

# Rapport annuel 2022

FONCIÈRE RÉMUSAT



**ATLAND**  
VOISIN

# Chiffres clés 2022

## et évolution par rapport à 2021



**53 M€**  
52 M€

**Capitalisation 2022**  
Capitalisation 2021



**55**  
47

**Nombre d'actifs 2022**  
Nombre d'actifs 2021

**84**  
79

**Nombre de baux 2022**  
Nombre de baux 2021



**55,99 €/part**  
50,29 €/part

**Résultat net 2022**  
Résultat net 2021

**55,08 €/part**  
50,28 €/part

**Revenus distribués 2022**  
Revenus distribués 2021



**5,78 %**  
4,85 %

**Taux de distribution 2022**  
Taux de distribution 2021

**68** jours de distribution  
68 jours de distribution

**Report à nouveau 2022**  
Report à nouveau 2021



**984,83 €/part**  
953,18 M€/part

**Prix moyen acquéreur 2022**  
Prix moyen acquéreur 2021

**1125,72 €/part**  
1121,27 M€/part

**Valeur de reconstitution 2022**  
Valeur de reconstitution 2021



Pour en savoir plus sur nos convictions, retrouvez notre « courrier aux investisseurs » en scannant le QR code.

## LE MOT DU PRÉSIDENT

### EN 2022, FONCIÈRE RÉMUSAT A CONFIRMÉ SON RÉTABLISSEMENT ET TÉMOIGNÉ DE L'ATTRAIT DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE



“

**Foncière Rémusat  
a renoué avec les résultats  
pré-Covid.**”

**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président ATLAND Voisin

**F**ONCIÈRE RÉMUSAT A TRAVERSÉ 2022 AVEC SUCCÈS. SON REVENU DISTRIBUÉ A AUGMENTÉ DE 9,55 % À 55,08 € PAR PART ; UN MONTANT QUI ÉGALE CELUI DE 2019 TOUT EN RESTANT INFÉRIEUR AU RÉSULTAT, CE QUI A PERMIS DE RENFORCER LES RÉSERVES. LA VALEUR DE RECONSTITUTION AFFICHE UNE LÉGÈRE PROGRESSION, CE QUI REFLÈTE L'APPÉTIT DES INVESTISSEURS POUR L'IMMOBILIER DE COMMERCE EN RÉGIONS. QUANT AU PRIX MOYEN DE PART, IL A REGAGNÉ 3,32 % PAR RAPPORT À 2021. CES BONS RÉSULTATS PROUVENT LA PERTINENCE DE NOS CONVICTIONS IMMOBILIÈRES, QUI DONNENT UNE PLACE DE CHOIX AUX COMMERCES ; Y COMPRIS DANS UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE CHAMBOULÉ.

2020 et 2021 nous avaient apporté leurs lots de défis historiques. 2022 s'est inscrit dans la droite ligne ! Démonstration.

#### 2022, année de contrastes et de records

En janvier 2022, la reprise économique battait à plein et nourrissait une inflation dont les experts peinaient encore à s'entendre sur le caractère ponctuel ou structurel.

Et puis le 24 février 2022, la Russie créait une détonation mondiale en envahissant l'Ukraine.

Les prix de l'énergie entamaient une hausse spectaculaire, acculant les gouvernements de nombreux pays européens à mettre en place des aides financières pour leurs populations et leurs entreprises. La question de l'approvisionnement énergétique allait croissant à mesure que l'Union Européenne et la Russie renforçaient leurs sanctions respectives. L'été, les vagues de chaleur et les méga-feux occupaient les esprits chez nous alors même que la fréquentation touristique retrouvait des couleurs. À la rentrée, la question de la sobriété faisait officiellement irruption dans le discours du gouvernement, et les projections économiques étaient arrimées aux prévisions météorologiques et de maintenance du parc nucléaire français. La croissance s'entêtait à tenir alors que tous les

## LE MOT DU PRÉSIDENT

experts se rangeaient à l'idée d'une récession (mot tabou quelques mois plus tôt) sous l'effet des politiques monétaires restrictives des banques centrales. En même temps la notion de croissance faisait débat à l'occasion de la COP 15 sur la biodiversité au Canada. Fin 2022, le spectre des délestages électriques s'éloignait en Europe et en France grâce à un hiver inhabituellement doux. Ce qui venait soulager l'économie tout en ravivant les inquiétudes climatiques alimentées par les images de blizzard sur la côte est des États-Unis ; en parallèle, la gestion draconienne de l'épidémie en Chine entraînait une baisse du commerce mondial, ce qui réduisait les tensions inflationnistes mondiales tout en menaçant la croissance. En résumé, tout était clair et prévisible...

Sur le plan de l'économie mondiale, 2022 a été marquée par une croissance de 3,4 % et une inflation de 8,8 % selon le FMI<sup>(1)</sup>. Pour la zone euro, 3,5 % de croissance et 8,4 % d'inflation selon les institutions européennes<sup>(2)</sup>. En France, la croissance a été de 2,6 % et l'inflation de 5,2 % selon l'INSEE<sup>(3)</sup>. Continuons d'ausculter les données macro-économiques françaises. Toujours selon l'INSEE, le chômage a atteint 7,2 %, un niveau qu'il n'avait plus connu depuis 2008<sup>(4)</sup>. Concrètement, « L'emploi salarié privé excède son niveau d'un an auparavant de 1,5 % (soit +304 900 emplois) et celui d'avant la crise sanitaire (fin 2019) de 4,5 % (soit +888 000 emplois) »<sup>(5)</sup>. Le baromètre d'Arthur Loyd sur les métropoles régionales a montré que celles-ci avaient concentré la majeure partie des créations d'emploi, devançant nettement l'Île-de-France dans la reprise engagée post-covid. Tous ces facteurs sont positifs pour l'immobilier d'entreprise dans ces villes, car ils contribuent à soutenir la demande de surfaces de bureaux, de commerces, de locaux d'activités. Reste la question de l'inflation et de son impact sur l'immobilier. Intéressons-nous donc aux marchés (j'insiste sur le pluriel) de l'immobilier d'entreprise et aux résultats de notre stratégie d'investissement et de gestion.

### Une nouvelle donne favorable aux actifs de commerces situés en centre-ville et en périphérie

L'inflation et l'immobilier sont étroitement liés, par trois canaux au moins.

Premièrement, l'inflation contribue à la croissance des loyers via l'indexation. Mais ce mécanisme doit être appréhendé avec discernement car, selon nous, l'indexation pure et simple ne saurait être

systématique. Au contraire, elle doit être considérée au cas par cas, en fonction de l'activité du locataire, de la durée résiduelle ferme du bail, et du loyer indexé comparé aux loyers de marché. Schématiquement, il est d'autant plus facile d'indexer un loyer que le locataire i) a une activité porteuse qui lui permet de répercuter dans ses prix tout ou partie des hausses ii) et/ou que le locataire est engagé par un bail long, et que le loyer reste compétitif par rapport aux immeubles concurrents. Dans cette situation, le risque de voir le locataire déménager est réduit, ce qui renforce le pouvoir de négociation du propriétaire. En pratique cette approche s'est traduite par une progression des loyers de 4 à 6 % sur une base annuelle. Progression qui se manifesterà à plein en 2023 dans la mesure où les indexations 2022 ont eu lieu à différents moments de l'année. Précisons tout de même que le gouvernement a plafonné l'indexation à 3,50 % pour les PME et TPE, une mesure que nous avons appliquée.

