

N°03 - 2022

## Bulletin d'information

FONCIÈRE RÉMUSAT

3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2022 | VALABLE DU 1<sup>ER</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

## À la une

## Opportunité

La SCPI Immo Placement, également gérée par ATLAND Voisin, a lancé une augmentation de capital le 04 juillet 2022 pour un montant d'environ 15 M€.

## 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'ASPIM 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,

Les prévisions de dividendes 2022 pour Foncière Rémusat sont revues à la hausse par rapport à notre bulletin du 2<sup>ème</sup> trimestre. En effet nous anticipons une distribution de revenu annuel prévisionnel comprise entre 54,50 € et 55,10 € par part, ce qui représenterait une hausse de 8 à 9% (non garanti) par rapport à 2021.

Des résultats prévisionnels qui permettraient de constater un retour aux niveaux qui prévalaient avant la pandémie (pour rappel, le dividende par part était de 55,08 € en 2019).

Autrement dit, Foncière Rémusat confirme son bon rétablissement. C'est une situation favorable pour traverser une période d'incertitudes et de risques croissants. Face à des signaux préoccupants à l'échelle nationale et européenne, je soulignerais les forces de votre SCPI :

- Un taux d'occupation financier très élevé à 96,34%
- Un patrimoine principalement composé de commerces de centre-ville ou de zones commerciales de périphérie qui ont fait la preuve de leur capacité d'adaptation et de rebond
- Des réserves de report à nouveau de l'ordre de 68 jours de distribution
- Un endettement limité à taux fixe à hauteur de 17,30% de la capitalisation au 30 septembre et dont la maturité moyenne pondérée est d'environ 6,73 ans

Bien sûr nous restons conscients des limites de Foncière Rémusat : sa taille réduite l'expose à une variabilité plus importante des revenus en cas de chocs extérieurs. Nous travaillons donc au quotidien pour sécuriser la capacité distributive à long terme.

En ce qui concerne l'impact de l'inflation, il est vrai que l'immobilier bénéficie du mécanisme d'indexation des loyers, permettant une hausse des revenus locatifs. Mais je rappelle que nous l'appliquons au cas par cas, afin de maintenir le taux d'occupation optimal et garantir la meilleure capacité distributive sur le long terme.

Par ailleurs, un actif faisant l'objet d'une option d'achat exercable sur 2022 a été cédé au cours du troisième trimestre. Celui-ci faisait l'objet d'une option d'achat que le locataire pouvait exercer en 2022. La vente a été finalisée sur le troisième trimestre afin de maximiser la perception des revenus locatifs.

Sincèrement,



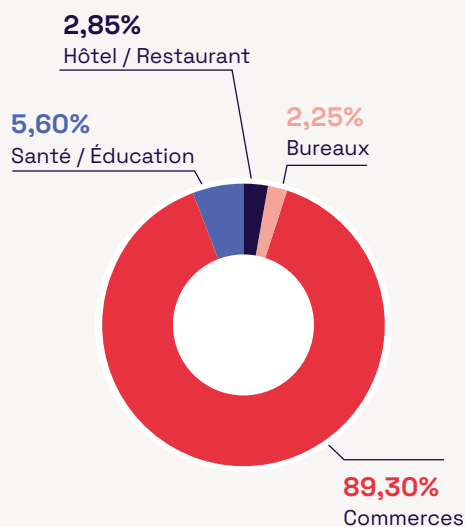
Jean-Christophe ANTOINE  
Président ATLAND Voisin

