

**N°01 - 2020****1<sup>er</sup> trimestre 2020 | Valable du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Juin 2020**

# Bulletin d'information

**S.C.P.I. FONCIÈRE RÉMUSAT**

## PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
<b>CAPITALISATION</b>	<b>53 M€</b>	<b>55 M€</b>
<b>ENDETTEMENT</b>	<b>8 M€</b>	<b>7 M€</b>
Taux effectif	15,07%	13,58%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>53 380</b>	<b>53 380</b>
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	<b>1 210</b>	<b>1 223</b>
<b>TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ</b>	<b>5,45%</b>	<b>5,31%</b>
<b>TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS</b>	<b>7,36%</b>	<b>7,60%</b>
<b>NOMBRE D'IMMEUBLES</b>	<b>48</b>	<b>45</b>
<b>NOMBRE DE BAUX</b>	<b>77</b>	<b>83</b>
<b>SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE</b>	<b>37 791 m<sup>2</sup></b>	<b>36 566 m<sup>2</sup></b>
<b>VALEUR VÉNALE*</b>	<b>1 056,46 €</b>	<b>1 017,48 €</b>
<b>VALEUR DE RÉALISATION*</b>	<b>915,80 €</b>	<b>918,65 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION*</b>	<b>1 084,18 €</b>	<b>1 094,26 €</b>
<b>PRIX MOYEN ACQUÉREUR*</b>	<b>1 010,46 €</b>	<b>1 036,41 €</b>

\* par part

Les valeurs 2019 de réalisation et de reconstitution sont affichées à titre indicatif, sous réserve d'approbation lors de l'Assemblée Générale 2020



## INDICATEURS DU TRIMESTRE

<b>1<sup>ER</sup> ACOMPTE DISTRIBUÉ*</b>	<b>11,10 €</b>
<b>TAUX D'OCCUPATION FINANCIER</b>	<b>94,11 %</b>
<b>DERNIER PRIX ACQUÉREUR</b>	<b>1 042 €</b>
<b>LOYERS ENCAISSÉS</b>	<b>882 909 €</b>

\* par part

## DISTINCTIONS



Chers associés,

Plus d'un mois après le début du confinement, ce bulletin d'information nouvelle formule contribuera, je l'espère, à encore mieux vous informer.

Dans un contexte inédit dominé par le Covid-19 nos communiqués précédents ont permis de partager notre analyse et notre stratégie. Les obstacles et les risques sont là et bien là, évidemment. Nous les affrontons avec détermination, armés d'une vision à long terme, et animés par la recherche de l'intérêt de tous nos clients, épargnants comme locataires. Il me semble toutefois important d'apporter des précisions propres à votre SCPI.

Le patrimoine de FONCIÈRE RÉMUSAT est constitué à 90 % de commerces en France. Sa capitalisation est de 55 millions d'euros. Cette surface financière restreinte et l'exposition aux commerces la rendent plus sensible à la crise actuelle.

FONCIÈRE RÉMUSAT compte tout de même plus de 80 locataires. Les loyers des grandes entreprises ou des entités publiques représentent 48% de ses recettes locatives. Autrement dit, les locataires qui rentrent dans la catégorie des TPE – PME représentent 52% des loyers annuels.

Pour cette raison, nous avons été amenés à diminuer l'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2019. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre devrait également s'établir en baisse avant de revenir à la normale. A l'horizon de l'exercice annuel, nous anticipons un impact à la baisse sur le rendement annuel, que le recours au report à nouveau permettra de compenser partiellement.

Ce mot ne suffisant pas à tout rappeler, je vous encourage à consulter notre site. Vous y trouverez notre fil d'actualités dédié, et la nouvelle page « Documentation » avec un e-bulletin trimestriel optimisé et enrichi. Cela s'inscrit dans l'effort continu d'amélioration de notre communication, que nous avons encore accélérée dans le contexte actuel.