Deuxièmement, l'inflation pousse les banques centrales à réagir car son contrôle fait partie de leurs missions principales. Pour y parvenir elles ont mis fin aux facilités de financement dites non conventionnelles, et augmenté à plusieurs reprises les taux directeurs en 2022. Ces taux directeurs servent de référence aux marchés financiers et aux banques pour prêter des fonds aux États, aux entreprises, et aux particuliers. En pratique, quand ces taux directeurs montent, les taux d'intérêt des emprunts contractés par les acteurs économiques augmentent. Illustration par les chiffres avec l'État français : le taux d'intérêt à 10 ans des obligations françaises (OAT) est passée de 0,231 % début 2022 à 3,113 % en fin d'année<sup>(6)</sup>. Dans un mouvement parallèle, les investisseurs immobiliers ont vu les taux d'intérêt augmenter significativement. C'est vrai pour les particuliers sur le marché résidentiel, c'est également vrai en immobilier d'entreprise. Conséquence : les investisseurs à crédit ont peu à peu quitté le marché, et le nombre de transactions a fortement reflué.

### « Dans ce contexte mouvementé Foncière Rémusat a confirmé son rétablissement et sa qualité »

Troisièmement, l'inflation joue sur l'activité des entreprises à travers des impacts croisés sur les ventes et sur la production. Or la vigueur de l'immobilier d'entreprise dépend de celle des... entreprises. Et en la matière, les évolutions peuvent

(1) Source : Perspectives de l'économie mondiale, mise à jour de Janvier 2023.

(2) Source : pour la croissance du PIB cf. Bulletin économique de la BCE, janvier 2023 ; pour l'inflation en zone euro, cf. article de la Commission Européenne « Prévisions économiques de l'hiver 2023 ».

(3) Source : INSEE, pour le PIB cf. Informations rapides du 31 janvier 2023, n°36 pour l'inflation cf. « l'essentiel sur... l'inflation » paru le 22 février 2023.

(4) Source : INSEE, Informations rapides du 14 février 2023 n°37 « Au quatrième trimestre 2022, le taux de chômage est quasi stable à 7,2 % ».

(5) Source : INSEE « Estimation flash de l'emploi salarié - quatrième trimestre 2022 » Février 2023.

(6) Source : Banque de France.

## LE MOT DU PRÉSIDENT

être très disparates et brouiller les pistes, même pour l'observateur aguerré. Car dans ce contexte mouvementé les marchés immobiliers évoluent différemment d'un segment à l'autre et d'une ville à l'autre (voire d'un quartier à l'autre). Quel enseignement, quelle synthèse peut-on alors tirer pour les associés de Foncière Rémusat ? À mon sens, elle tient en un point : les SCPI orientées vers les métropoles régionales et les villes intermédiaires, comme Foncière Rémusat, ont vu leur positionnement récompensé. Arrêtons-nous sur quelques chiffres<sup>(1)</sup>. Les métropoles et leurs régions ont attiré 12 Mds € d'investissement en immobilier d'entreprise sur l'année (+7,1% par rapport à 2021). À titre de comparaison l'Île-de-France a baissé de 2,4 %, pour totaliser 16,1 milliards d'euros (un montant divisé par deux par rapport à 2019). Le taux d'occupation financier des bureaux est un autre indicateur parlant : il se maintient entre 94 et 96 % dans ces métropoles régionales, sous l'effet d'une offre immobilière maîtrisée et de la bonne tenue de la demande locative ; celle-ci est attestée par 1,9 millions de m<sup>2</sup> signés sur l'année, en hausse de 9 % par rapport à 2021.

Les marchés de l'immobilier de commerce ont également été caractérisés par des tendances favorables à notre stratégie. Relevons tout d'abord que cette classe d'actifs a connu une augmentation de 75 % des montants investis par rapport à 2021 ; et que les boutiques de centre-ville et magasins de périphérie (retail park) ont capté les trois-quarts de ces montants. Avec 5,6 Mds € ils dépassent la moyenne décennale. Cette tendance rejoint la conviction que nous exprimions déjà en 2020 et 2021 quant aux qualités de ces actifs dans les métropoles et dans les villes moyennes, alors que de nombreux investisseurs s'en défiaient (souvent au profit d'un illusoire « tout logistique »). L'année 2022 nous a donné raison. Ce regain d'affection découle notamment de la fréquentation dans les principales artères commerçantes des villes en régions<sup>(2)</sup>. Elle est

en hausse par rapport à la période pré-covid et en forte hausse par rapport à 2021 dans sept villes sur huit<sup>(3)</sup>. La baisse continue des taux de vacance des boutiques de pied d'immeuble et des retail park en est une autre preuve. Elle est particulièrement marquée pour ces derniers, qui sont passés de 8,18 % en 2020 à 6,54 % en 2022<sup>(4)</sup>.

**Dans ce contexte mouvementé, Foncière Rémusat a confirmé son rétablissement et sa qualité :**

**Par l'augmentation de plus de 11% du résultat courant et de +9,5% du revenu distribué** tout en maintenant les réserves de report à nouveau ;

**Par un taux de distribution (5,78 %) significativement supérieur à la moyenne des SCPI en général et de commerce** en particulier (respectivement 4,53 % et 4,61 %, source Aspim-IEIF) ;

**Par la bonne tenue des valeurs d'expertise**, qui lui permettent d'afficher une valeur de reconstitution (1125,72 € / part) en légère hausse (+0,4 %) et supérieure au prix moyen acquéreur (984,83 € / part) ;

**Par l'appréciation de 3,32% de son prix moyen acquéreur**, signe de la demande croissante des épargnants pour les parts sur le marché secondaire.

Des résultats qui découlent du rétablissement de ses revenus locatifs, tel qu'illustré par un taux d'occupation financier de 94,08 % au 31 décembre 2022.

Ces bons résultats sont à la base des « Perspectives » que je vous invite à lire dans le présent document.

Jean-Christophe ANTOINE

**Président ATLAND Voisin**

Rédaction achevée le 30 mars 2023

(1) Source : étude BNPPRE présentée lors de la réunion IEIF « la revanche des régions » du jeudi 2 février.

(2) Source : étude BNPPRE, « commerces Q4 2022 at a glance ». Janvier 2023 ».

(3) Ibid. villes citées : Bordeaux, Montpellier, Toulouse, Nice, Lyon, Marseille, Nantes, Lille, Cannes.

(4) Source : Codata Digest France 2023.



## SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>	<b>6</b>
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	16
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	17
Annexe aux comptes annuels	23
Variation des capitaux propres	27
Compte de résultat	27
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>30</b>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>31</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES</b>	<b>33</b>
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>34</b>
<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	<b>37</b>
<b>RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS FONCIÈRE RÉMUSAT</b>	<b>39</b>

## RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs

## RAPPORT DE GESTION

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS

## Rentabilité, prix de part &amp; endettement

Prix de souscription au 31/12/2022	985,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2022	892,21 €
Taux de distribution <sup>(1)</sup> (performance obtenue sans prélèvement sur le report à nouveau ni distribution de plus-values)	5,78 %
Taux de variation du prix moyen acquéreur <sup>(2)</sup>	3,32 %
Ratio dettes et autres engagements <sup>(3)</sup>	14,8 %
Taux d'endettement <sup>(4)</sup>	16,6 %

## Bilan au 31/12/2022

Capital social (valeur nominale)	28 504 920 €
Total des capitaux propres	38 217 820 €
Immobilisations locatives	47 410 090 €

## Autres informations

	Global	Par part
Bénéfice distribuable	2 988 817 €	55,99 €
Dividende distribué	2 940 170 €	55,08 €

## Patrimoine

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	57 881 000 €	1 084,32 €
Valeur comptable	38 217 820 €	715,96 €
Valeur de réalisation	50 292 900 €	942,17 €
Valeur de reconstitution	60 090 829 €	1 125,72 €

(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.

