



BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

N° 04 - 19

4^e TRIMESTRE 2019

Valable du 01.01.2020 au 31.03.2020

À LA UNE

DÉNOMINATION

VOISIN change de nom et devient ATLAND VOISIN

En 2015, VOISIN rejoignait le Groupe ATLAND. En 2020, VOISIN devient ATLAND VOISIN

Nouvelle dénomination, nouvelle adresse de site Internet : www.atland-voisin.com

DISTINCTION

Les professionnels placent ATLAND VOISIN à la 2^{ème} place des sociétés de gestion de SCPI.

ATLAND VOISIN est distingué pour la troisième année consécutive et gagne une place.

Cette récompense a été remise par le magazine Gestion de Fortune à l'occasion du 27^{ème} Palmarès des fournisseurs réalisé auprès des professionnels du patrimoine.

DÉMATÉRIALISATION

50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?

En 2020, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients. Vous pouvez en faire la demande via le formulaire de contact sur notre site : www.atland-voisin.com

Les SCPI constituent une réponse au besoin de préparation des retraites

Chers associés,

Alors que la question des retraites agite les débats depuis plusieurs semaines, les SCPI attirent de plus en plus de Français qui ont pris conscience du besoin de préparer leur retraite. Les statistiques du marché ne seront connues que dans le courant du trimestre, mais nous pouvons d'ores et déjà nous attendre à une année record en termes de collecte. Dans ce contexte ATLAND VOISIN a significativement renforcé sa place sur le marché en collectant près de 500 M€.

Cette dynamique résulte notamment de la qualité de notre gamme de SCPI dont les bons résultats répétés sont reconnus, et dont FONCIÈRE RÉMUSAT fait partie. Alors que nous avons de bonnes raisons de penser que les SCPI joueront un rôle croissant dans la panoplie des conseillers en gestion de patrimoine et des épargnants, nous poursuivrons donc

notre stratégie de développement pour leurs apporter des solutions.

Au titre de l'exercice 2019, FONCIÈRE RÉMUSAT distribue un résultat de 55,08 € par part, stable par rapport à 2018, et affiche un prix moyen de la part de 1 036,41 €, ce qui résulte en un taux de distribution sur valeur de marché de 5,31%. Le contexte économique reste favorable à l'immobilier en général, mais demande une vigilance continue, tout particulièrement sur un secteur du commerce toujours en mutation. ATLAND VOISIN poursuit donc son travail pour projeter votre SCPI vers l'avenir dans les meilleures conditions possibles.

Il ne me reste plus qu'à vous faire part de mes meilleurs vœux pour 2020.

Jean-Christophe ANTOINE

Président d'ATLAND VOISIN

Repères au 31 décembre 2019

// **55 M€**

La capitalisation

// **13,58 %**

Le taux d'endettement par rapport à la capitalisation

// **92,23%**

Le taux d'occupation financier



ATLAND VOISIN

Le patrimoine à fin décembre 2019

919 734 €

Loyers encaissés
au 4^e trimestre 2019

// ACQUISITIONS

// Aucune acquisition sur le 4^{ème} trimestre 2019

// RÉPARTITION DU PATRIMOINE

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

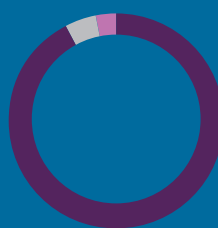
(en % des valeurs vénales)



38,38 % Occitanie
26,48 % Nouvelle Aquitaine
24,23 % Autres régions
10,91 % Île-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)



92,41 % Commerces
4,58 % Bureaux
3,01 % Hôtel / Restaurant

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

- 1 actif à BORDEAUX LAC à usage de bureaux cédé ce trimestre pour un montant de 1 400 000 €. Il s'agissait d'un actif en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT.
(Soit un prix de vente globale de 2 800 000 € pour l'indivision).

