

# Bulletin d'information

## FONCIÈRE RÉMUSAT

2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022



### À la une

**Assemblées générales**  
Retrouvez le procès-verbal  
sur notre site [atland-voisin.com](http://atland-voisin.com),  
dans l'espace «Documentation»

## Le profil de la SCPI Foncière Rémusat

	31/12/2020	31/12/2021
Capitalisation	55,08 M€	52,84 M€
Endettement	7,1 M€	6,8 M€
Taux d'endettement	12,7%	12,8%
Ratios dettes et autres engagements	ND	11,9 % <sup>(1)</sup>
Nombre d'associés	1 308	1 315
Taux de distribution <sup>(2)</sup>	4,40%	4,85%
Taux de rendement interne à 10 ans <sup>(2)</sup>	5,81%	4,09%
Nombre d'immeubles	48	47
Nombre de baux	76	79
Valeur vénale*	1 019,67€	1 040,30€
Valeur de réalisation*	913,78€	941,26€
Valeur de reconstitution*	1 089,40€	1 121,27€
Prix moyen acquéreur*	1 036,10€	953,18€
Variation du prix moyen <sup>(2)</sup>	-0,03%	-8,00%
Résultat*	45,62€	50,29€
Dividende distribué*	45,60€	50,28€
Report à nouveau en €*	0,02€	0,01€

\* par part

(1) Selon la nouvelle méthode de calcul diffusée par l'ASPIIM au 31/12/2021. Pour en savoir plus, consultez votre site dans la rubrique «Actualités».

(2) Retrouvez la définition du taux de distribution, taux de rendement interne et variation du prix moyen en dessous du tableau «Dividendes 2022» en page 3.

## Chers associés,

Ce deuxième trimestre se caractérise par deux constats pour Foncière Rémusat :

L'acompte sur dividende est en ligne avec celui du premier trimestre et en phase avec notre objectif prévisionnel (non garanti) de distribution pour 2022 revu à la hausse, qui se situe entre 53 et 54€ par part. Un montant qui correspondrait à un rendement compris entre 5,38% et 5,48% sur la base du prix moyen acquéreur constaté depuis début 2022 (985€ par part contre 953,18€ sur 2021). Le rendement du résultat courant après le choc généré par la pandémie et les confinements successifs a permis de constater la hausse de la valeur de la part lors des différentes confrontations sur le marché secondaire.

Le taux d'occupation financier atteint 97,93% selon la nouvelle définition en vigueur, et 96,51% pour la principale composante qui correspond aux locaux occupés. C'est une amélioration significative par rapport au précédent trimestre (91,43% correspondant aux locaux occupés), qui illustre bien le redressement que nous décrivions dans le rapport annuel ou le dernier bulletin.

À côté de ces indicateurs, la période d'incertitude que nous traversons nous invite évidemment à une grande vigilance et à maintenir la proximité avec nos locataires. Suite à la cession d'un actif à Merignac, nous avons acquis un restaurant Buffalo Grill à Montauban pour un montant de 1,8 M€, assorti d'un bail ferme de 12 ans. Cette opération démontre la confiance que nous maintenons dans les perspectives des commerces de centre-ville et de périphérie, dans les métropoles et les villes intermédiaires.

Par ailleurs, le deuxième trimestre a vu la publication du rapport annuel et la tenue de l'assemblée générale de votre SCPI. Celle-ci s'est valablement réunie sur première convocation le 16 juin dernier. Toutes les résolutions ont été approuvées, et je tiens à féliciter MM. Gourgue et Leclerc pour leur reconduction au sein du Conseil de Surveillance.

Sincèrement,

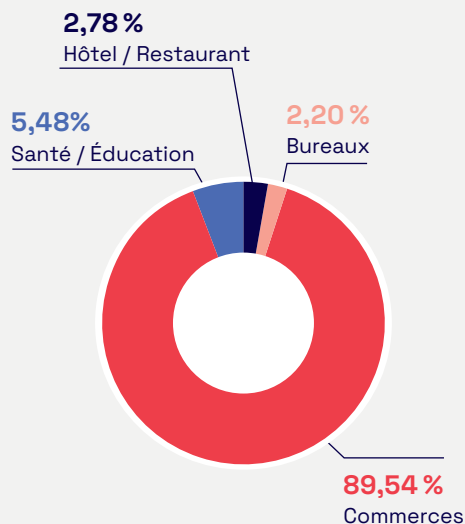
## Distinctions



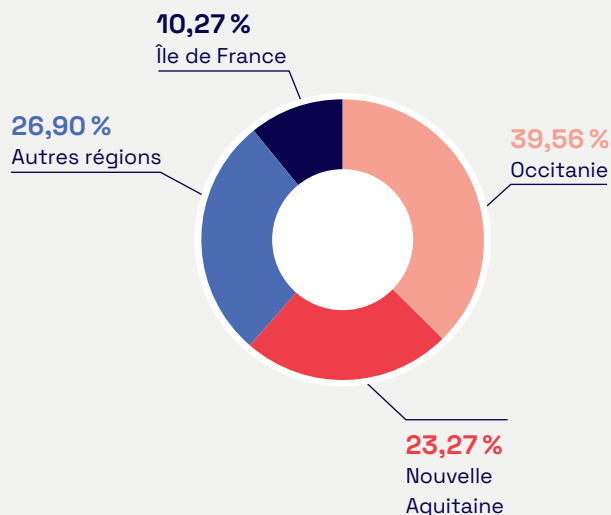
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Le profil du patrimoine au 30/06/2022