(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.



## RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital &amp; marché des parts

## ÉVOLUTION DU CAPITAL &amp; MARCHÉ DES PARTS

## Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'année 2022. Le capital social reste inchangé, soit 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €, détenues par 1 306 associés.

## Marché secondaire

Le marché secondaire reste stable avec 762 parts échangées au cours de l'année 2022 contre 459 parts en 2021, précision étant faite que la confrontation du mois de juin 2022 n'a pas pu être établie, faute d'acquéreur.

Sur ces 762 parts offertes à la vente, 358 parts (47 %) proviennent du règlement de 8 successions.

Les parts se sont échangées dans une fourchette de 983 € à 985 €. Le Prix Moyen Acquéreur (PMA) 2022 ressort ainsi à 984,83 € (contre 953,18 € en 2021), soit une progression de 3,32 %.

62 parts restaient en attente de cession après la confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente du 15/12/2022.

## 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.
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
2022	28 504 920	0	53 380	1 306	0	985

## 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
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
2022	762	1,43 %	62	4,5 % HT

## RAPPORT DE GESTION

Évolution du capital &amp; marché des parts

## Récapitulatif marché secondaire

(en euros)

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES A L'ACHAT	PARTS INSCRITES A LA VENTE	NB DE PARTS EXECUTEES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
20/01/2022	15	113	15	985,00 €	892,21 €	98
17/02/2022	77	164	77	985,00 €	892,21 €	87
17/03/2022	92	121	55	985,00 €	892,21 €	66
21/04/2022	57	89	25	985,00 €	892,21 €	64
19/05/2022	37	92	37	985,00 €	892,21 €	55
16/06/2022	0	341	0	0,00 €	0,00 €	341
21/07/2022	47	383	47	984,00 €	891,30 €	336
18/08/2022	193	361	185	985,00 €	892,21 €	176
15/09/2022	40	249	14	983,00 €	890,40 €	235
20/10/2022	159	246	155	985,00 €	892,21 €	91
17/11/2022	31	240	27	983,00 €	890,40 €	213
15/12/2022	159	187	125	985,00 €	892,21 €	62

## RAPPORT DE GESTION

Investissements

## INVESTISSEMENTS

**SUR L'EXERCICE 2022, 10 INVESTISSEMENTS ONT ÉTÉ RÉALISÉS :**

➤ En date du 27 janvier 2022, huit agences commerciales louées à MAAF ASSURANCES :

- A CAEN (14), 3 place de la Résistance, d'une surface de 268,72 m<sup>2</sup>, pour un montant de 611 500 €,
- A ROCHEFORT SUR MER (17), 42 rue du Cochon Duvivier, d'une surface de 145,20 m<sup>2</sup>, pour un montant de 344 762 €,
- A PONT-L'ABBE (29), 32 place de la République, d'une surface de 142,45 m<sup>2</sup>, pour un montant de 282 900 €,
- A REDON (35) 43 rue des Douves, d'une surface de 127,86 m<sup>2</sup>, pour un montant de 440 600 €,
- A SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE (44), 155 route de Clisson, d'une surface de 118,06 m<sup>2</sup>, pour un montant de 173 400 €,
- A ANGERS (49), 34 boulevard Gaston Dumesnil, d'une surface de 160,66 m<sup>2</sup>, pour un montant de 368 100 €,

- A SAINT-LÔ (50), 106 rue du Neufbourg / place Major Howie, d'une surface de 198,20 m<sup>2</sup>, pour un montant de 323 000 €,
- A LANESTER (56), 211 rue Jean Jaurès, d'une surface de 154,73 m<sup>2</sup>, pour un montant de 236 000 €.

➤ En date du 3 mars 2022, une agence commerciale louée à MAAF ASSURANCES :

- A LA-ROCHE-SUR-YON (85), 26 rue du Maréchal Ney, d'une surface de 292,10 m<sup>2</sup>, pour un montant de 592 500 €.

Le prix d'achat acte en mains des neuf agences MAAF ASSURANCES est de 3 372 762 € pour un rendement global de 6,85 %.

➤ Ainsi qu'un restaurant BUFFALO GRILL,

- A MONTAUBAN (82), Zone Futuropole, route du Nord, 533 m<sup>2</sup>. Prix d'achat acte en mains : 1 877 110 € pour un rendement de 6,02 %.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### Composition de la dette bancaire

Au 31 décembre 2022, la dette bancaire s'élève à 8 702 427 €.

Libellé	Type	Échéance	Type de taux	Capital restant dû 31/12/2022
Prêt Cholet, Valmy II, Colombes	IN FINE	31/12/2027	VARIABLE	1 245 000 €
Prêt Cholet, Valmy II, Colombes	AMORTISSABLE	31/12/2027	VARIABLE	1 543 000 €
Prêt Marseille, Brive, Saint Briec	IN FINE	31/12/2025	FIXE	3 697 250 €
Prêt MAAF	AMORTISSABLE	05/02/2037	FIXE	1 757 177 €
Prêt MAAF	IN FINE	05/02/2037	FIXE	460 000 €
<b>TOTAL</b>				<b>8 702 427 €</b>

## ARBITRAGES

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

➤ **À PESSAC, 57 et 57 bis avenue Jean Jaurès (33)**

Un bâtiment d'une surface de 744 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 1 950 000 €.

Cet actif regroupait deux cellules commerciales louées à deux locataires différents.

L'acte a été signé le 2 février 2022.

➤ **À SAINT-ALBAN, Lieudit Caussac - Zone Commerciale de Saint-Alban (31)**

Un bâtiment d'une surface de 1 400 m<sup>2</sup> pour un prix de vente de 1 300 000 €.

Cet actif regroupait deux cellules commerciales louées au même locataire.

L'acte a été signé le 29 septembre 2022.

## RAPPORT DE GESTION

Composition du patrimoine

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

## Implantation géographique par type d'activités

(en % des valeurs vénales au 31/12/2022)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Hôtel Restaurant	Santé Education	Total
Région Parisienne	0,00 %	8,99 %	0,00 %	1,69 %	10,68 %
Province	2,26 %	78,47 %	2,97 %	5,62 %	89,32 %
<b>TOTAL</b>	<b>2,26 %</b>	<b>87,46 %</b>	<b>2,97 %</b>	<b>7,31 %</b>	<b>100 %</b>

## Implantation géographique par type d'activités

(en % des m<sup>2</sup> au 31/12/2022)

Zone géographique	Bureaux	Commerces	Hôtel Restaurant	Santé Education	Total
Région Parisienne	0,00 %	5,59 %	0,00 %	0,75 %	6,34 %
Province	1,96 %	82,75 %	6,49 %	2,46 %	93,66 %
<b>TOTAL</b>	<b>1,96 %</b>	<b>88,34 %</b>	<b>6,49 %</b>	<b>3,21 %</b>	<b>100 %</b>

## RAPPORT DE GESTION

Gestion locative &amp; immobilière

## GESTION LOCATIVE &amp; IMMOBILIÈRE

## Gestion locative

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>(1)</sup> est passé de 97,15 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 à 94,08 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 96,38 %.

