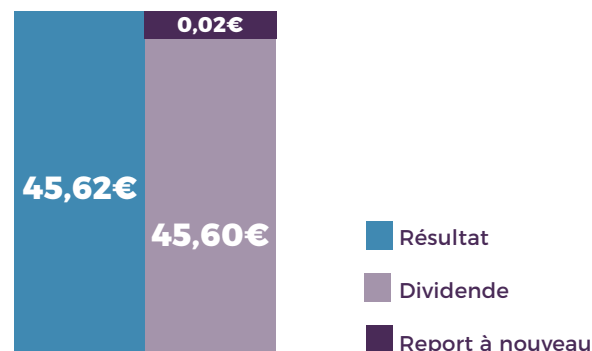
	Locataires	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES				
CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 AVENUE DU HAUT POITOU	BRPN «Bistrot Régent»	06/04/2021	1 040 m ²	Commerce (Restaurant)
FIGEAC (46) 3 BIS RUE GAMBETTA	BIBOUCHE	07/04/2021	292 m ²	Commerce (Brasserie)
TOTAL	2		1 332 m²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DISPONIBLES				
CHOLET (49)* 3 BOULEVARD DU POITOU	1	27/08/2019	1 100 m ²	Commerce (ex ERTECO CAR-REFOUR)
BESANCON (25) 21 RUE DE LA REPUBLIQUE	1	31/03/2020	190 m ²	Commerce (ex GMF)
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME <i>Le magasin seul fait 245 m²</i>	1	31/03/2020	777 m ²	Commerce (ex CELIO)
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)
AGEN (47) 102 BLD DE LA REPUBLIQUE	1	28/05/2021	305 m ²	Commerce (ex EUROPE DEVELOPPEMENT))
TOTAL	7		4 491 m²	

* 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.

* Un bail a été signé pour les 1 100 m² de CHOLET à effet du 01/07/2021, il apparaîtra sur le 3ème trimestre.

INDICATEURS FINANCIERS 2020

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2021

Période	Payé le	Montant 2021	Rappel 2020
1 ^{er} trimestre	22/04/2021	11,40 €	11,10 €
2 ^{ème} trimestre	22/07/2021	12,00 €	11,10 €
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2021	€	11,10 €
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2022	€	11,10 €
Total		€	45,60 €
Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) : supérieur à 4,40%		4,40%
Taux DVM 2020 des SCPI Commerces			3,67%

⁽¹⁾ DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 036,10€ en 2020). ⁽²⁾ VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. ⁽³⁾ TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

AUCUNE ACQUISITION AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2021

CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2021

MARCHÉ SECONDAIRE / CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
SOLDE AU 18/03/2021								170
15/04/2021	1007 €	912,14 €	37	170	0	207	4	203
20/05/2021		Non établi	14	203	0	217	0	217
17/06/2021	990 €	896,74 €	0	217	50	167	39	128
Total 2^{ème} trimestre			51		50		43	
Solde au 17/06/2021								128

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 3^e 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 30/06/2020	53 380	28 504 920 €	54 981 400 €
Au 30/09/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/12/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/03/2021	53 380	28 504 920 €	53 913 800 €
Au 30/06/2021	53 380	28 504 920 €	52 846 200 €

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1^{er} 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 1^{er} 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 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2 % et 6 % de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

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

// **VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2021** En 2021 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS AU 30/06/2021

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,83 Milliards d'€ (1 837 763 460 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 441 millions €.