RÉPARTITION SECTORIELLE  
(en % des valeurs vénales)\*



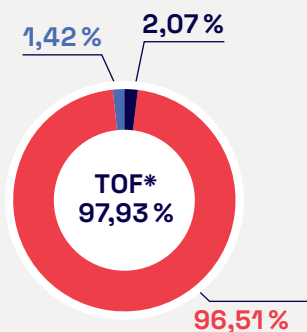
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE  
(en % des valeurs vénales)\*



\* Hors VEFA non livrées (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

## Activité locative du trimestre

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### TOF

- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à la disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants sous promesse de vente
- Locaux vacants en restructuration lourde ou note DPE + 2
- Locaux vacants en recherche de locataire
- Locaux vacants en travaux

\* L'Aspim (l'association française des sociétés de placement immobilier) a publié une note qui fait évoluer les calculs de certains indicateurs des SCPI. Celui du taux d'occupation financier entre en application dès la publication du bulletin portant sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2022. En pratique, le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

MOUVEMENTS LOCATIFS

ENTRÉES				
Locataire	Date effet	Surface	Typologie	
AGEN (47) 102 bld de la République	AGENTLAN	04/04/2022	305 m <sup>2</sup>	Commerce (INTERMARCHÉ)
NIMES (30) <sup>(1)</sup> 43 rue de l'Occitanie	M MARKET	13/06/2022	64 m <sup>2</sup>	Commerce (SUPERMARCHÉ)
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>950 m<sup>2</sup></b>		
LOCAUX DISPONIBLES				
Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie (précédent locataire)	
SAINT BRIEUC (22)* 40/42 rue Saint Guillaume	LOGEMENT EN ÉTAGE	31/03/2020	266 m <sup>2</sup>	Commerce (NORMAL FRANCE n'a pas repris les surfaces en étage)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle		30/06/2020	223 m <sup>2</sup>	Commerce (ex Librairie de la Mude)
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>489 m<sup>2</sup></b>		

\* Cette surface est destinée à la vente.  
(1) Il s'agit d'une indivision avec une autre SCPI.

AU 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 904 466€ DE LOYER ONT ÉTÉ ENCAISSÉS

## Dividendes 2022

Période	Payé le	Montant 2022	Rappel 2021
1 <sup>er</sup> trimestre	22/04/2022	12,60 €	11,40 €
2 <sup>ème</sup> trimestre	22/07/2022	12,60 €	12,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2022		12,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		14,88 €
<b>TOTAL</b>			<b>50,28 €</b>
<b>Taux de distribution de votre SCPI</b>	<b>Objectif 2022 (non garanti) : entre 5,38% et 5,48%</b>		<b>4,85%</b>

(2) **Taux de distribution** : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n-1 (soit 1 036,10€ en 2020).  
**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.

**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					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en mains)	Quote-part détenue
ZONE FUTUROPOLE MONTAUBAN	BUFFALO GRILL	Commerce	533 m <sup>2</sup>	1 877 110 €	100%
CESSIONS					
Pas de cession au 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022					

## 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		
<b>SOLDE AU 17/03/2022</b>								<b>68</b>
21/04/2022	985,00€	892,21€	23	66	0	89	25	64
19/05/2022	985,00€	892,21€	30	64	2	92	37	55
16/06/2022	non établi	non établi	286	55	0	341	0	341
<b>TOTAL 2<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>339</b>		<b>2</b>		<b>62</b>	
<b>SOLDE AU 16/06/2022</b>								<b>341</b>

## MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com). Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3<sup>ème</sup> jeudi de chaque mois à 11h 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

### 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. 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.

### 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. 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.

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.

## ATLAND Voisin, votre SCPI, et vous

PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES À 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.

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 ».

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/03/2022	53 380	28 504 920€	52 579 300€
Au 30/06/2022	53 380	28 504 920€	52 579 300€

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup> 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.

ÉCHÉANCIER 2022, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

## Votre sécurité : prenez gare aux tentatives de fraude

Des tentatives de fraude à la souscription sont régulièrement signalées à l'Autorité des Marchés Financiers ; cette dernière attire régulièrement l'attention des épargnants, des sociétés de gestion, et des professionnels du patrimoine sur les risques d'escroquerie. Les acteurs malveillants cherchent à tromper les épargnants pour subtiliser leur argent.

Consultez notre guide pour éviter les pièges sur notre site :

[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)