## Relocations / Résiliations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 relocations et 5 résiliations de baux (ainsi qu'un bail signé avec des conditions suspensives pour une date d'effet en 2023) :

- NICE (06) Avenue Simone Veil "WEST PARK" 159,16 m<sup>2</sup> résiliés au 11 janvier 2022 par la PHARMACIE FERREIRE (Pharmacie),
- NICE (06) Avenue Simone Veil "WEST PARK" 159,16 m<sup>2</sup> ont été reloués le 12 janvier 2022 à BRIGADE BY R (Restaurant Bar Brasserie),
- AGEN (47) 102 Boulevard de la République 305 m<sup>2</sup> ont été reloués en date du 4 avril 2022 à AGENTLAN (Supermarché),
- NIMES (30) 43 rue de l'Occitanie (indivision 50/50 avec EPARGNE PIERRE) 1 290 m<sup>2</sup> ont été reloués en date du 13 juin 2022 à M MARKET (Supermarché). Le bail avait été signé en juillet 2021 avec des conditions suspensives levées en 2022,

- SURESNES (92) 97 / 99 route de Verdun, 315,90 m<sup>2</sup> ont été résiliés en date du 26 juillet 2022 suite à la liquidation de la Société GPA (Pressing),
- BESSINES (79) 21 route de la Rochelle, 1 200 m<sup>2</sup> résiliés au 1er août 2022 par FORUM PLUS (Vente petits mobiliers / déco),
- SURESNES (92) 97 / 99 route de Verdun, 315,90 m<sup>2</sup> ont été reloués en date du 3 novembre 2022 à CERBALLIANCE (Laboratoire d'analyses médicales),
- CHOISEY (39) 6 rue du Fournay (indivision 50/50 avec EPARGNE PIERRE) 951 m<sup>2</sup> résiliés en date du 6 novembre 2022 par KR STORE (Equipement de la personne),
- CHAMBLY (60) rue Thomas Edison, Les Portes de l'Oise, 1 172,60 m<sup>2</sup> résiliés en date du 30 novembre 2022 par VETIR (vente de chaussures). Un bail a été signé sur ces locaux le 27 novembre 2022 avec des conditions suspensives à lever et une date d'effet pour début 2023.

## 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 2022 s'élèvent à 102 752 € et les reprises à 135 099 €.

## 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 31/12/2021 :	737 248 €
+ Dotations exercice 2022 :	+155 172 €
- Reprise sur ventes 2022 :	0 €
- Reprise exercice 2022 :	-199 059 €

= Solde de la provision au 31/12/2022 : 693 361 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur AGEN pour la réfection de toiture.

## Travaux d'entretien &amp; de réparations

En 2022, le montant de ces travaux s'élève à 31 107 € contre 2 179 € en 2021.

(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.

## RAPPORT DE GESTION

Résultat / Revenus distribués

## RÉSULTAT / REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2022 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 988 817 €, soit 55,99 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 55,08 €, en progression de 9,55 % par rapport à 2021.

Le taux de distribution 2022 s'établit à 5,78 %.

## Évolution des résultats financiers par part

(en euros)

	2022	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	73.74	99.47	65.9	97.89	63.87	99.77	74.83	99.69	71.82	96.82
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,04	0,00	0,00
Produits divers	0.39	0.53	1.42	2.11	0.15	0.23	0.20	0.27	2.36	3.18
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>74.13</b>	<b>100,00</b>	<b>67,32</b>	<b>100,00</b>	<b>64,02</b>	<b>100,00</b>	<b>75,06</b>	<b>100,00</b>	<b>74,18</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	6,56	8,85	5,88	8,73	5,65	8,83	6,65	8,86	6,64	8,95
Autres frais de gestion	2,55	3,44	3,29	4,89	2,63	4,11	2,16	2,88	2,32	3,13
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	4,31	5,82	1,38	2,05	1,58	2,47	3,75	5,00	1,20	1,62
Charges locatives non récupérées	1,34	1,81	2,73	4,06	1,09	1,70	2,89	3,84	2,89	3,90
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>14,76</b>	<b>19,91</b>	<b>13,28</b>	<b>19,73</b>	<b>10,95</b>	<b>17,10</b>	<b>15,45</b>	<b>20,58</b>	<b>13,05</b>	<b>17,59</b>
Charges financières	3,31	4,47	2,97	4,41	2,80	4,37	2,76	3,68	2,70	3,64
<b>Amortissements nets</b>										
> patrimoine	0,49	0,66	0,55	0,82	1,28	2,00	1,30	1,74	1,05	1,42
> autres	0,41	0,56	0,31	0,46	0,23	0,36	0,17	0,23	0,17	0,23
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
> pour travaux	0,82	1,11	0,82	1,22	1,71	2,67	0,01	0,02	0,92	1,24
> autres	0,61	0,82	-1,40	-2,08	1,01	1,58	-0,14	-0,18	0,10	0,13
Pertes sur créances irrécouvrables	0,59	0,80	0,43	0,64	0,38	0,59	0,00	0,00	0,85	1,15
Autres	0,00	0,00	0,08	0,12	0,04	0,06	0,01	0,02	0,00	0,00
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>3,38</b>	<b>4,56</b>	<b>3,76</b>	<b>5,59</b>	<b>7,45</b>	<b>11,63</b>	<b>4,12</b>	<b>5,51</b>	<b>5,79</b>	<b>7,81</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>18,14</b>	<b>24,47</b>	<b>17,04</b>	<b>25,32</b>	<b>18,40</b>	<b>28,73</b>	<b>18,58</b>	<b>26,09</b>	<b>18,84</b>	<b>25,40</b>
<b>RÉSULTAT BRUT<sup>(3)</sup></b>	<b>55,99</b>	<b>75,53</b>	<b>50,28</b>	<b>74,68</b>	<b>45,62</b>	<b>71,27</b>	<b>55,45</b>	<b>73,91</b>	<b>55,34</b>	<b>74,60</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,91	1,23	0,00	0,00	0,02	0,03	0,37	0,53	0,26	0,35
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	55,08	74,30	50,28	74,69	45,60	71,23	55,08	73,38	55,08	74,25
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.

## RAPPORT DE GESTION

Valeurs de la société

## Évolution de la rentabilité des parts

(en euros)

	2022	2021	2020	2019	2018
Dividende versé au titre de l'année	55,08 €	50,28 €	45,60 €	55,08 €	55,08 €
> dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	0	0	0
> dont dividende pris sur les plus-values	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)					
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	990,00 €	1 032,00 €	1 037,00 €	1 010,00 €	1 025,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	984,83 €	953,18 €	1 036,10 €	1 036,41 €	1 010,46 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,32 %	-8,00%	NS	5,31 %	5,45 %
> Taux de distribution*	5,78 %	4,85 %	4,40 %	5,31 %	5,45 %

\* 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.

## 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 <sup>(1)</sup>	Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup>
38 217 820 €	50 292 900 €	60 090 829 €
715,96 €/part	942,17 €/part	1 125,72 €/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).

## RAPPORT DE GESTION

Fiscalité

# FISCALITÉ

## Les associés résidents de France

L'essentiel des revenus de votre SCPI 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 dispensé 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 ses revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : <https://atlandvoisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contacts 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

Sauf exception, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les revenus fonciers des associés personnes physiques sont imposables en France et les

intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France.

## 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'acompte calculé par l'administration fiscale et prélevé 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

### Le contexte invite, cette année encore, à faire preuve d'humilité et de prudence

Avant d'aborder les perspectives de Foncière Rémusat, permettez-moi de reprendre ce que j'écrivais en janvier dans nos bulletins d'information. J'y dressais, à grands traits, une rétrospective des dix dernières années. Pourquoi dix ans ? Car c'est l'horizon minimum de temps pour un investissement immobilier.

Retour donc en 2013. Les SCPI commençaient leur percée dans le patrimoine des Français. Mais les gérants investissaient encore principalement à Paris et en Île de France ou partaient à la conquête de l'Europe, sans prêter réellement attention au développement des métropoles régionales et aux fruits qu'elles commençaient à récolter. L'immobilier en général évoluait dans un monde caractérisé par une inflation quasi-inexistante et des taux d'intérêt très faibles. Cela semblait devoir perdurer indéfiniment. Malgré les soubresauts politiques (élection de Donald Trump, Brexit notamment) les commentateurs financiers expliquaient qu'il n'y avait pas d'alternative sur le plan économique.