## Distinctions

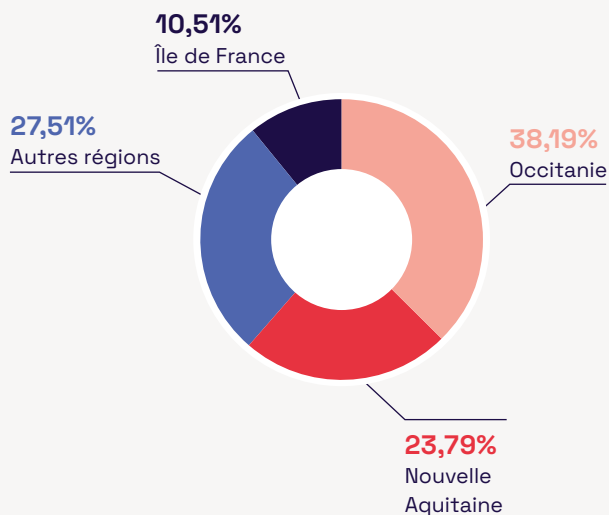


## Le profil du patrimoine au 30/09/2022

### RÉPARTITION SECTORIELLE (en% des valeurs vénales)\*



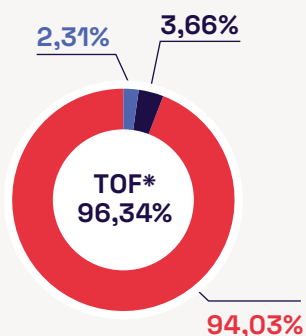
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE (en% des valeurs vénales)\*



\* 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

Pas d'entrée sur le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

#### 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 (ex CELIO)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	1	30/06/2020	223 m <sup>2</sup>	Commerce (ex Librairie de la Mude)
SURESNES (92) 97/99 rue de Verdun	1	26/07/2022	316 m <sup>2</sup>	Commerce (ex GPA - Pressing)
BESSINES (79) 21 route de la Rochelle	1	01/08/2022	1 200 m <sup>2</sup>	Commerce (ex Forum Plus)
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>		<b>2005 m<sup>2</sup></b>	

\* Cette surface est destinée à la vente, elle n'est pas comptabilisée dans le total des lots à louer car il s'agit d'un logement. Nous ajoutons juste la surface dans le total des m<sup>2</sup>.

**AU 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE, 955 190 € DE LOYERS ONT ÉTÉ ENCAISSÉS**

## Dividendes 2022

Période	Date de distribution	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	21/10/2022	12,60 €	12,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2023		14,88 €
<b>TOTAL</b>			<b>50,28 €</b>
Taux de distribution de votre SCPI <sup>(2)</sup>	Objectif 2022 (non garanti)* : entre 5,71% et 5,78%		4,85%

\*Les performances passées ne préjugent pas sur les performances futures.

(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 953,18€ en 2021).

**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					
Aucune acquisition au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2022					
CESSIONS					
Adresse	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente net	Quote-part détenue
SAINT ALBAN (31) Zone Commerciale Lieu dit Caussac	CBO TOULOUSE	Commerce	1 400 m <sup>2</sup>	1 300 000 €	100%

## Marché secondaire / Confrontations du trimestre

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
SOLDE AU 16/06/2022								341
21/07/2022	984,00 €	891,30 €	42	341	0	383	47	336
18/08/2022	985,00 €	892,21 €	25	336	0	361	185	176
15/09/2022	983,00 €	890,40 €	73	176	0	249	14	235
<b>TOTAL 3<sup>ème</sup> trimestre</b>			<b>140</b>		<b>0</b>		<b>246</b>	
SOLDE AU 15/09/2022								235

## Conditions de sortie

### MODALITÉS PRATIQUES

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

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque 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 À 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».

## Évolution du capital

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€
Au 30/09/2022	53 380	28 504 920€	52 472 540€

## 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)

**ATLAND**  
VOISIN

03 80 59 90 91  
[contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

15 Place Grangier, BP 62686  
21026 DIJON CEDEX  
RCS / DIJON 310 057 625  
AGRÉMENT AMF / N° GP-14000026

**Société de gestion  
de portefeuille**

CHIFFRES CLÉS AU 30/09/2022  
3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 2,46 Milliards d'€ (2 459 732 446€)  
1 OPC Professionnel pour un total d'actifs sous gestion de 377,7 millions € au 30/06/22.