// LOCAUX VACANTS

3 Lots vacants
1 Depuis ce trimestre
1 523 M² Surfaces libres

// LOCAUX RELOUÉS

- 1 400 m² reloués à ST ALBAN à effet du 25/10/2019
 - 399 m² reloués à LISSES à effet du 23/10/2019

// TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

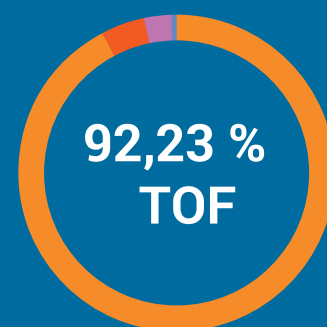
// **92,23 %**
 Locaux occupés (TOF)

// **4,68 %**
 Locaux vacants en recherche de locataires

// **2,77 %**
 Locaux occupés sous franchise

// **0,32 %**
 Locaux vacants sous promesse de vente

// **0,00 %**
 Locaux vacants en travaux de restructuration



// VACANCE AU 31/12/2019

Locaux commerciaux :
 - 1 à Cholet (49) 1 100 m² (local libéré en date du 27/08/2019),

- 1 à Marseille (13) 131 m² pour FONCIÈRE REMUSAT (indivision avec ÉPARGNE PIERRE, 30 % pour FONCIÈRE REMUSAT) local libéré en date du 01/09/2019,

- 1 à FIGEAC (46) 292 m²
 Local libéré par SAPIA (ERAM) en date du 06/11/2019.

La vie sociale de Foncière Rémusat



1223

nombre d'associés

au

31/12/2019

55 355 060 €

capitalisation
(prix de souscription x le nombre
de parts au 31.12.2019)



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2018	53 380	28 504 920 €
Au 31.03.2019	53 380	28 504 920 €
Au 30.06.2019	53 380	28 504 920 €
Au 30.09.2019	53 380	28 504 920 €
Au 31.12.2019	53 380	28 504 920 €

// ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE - CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
Solde au 30.09.19								0
17/10/2019	1 036 €	938,41 €	191	0	0	191	137	54
21/11/2019	1 036 €	938,41 €	6	54	0	60	37	23
20/12/2019	1 037 €	939,31 €	30	23	0	53	30	23
Total 4 ^e trimestre			227		0		204	
Solde au 31.12.19								23

5,31 %

DVM 2019 ⁽¹⁾



// DIVIDENDES

Période	Versement/Échéancier	Montant	Rappel 2018
1 ^{er} trimestre 2019	19.04.2019	12,99 €	12,99 €
2 ^e trimestre 2019	17.07.2019	12,99 €	12,99 €
3 ^e trimestre 2019	18.10.2019	12,99 €	12,99 €
4 ^e trimestre 2019	03.02.2020	16,11 €* ⁽²⁾	16,11 €
Année		55,08 €	55,08 €

*soit un acompte de 12,99 € + un solde de 3,12 € réparti prorata temporis sur l'année.



Carte d'identité de Foncière Rémusat

// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31.12.2019)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 036,41 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,31 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	+2,50 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	7,60 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

// PATRIMOINE (au 31.12.2018)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	48 885 499 €	915,50 €
Valeur de reconstitution	57 873 398 €	1 084,18 €

Note : les valeurs au 31/12/2019, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

(1) DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 036,41 € en 2019).

(2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

(3) TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la vente des parts.

Voisin, votre SCPI, et vous

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

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

// CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL A CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2020 par lettre recommandée avec accusé de réception. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou contact@atland-voisin.com ou par courrier à l'adresse : ATLAND VOISIN, 15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX). Il est précisé que les membres du Conseil de Surveillance se réunissent à Toulouse, et que les frais de déplacements encourus ne font l'objet d'aucun remboursement.

// DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020

En 2020, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 17 et le 25 du mois.

Fiscalité (personnes physiques résidant en France)

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % à compter du 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles).

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

// REVENUS FINANCIERS

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

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

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

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

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet www.atland-voisin.com.

Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3^e jeudi de chaque mois, à 11 h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

// ACHAT

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

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

Les frais de transaction sont les suivants :

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

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

Mentions légales

SCPI FONCIÈRE REMUSAT - Siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 16-09 en date du 22 juillet 2016. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 24 août 2016.

ATLAND VOISIN