Puis arriva 2020. L'épidémie de Covid et ses confinements secouaient toutes les économies nationales. Dans un concours de

prédictions et spéculations, le « monde d'après » devait être en tout point différent du « monde d'avant », ou peut-être pas.

En 2021, une reprise économique mondiale fulgurante entraînait le retour d'une inflation qui devait être provisoire car liée à des frictions transitoires dans les chaînes d'approvisionnement. L'illustration la plus frappante en était les épisodes de pénuries de certains biens courants.

En 2022, le monde basculait une fois de plus alors que la Russie envahissait l'Ukraine.

À l'heure où j'écris, la situation en France est chahutée par les soubresauts de la réforme des retraites, et l'économie mondiale par les inquiétudes liées aux fragilités de Crédit Suisse et d'une banque régionale américaine.

Le propos de cette introduction est simple : rappeler que chaque contexte vient avec ses contraintes propres, ses interrogations, ses signaux disparates dans un océan de bruits, ses défis inédits. À travers lui, j'espère montrer ce qui fait le cœur du métier de gérant de SCPI : proposer une vision à long terme, et s'adapter en chemin.

### Foncière Rémusat devrait connaître une année 2023 similaire à 2022, mais demeure sensible aux variations macro-économiques

Comme exposé dans « Le mot du président », Foncière Rémusat s'est complètement rétablie en 2022. Ses revenus locatifs se sont reconstitués, lui permettant d'afficher un revenu distribué en hausse de 9,5% par rapport à 2021. Un montant identique à 2019. Le prix moyen de part a regagné plus de 3%, et la valeur de reconstitution, grâce à la solidité des valeurs d'expertise, reste significativement supérieure au prix moyen acquéreur. Enfin, son taux d'occupation financier dépassait les 94% fin 2022.

Sur la base de cet état des lieux, et tout en adoptant une attitude prudente, nous prévoyons un revenu distribué (non garanti) 2023 proche ou identique à celui de 2022. Il devrait se situer entre 54 et 56 euros par part. Un niveau qui permettrait à Foncière Rémusat de conserver un profil rendement-risque attrayant, avec un taux de distribution qui devrait être encore sensiblement supérieur à la moyenne attendue du marché.

Pour autant Foncière Rémusat reste sujette à une variabilité accrue de ses revenus, du fait de sa faible capitalisation et de son exposition au seul segment de l'immobilier de commerce. Nous continuons donc à étudier les pistes pour remédier à ce point, car l'objectif d'une SCPI est de pouvoir distribuer des revenus les plus réguliers possibles.

Jean-Christophe ANTOINE

Président de la société de gestion ATLAND Voisin

Rédaction achevée le 30 mars 2023

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	+47 330 731	+57 881 000	+45 088 421	+55 531 000
Agencements et aménagements	+415 210		+415 210	
Amortissements sur agencements et aménagements	-336 852		-310 579	
<b>Immobilisations en cours</b>				
Avances et acomptes versés sur immobilisations	+1 000	+1 000		
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-909 809		-909 809	
Gros entretien	-693 361		-737 248	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
<b>Immobilisations financières contrôlées</b>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	<b>45 806 920</b>	<b>57 882 000</b>	<b>43 545 995</b>	<b>55 531 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
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				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
<b>Actif immobilisés</b>				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+164 972	+164 972	+169 515	+169 515
Autres créances	+235 858	+235 858	+395 420	+395 420
Provisions pour dépréciation des créances	-61 121	-61 121	-93 468	-93 468
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+2 849 434	+2 849 434	+2 828 502	+2 828 502
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 189 143</b>	<b>3 189 143</b>	<b>3 299 968</b>	<b>3 299 968</b>

## RAPPORT DE GESTION

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-5 000	-5 000		
Dettes financières	-9 421 545	-9 421 545	-7 411 337	-7 411 337
Dettes d'exploitation	-134 557	-134 557	-253 104	-253 104
Dettes diverses	-1 262 511	-1 262 511	-982 040	-982 040
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION</b>	<b>-10 823 613</b>	<b>-10 823 613</b>	<b>-8 646 482</b>	<b>-8 646 482</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+378	+378	+299	+299
Produits constatés d'avance	-525	-525		
Autres comptes de régularisation	+45 516	+45 516	+54 464	+54 464
<b>TOTAL COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	<b>45 370</b>	<b>45 370</b>	<b>54 763</b>	<b>54 763</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 217 820</b>		<b>38 254 245</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>50 292 900</b>		<b>50 239 250</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### Capitaux propres comptables – évolution au cours de l'exercice

(en euros)

	Exercice au 31/12/2021	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2022
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	28 504 920			28 504 920
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>				
Primes d'émission	18 744 903			18 744 903
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 744 783		-360 673	-11 105 457
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
	1 249 743		275 602	1 525 345
<b>RÉSERVES</b>				
REPORT À NOUVEAU	498 928	534		499 462
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 684 481	-2 684 481	2 988 817	2 988 817
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION	-2 683 946	2 683 946	-2 940 170	-2 940 170
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 254 245</b>	<b>0</b>	<b>-36 425</b>	<b>38 217 820</b>

## RAPPORT DE GESTION

Engagements hors bilan

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

(en euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>DETTES GARANTIES</b>		
<b>Emprunts à taux fixe</b>		
Privilèges de prêteur de denier	1 014 000	1 014 000
Hypothèques	4 900 427	2 683 250
<b>Emprunts à taux variable</b>		
Privilèges de prêteur de denier	1 795 449	1 979 631
Hypothèques	992 551	1 094 369
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 230 400	2 459 200
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	0	552 300
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<b>ENGAGEMENTS REÇUS (VENTES)</b>		
Offres signées	20 000	20 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	1 950 000
<b>GARANTIES DONNÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GARANTIES REÇUES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>AVAL, CAUTION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 2 230 400 € au 31 décembre 2022.

L'évaluation en mark-to-market de ces instruments au 31 décembre 2022 ressort à +168 317 €.

Les conditions d'endettement maximales liées aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2022.

## 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.

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	Exercice au 31/12/2022	Exercice au 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	3 909 766	3 500 643
Charges facturées	840 084	1 067 180
Produits annexes	46 835	31 603
Reprises de provisions pour créances douteuses	135 099	155 984
Reprises de provisions pour gros entretien	199 059	71 549
Transferts de charges immobilières	381 527	241
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>5 512 369</b>	<b>4 827 199</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	840 084	1 067 180
Travaux de gros entretiens	199 060	71 549
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 107	2 179
Dotations aux provisions pour créances douteuses	102 752	99 613
Dotations aux provisions pour gros entretien	155 172	115 458
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	26 273	29 188
Autres charges immobilières	482 968	184 729
Charges financières liées à l'activité immobilière	199 703	158 550
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 037 119</b>	<b>1 728 445</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>3 475 250</b>	<b>3 098 754</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	0	18 453
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	0
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>18 453</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	350 042	313 661
Charges d'exploitation de la société	114 687	159 810
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	16 998	16 495
Dotations aux provisions d'exploitation	5 000	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>486 727</b>	<b>489 965</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>-486 727</b>	<b>-471 512</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		
<b>TOTAL PRODUIT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	298	61 470
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>298</b>	<b>61 470</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	5	4 231
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>5</b>	<b>4 231</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>294</b>	<b>57 239</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>2 988 817</b>	<b>2 684 481</b>

**RAPPORT DE GESTION**

Inventaire détaillé des placements immobiliers

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

### Occitanie

(en euros)

Adresse	Acte	Surface (m <sup>2</sup> )	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	1 232 442 €	Ludeno « La Grande Récré » Ravir « Caméléon en Fête » GLE Francaise de la Litterie
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	2 053 157 €	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
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 Nîmes	Acte du 14 juin 2017	645,00	972 759 €	M Market
11 rue Jean Jaurès 11000 Narbonne	Acte du 03 octobre 2018	240,00	655 951 €	Jacqueline Riu
Zone Futuropole 82000 Montauban	Acte du 28 juin 2022	533,00	1 753 850 €	Buffalo Grill

## RAPPORT DE GESTION

Inventaire détaillé des placements immobiliers

## Nouvelle-Aquitaine

Adresse	Acte	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Locataires
102 boulevard de la République 47000 Agen	Acte du 27 décembre 1990	305,00	73 176 €	Agentlan
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	664 204 €	Biomen Gujan Prodiav
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 €	Vacant
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 €	Planète Jeans, Cash Converters, Kiabi, Ixina, Rêves du Sud
10-12 rue Victor Hugo 64000 Bayonne	Acte du 03 octobre 2018	408,80	1 352 830 €	SO.BIO Groupe Carrefour
42 rue Cochon Duvivier 17300 Rochefort sur Mer	Acte du 27 janvier 2022	145,20	320 362 €	MAAF Assurances

## Autres villes

Adresse	Acte	Surface (m <sup>2</sup> )	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	1 204 071 €	Pôle Emploi
6 rue du Fournay 39100 Choisey	Acte du 07 novembre 2016	951,00	809 677 €	Vacant
Rue Thomas Edison 60230 Chambly	Acte du 07 novembre 2016	1 172,56	1 381 108 €	Vacant
Avenue Simone Veil 06200 Nice	Acte du 03 février 2017	565,11	1 960 000 €	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 Briec	Acte du 09 mars 2018	777,58	849 161 €	Normal France
8 place du Guesclin 22000 Saint Briec	Acte du 14 février 2020	107,56	520 000 €	Mie Briochine Enseigne Mie Cécile
3 place de la Résistance 14000 Caen	Acte du 27 janvier 2022	268,72	570 000 €	MAAF Assurances
211 rue Jean Jaurès 56600 Lanester	Acte du 27 janvier 2022	154,73	220 000 €	MAAF Assurances
34 boulevard Gaston Dumesnil 49000 Angers	Acte du 27 janvier 2022	160,66	342 300 €	MAAF Assurances
155 route de Clisson 44230 St Sébastien sur Loire	Acte du 27 janvier 2022	118,06	160 000 €	MAAF Assurances

## RAPPORT DE GESTION

## Inventaire détaillé des placements immobiliers

Adresse	Acte	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Locataires
Place du Major Howie 50000 Saint Lô	Acte du 27 janvier 2022	198,20	300 000 €	MAAF Assurances
32 place de la République 29120 Pont l'Abbé	Acte du 27 janvier 2022	142,45	262 500 €	MAAF Assurances
43 rue des Douves 35600 Redon	Acte du 27 janvier 2022	127,86	410 000 €	MAAF Assurances
26 rue du Maréchal Ney 85000 La Roche sur Yon	Acte du 3 mars 2022	292,10	552 300 €	MAAF Assurances

## Île-de-France

Adresse	Acte	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur comptable	Locataires
Rue de la Closerie 91090 Lisses	Acte du 22 septembre 2011	1 176,25	2 151 466 €	JM Pizza, Fencia 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	2 075 578 €	Hermione, Citrebon & Cerballiance

## Récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 204 071	1 310 000	1 203 914	1 300 000
Commerces	42 044 099	50 623 479	40 658 031	49 361 000
Santé - Education	1 229 009	1 720 000	1 997 467	3 230 000
Hôtel - Restaurant	2 853 552	4 227 521	1 229 009	1 640 000
<b>TOTAL</b>	<b>47 330 731</b>	<b>57 881 000</b>	<b>45 088 421</b>	<b>55 531 000</b>

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 ferait la demande.



## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Faits Caractéristiques de l'exercice

#### › Environnement macroéconomique et incertitudes actuelles :

Les conséquences financières directes du conflit entre la Russie et l'Ukraine sont limitées pour la SCPI.

Cependant, la société reste néanmoins vigilante sur l'évolution du conflit et ses conséquences économiques notamment sur

l'inflation des coûts pour les entreprises. La société est également attentive à la hausse des taux d'intérêts observés ces derniers mois et qui pourrait avoir des incidences sur les conditions de financements des investissements de la SCPI et sur la collecte des fonds auprès des investisseurs.

### 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 bilanciels » 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 de tous les coûts directement attribuables engagés 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 reprise 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 approchant ;
- › 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.

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## ÉTAT DU PATRIMOINE

## Placements immobiliers

(en euros)

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2021	Acquisitions	Cessions	Transferts	Exercice 2022
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	45 088 421	5 029 446	2 787 135		47 330 731
Construction sur sol d'autrui	0				0
Immobilisation en cours de construction <sup>(1)</sup>	0				0
Agencements bruts	415 210				415 210
Acompte sur acquisitions	0	1 000			1 000
<b>TOTAL</b>	<b>45 503 631</b>	<b>5 030 446</b>	<b>2 787 135</b>	<b>0</b>	<b>47 746 942</b>

<sup>(1)</sup> Immobilisation en cours d'acquisition.

## État des amortissements et provisions

(en euros)

Ventilation par amortissements	Exercice 2021	Dotations	Reprises	Exercice 2022
Dépréciations exceptionnelles	909 809			909 809
Agencements et aménagements	310 579	26 273		336 852
<b>TOTAL</b>	<b>1 220 388</b>	<b>26 273</b>	<b>0</b>	<b>1 246 661</b>

## Variation de la provision pour gros entretiens

(en euros)

	Montant provision 01/01/2022	Dotations		Reprise		Montant provision 31/12/2022
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2022	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N +1	522 348		275 620		339 848	458 120
N +2	84 800		17 941		52 000	50 741
N +3	95 100		12 000		3 600	103 500
N +4	34 000		56 000		18 000	72 000
N +5	1 000		0		8 000	9 000
<b>TOTAL</b>	<b>737 248</b>	<b>0</b>	<b>361 561</b>	<b>0</b>	<b>405 448</b>	<b>693 361</b>
Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles			361 561		405 448	
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles			43 887			
Total dotation/reprise au compte de résultat			155 172		199 059	
Total dotation/reprise nette			43 887			

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## Etat des créances

(en euros)

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHES	Exercice 2022	Exercice 2021
Créances locataires	868	10 749
Créances douteuses	164 103	158 766
<b>TOTAL</b>	<b>164 972</b>	<b>169 515</b>

Évolution des dépréciations	Exercice 2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2022
Dépréciation des créances locatives	93 468	102 752	135 099	61 121

## Autres créances

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
État et autres collectivités	17 012	27 526
Syndics	132 326	300 984
Autres débiteurs	57 335	50 367
Avances Fournisseurs	29 186	16 541
Produits à recevoir	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>235 858</b>	<b>395 420</b>

## Valeurs de placement et disponibilités

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Valeurs mobilières de placement	0	0
Autres disponibilités	2 849 434	2 828 502

## Provisions pour risques et charges

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2021	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2022
Provisions pour risques et charges	0	5 000		5 000

## Dettes financières

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Emprunts	8 702 427	6 771 250
Emprunts intérêts courus	5 103	0
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	8 707 530	6 771 250
Total des dépôts de garantie reçus	714 015	640 087
<b>TOTAL</b>	<b>9 421 545</b>	<b>7 411 337</b>

## RAPPORT DE GESTION

État du patrimoine

## État des emprunts

(en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1-5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	111 838	463 898	1 181 441	1 757 177
Emprunt in fine		3 697 250	460 000	4 157 250
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	294 000	2 494 000		2 788 000
Emprunt in fine				
<b>TOTAL</b>	<b>405 838</b>	<b>6 655 148</b>	<b>1 641 441</b>	<b>8 702 427</b>

## Dettes d'exploitation

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Honoraires dus à la société de gestion	102 070	100 120
Fournisseurs et comptes rattachés	361	1 041
Locataires créditeurs	32 126	151 944
<b>TOTAL</b>	<b>134 557</b>	<b>253 104</b>

## Dettes diverses

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
État et autres collectivités	73 784	73 676
Associés dividendes bloqués	6 239	4 749
Dividendes du 4 <sup>e</sup> trimestre	922 406	794 294
Dettes diverses	165 500	15 291
Divers charges à payer	94 581	94 029
<b>TOTAL</b>	<b>1 262 511</b>	<b>982 040</b>

## Comptes de régularisation actif et passif

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges constatées d'avance	378	299
Produits constatés d'avance	-525	0
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	45 516	54 464
<b>TOTAL</b>	<b>45 370</b>	<b>54 763</b>

## RAPPORT DE GESTION

Variation des capitaux propres

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

## Capital social

Aucune variation du capital social n'est constatée sur 2022.  
Le capital social s'établit au 31 décembre 2022 à 28 504 920 €.

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 11 105 457 €

## Report à nouveau

Ce dernier a augmenté de 534 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation du résultat 2021.

Résultat de l'exercice 2022 : 2 988 817 €.

Les cessions au cours de l'exercice 2022 ont dégagé une plus value comptable de 275 602 €.

## COMPTE DE RÉSULTAT

## Produits de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Loyers facturés	3 909 766	3 500 643
Charges et taxes refacturés aux locataires	840 084	1 067 180
Produits annexes	46 835	31 603
Reprise de provisions pour créances douteuses	135 099	155 984
Reprise de provisions pour gros entretien	199 059	71 549
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	381 527	241
Produits financiers liés à l'activité immobilières*		
<b>TOTAL</b>	<b>5 512 369</b>	<b>4 827 199</b>

\* Dividendes recus des participations contrôlées.

## Charges de l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	840 084	1 067 180
Gros entretien	199 060	71 549
Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 107	2 179
Dotations aux provisions pour créances douteuses	102 752	99 613
Dotations aux provisions pour gros entretien	155 172	115 458
Dotations aux amortissements des agencements	26 273	29 188
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	482 968	184 729
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	199 703	158 550
<b>TOTAL</b>	<b>2 037 119</b>	<b>1 728 445</b>

**(1) CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS**

Charges locatives récupérables	361 245	614 607
Impôts et taxes récupérables	478 839	452 573
<b>TOTAL</b>	<b>840 084</b>	<b>1 067 180</b>

**(2) AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES**

Charges locatives non récupérables	22 765	57 686
Impôts et taxes non récupérables	69 588	102 476
Frais sur acquisitions	358 560	0
Pertes sur créances irrécouvrables	31 491	23 173
Autres charges	564	1 394
<b>TOTAL</b>	<b>482 968</b>	<b>184 729</b>

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

## Charges financières liées à l'activité immobilière

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la société de gestion	350 042	313 661
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	114 687	159 810
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	16 998	16 495
Provision pour risques et charges	5 000	0
<b>TOTAL</b>	<b>486 727</b>	<b>489 965</b>
<b>(1) CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
Honoraires des Commissaires aux comptes	10 580	10 740
Honoraires de relocations	15 300	66 498
Honoraires de dépositaire	15 185	15 055
Honoraires d'expertises immobilières	17 823	8 285
Honoraires divers	41 599	16 517
Frais d'actes et contentieux	10 686	40 255
Autre frais	3 514	2 460
<b>TOTAL</b>	<b>114 687</b>	<b>159 810</b>

## Produits exceptionnels

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	298	61 470
<b>TOTAL</b>	<b>298</b>	<b>61 470</b>

## Charges exceptionnelles

(en euros)

Décomposition des postes du résultat	Exercice 2022	Exercice 2021
Charges exceptionnelles	5	4 231
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>4 231</b>

## RAPPORT DE GESTION

Compte de résultat

### 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 : 350 042 €.**

### Evenements post-clôture

---

Le contexte économique pourrait entraîner des conséquences sur l'activité de la SCPI, 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.



## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Chers associés,**

Conformément aux dispositions prévues à l'article n° 21 de nos Statuts et aux textes en vigueur, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice 2022 de la SCPI FONCIERE REMUSAT.

Votre conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'année 2022 : les 15 mars, 16 juin et 16 novembre.

A l'occasion de ces réunions, la Société de Gestion nous a informé et fourni toutes les informations utiles pour exercer notre mission dans de bonnes conditions.

En dehors de ces conseils, les membres du Conseil ont également eu des contacts entre eux, avec la société de gestion pour les besoins de notre mission et, également, des réflexions stratégiques concernant les orientations à prendre dans l'intérêt de notre Société.

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 pleinement notre mission.

Monsieur Marcel GOURGUE et la SC LECLERC DANGE, représentée par Monsieur David LECLERC, ont été renouvelés dans leur mandat au Conseil de Surveillance par l'assemblée générale du 16 juin 2022.

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

**Exercice 2022**

L'environnement économique connaît depuis 3 ans une succession de crises.

Après la crise sanitaire de 2020 et 2021, dont les effets ont été absorbés, la crise Ukrainienne a pris le relais début 2022 sans avoir pour l'instant de conséquences trop significatives sur l'activité de notre Société.

Les conséquences sont pourtant importantes avec une inflation que nous n'avions pas connue depuis le début du siècle. Celle-ci a entraîné en quelques semaines en 2022 une hausse de plus de 2 points des taux d'intérêts.

Il convient de souligner les difficultés rencontrées dans certains domaines d'activités, particulièrement le bâtiment et la restauration, ainsi qu'un retournement à la baisse des prix du marché de l'immobilier.

Tout récemment, une nouvelle crise est apparue dans le secteur bancaire, pour l'instant aux Etats-Unis et en Suisse, mais dont les conséquences, à ce jour, ne sont pas encore estimées.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points significatifs pour l'exercice 2022 :

- › Le taux d'occupation financier progresse à 94,08% au 31 décembre 2022 retrouvant ainsi des niveaux historiques.
- › Notre patrimoine a enregistré deux cessions permettant de dégager une plus-value de 463 K€. Les acquisitions portent sur 9 agences MAAF pour 3 130 K€ et un BUFFALO GRILL pour 1 752 K€. Celles-ci procurent des rendements locatifs de plus de 6%.

- › Ces acquisitions ont été financées, avant la hausse des taux d'intérêts, en particulier par un prêt de 2,2 M€ sur 15 ans au taux de 1,47% pour les agences MAAF.
- › L'endettement bancaire de notre société est stable à 8,7 M€, les prêts en cours, tous à des taux fixes, ont des maturités pour la plupart supérieures à 5 ans et certaines à échéance 2037.
- › Le résultat net 2022 est en progression de plus de 11% à 2 988 817 € contre 2 684 481 € pour l'exercice précédent.
- › La distribution de dividendes sur l'exercice 2022 est de 55,08 € par part, soit une progression de près de 10% par rapport à l'exercice précédent, permettant ainsi de retrouver un rendement de 5,78%, situant notre SCPI parmi les meilleures performances du marché des SCPI de commerces.
- › Le report à nouveau est stable à 68 jours donnant de la sécurité pour l'avenir.

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

Le marché secondaire est resté relativement liquide, le prix moyen acquéreur en 2022 retrouve un niveau satisfaisant à 984,83 €.

Ainsi, 762 parts ont été échangées en 2022 contre 459 en 2021 soit 1,42% des parts en circulation.

Il convient de souligner la stabilité des valeurs d'expertises du patrimoine avec une valeur de réalisation de 942,17 € par part et de reconstitution de 1 125,72 € par part.

**Assemblée Générale Ordinaire du 8 juin 2023**

Le 8 juin 2023, 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 lors de cette assemblée.

Trois membres du Conseil sortant, Messieurs Michel CATTIN, Laurent LESDOS et Raymond NOEL, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

La SAS FAIRBANK IMMO CONSULT, représentée par Monsieur Xavier FAIRBANK, est candidat pour un mandat au Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance vous remercie pour votre confiance et pour votre participation à l'Assemblée Générale annuelle ou, par votre vote par correspondance, preuves de votre intérêt pour la SCPI Foncière Rémusat.

**POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le 31 mars 2023

**Laurent LESDOS**

Président du Conseil de Surveillance



## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

# 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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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, dans leur ensemble, 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.

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

### 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 Dijon, le 24 mai 2023

**KPMG RAA**

**Sophie Py**

Associée

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**À l'assemblée générale,**

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

**Conventions passées au cours de l'exercice écoulé.**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, 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 2022, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 350 042 euros en lien avec l'administration de la SCPI.

Fait à Dijon, le 24 mai 2023

**KPMG RAA**

**Sophie Py**

Associée

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

### Première résolution

#### Approbation des comptes clos le 31 décembre 2022

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 2022 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 2022.

### 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 2022

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 2022 qui s'élève :

› à	2 988 817 €
› augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	499 462 €
▪ soit un total de	3 488 279 €
› sera affecté de la façon suivante :	
▪ distribution aux associés	2 940 170 €
▪ report à nouveau	548 109 €
▪ soit un total de	3 488 279 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau après affectation s'élèvera à 548 109 €.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

## 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 et après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et de l'article 21 (Conseil de Surveillance) des statuts de la Société aux termes duquel le Conseil de Surveillance de la Société est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus :

➤ **constate** l'échéance de trois mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir : (i) M. Michel CATTIN, (ii) M. Laurent LESDOS, (iii) M. Raymond NOEL,

➤ **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.

➤ **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 2025, les 3 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

Nom – Prénom / dénomination sociale	Année de naissance	Adresse	Nombre de parts	Fonction occupée dans la SCPI	Activité/Profession
CATTIN Michel Candidat en renouvellement	1948	25270 Chapelle d'Huin	15	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : 17 Consultant en stratégie et management réseau d'exploitations agricoles sur le plan national
LESDOS Laurent  Candidat en renouvellement	1964	Champex Lac (Suisse)	60	Président sortant du Conseil de Surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Conseil aux entreprises. Président SAS 2LFINANCE et SA HOTEL CLUB SUNWAYS Vice-Président Capitaole Angels et Administrateur Occitanie Angels
NOEL Raymond Candidat en renouvellement	1942	31500 Toulouse	110	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Retraité (de l'industrie pharmaceutique)
SAS FAIRBANK IMMO CONSULT représentée par Xavier FAIRBANK Nouvelle candidature	1966	92100 Boulogne	42		Nombre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : Aucun Dirigeant d'associations de commerçants – ex ingénieur au ministère des armées (exploitation des bâtiments bureaux et industriels)

## Sixième résolution

## Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2022

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 2022,
- 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 décembre 2022 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 38 217 820 €, soit 715,96 € par part,
- valeur de réalisation : 50 292 900 €, soit 942,17 € par part,
- valeur de reconstitution : 60 090 829 €, soit 1 125,72 € 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 2023.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE À CARACTÈRE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

Résolutions proposées à titre ordinaire

### 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 Société, la Société de Gestion, au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, 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 Société, 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 FONCIERE REMUSAT, 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 2023.

### 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 cessions 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 2023.

### 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.

# GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Atland Voisin est une filiale d'Atland (société 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 OPCIs ont été 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, OPCIs 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 d'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 2022, enregistré 24 263 € au titre des commissions nettes de souscription et 350 042 € 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.

## GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes d'Atland Voisin et 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 :

- › « PREMANCE », 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 d'Atland, actionnaire indirect d'Atland 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 2022 a représenté 5 732 221 € pour un effectif de 79 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2022.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 34,3 % (18,4 % en rémunération fixe et 15,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



## RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS FONCIÈRE RÉMUSAT

Contexte

# RÈGLEMENT « DISCLOSURE » POUR LE FONDS FONCIÈRE RÉMUSAT

## 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<sup>ème</sup> 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**.

## CLASSIFICATION « DISCLOSURE »

### 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 »**).

### Prise en compte des risques de durabilité

La SCPI appréhende le risque de durabilité la manière suivante :

#### › Risques physiques :

- **Changement climatique** : Le changement climatique tel qu'étudié par le GIEC, induit des phénomènes climatologiques (vagues de chaleur, gonflement d'argile, inondations...) qui pourront avoir une incidence sur la structure et l'usage des bâtiments, ainsi qu'une possible incidence sur la valeur de l'actif. La SCPI s'est engagée dans une démarche d'analyse de l'ensemble de son patrimoine immobilier avec pour objectif d'avoir une cartographie de l'exposition aux risques physique (via l'outil Bat-Adapt ou équivalent) et n'est pas encore en mesure de préciser les modalités 4 de la prise en compte de ces risques dans le processus d'investissement de la SCPI FONCIERE REMUSAT. Néanmoins, une réflexion quant aux modalités de gestion des risques identifiés est en cours.
- **Perte de biodiversité** : La nouvelle période d'extinction des espèces que l'humanité est en train de vivre, constitue un

enjeu majeur en ce qu'elle met en péril les services écosystémiques qui participent aux activités, à la santé et à l'alimentation des êtres humains. Cependant, cette perte de la biodiversité aurait un impact économique et social tel qu'il ne serait pas mesurable à l'échelle d'un actif immobilier.

#### › Risques de contentieux ou de responsabilité : Il s'agit de l'engagement de la responsabilité de la société de gestion du fonds d'investissement immobilier au sens :

- **Juridique**, du fait d'une allégation d'infraction à la réglementation en vigueur ;
- **Réputationnel**, du fait d'une controverse lancée par un ou des tiers à la SGP.

À ce jour, les investissements immobiliers de la SCPI ne prennent pas en compte des facteurs de risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement mais une réflexion en ce sens est entamée, notamment quant à l'analyse de la vulnérabilité du patrimoine au risque physique climatique.

## FONCIÈRE RÉMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier  
Faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2022 : 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](mailto:contact@atland-voisin.com)  
Site internet : [www.atland-voisin.com](http://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](http://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 : M. Laurent LESDOS  
Vice Présidente : Mme Simone METGE  
Membres :  
M. Denis APVRILLE  
M. Bertrand CALVINO  
M. Michel CATTIN  
M. Marcel GOURGUE  
M. Raymond NOEL  
SC LECLERC DANGE, représentée par M. David LECLERC



# ATLAND

VOISIN

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 investissant en France et en Europe. Les professionnels et les médias l'ont distinguée à plusieurs reprises. ATLAND Voisin est filiale d'ATLAND.

ATLAND est un opérateur immobilier global coté sur Euronext Paris de 260 collaborateurs, qui couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, de la conception à la distribution de produits d'investissement.



## FONCIÈRE RÉMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31/12/2022 : 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](mailto:contact@atland-voisin.com) - Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com) - Crédit photos : iStockphoto