Enfin, soyez assurés que nous restons pleinement mobilisés pour vous accompagner, et permettez-moi de conclure par un souhait aussi sincère que peu commun dans un bulletin d'information : portez-vous bien.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**

Président de ATLAND VOISIN



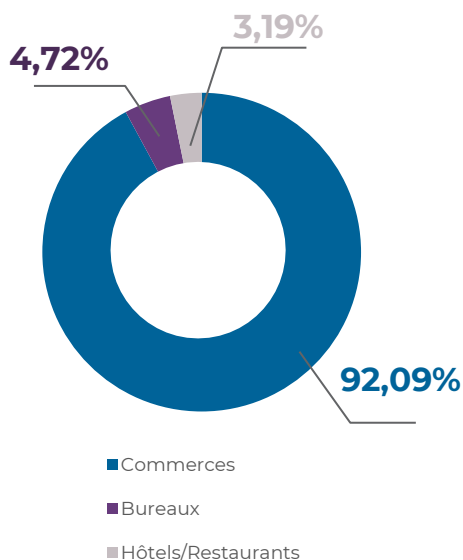
## à la une

- **Communication** : retrouvez la version numérique de votre bulletin sur notre site, rubrique « Documentation ». Vous y trouverez le détail des acquisitions, la vidéo de l'édito, le tout avec une expérience optimisée pour l'affichage en ligne
- **Covid-19** : retrouvez le fil d'actualités dédié à ce sujet sur notre site Internet
- **Assemblée Générale** : Conformément aux dispositions légales, relatives à la situation sanitaire, l'assemblée générale se tiendra à huis clos. Les votes devront se faire par correspondance (en ligne ou par courrier). Nous vous communiquerons plus d'informations prochainement.

## PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2020

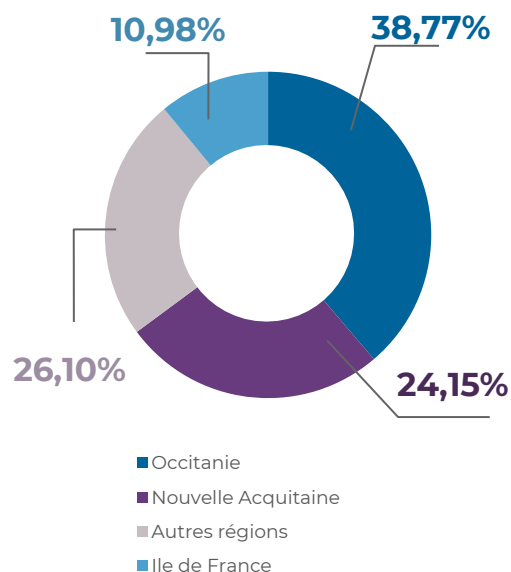
### RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)



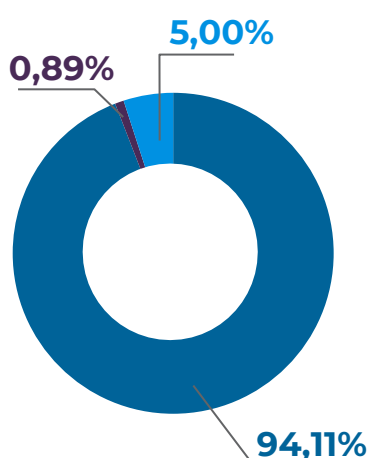
### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)



## ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



### MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
<b>ENTRÉES</b>				
AUCUNE NOUVELLE ENTRÉE				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
<b>LOCAUX DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE</b>				
LISSES (91) - Le Clos aux Pois	1	31/01/2020	289 m <sup>2</sup>	Commerces (LAURIE LUMIERES)
FIGEAC (46) - 3 bis Rue Gambetta	1	06/11/2019	292 m <sup>2</sup>	Commerces (SAPIA)
MARSEILLE (13) - 29 Rue Saint-Ferréol	1	01/09/2019	131 m <sup>2</sup>	Commerces (JD SPORT)
CHOLET (49) - 3 Boulevard du Poitou	1	27/08/2019	1100 m <sup>2</sup>	Commerces (ERTECO CARREFOUR)
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>		<b>1 812 m<sup>2</sup></b>	

■ TOF\*

■ Locaux loués sous franchise de loyer

■ Locaux disponibles à la location

■ Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

\* 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.

**Bon à savoir :** prochainement disponible le détail des mouvements locatifs sur notre site internet

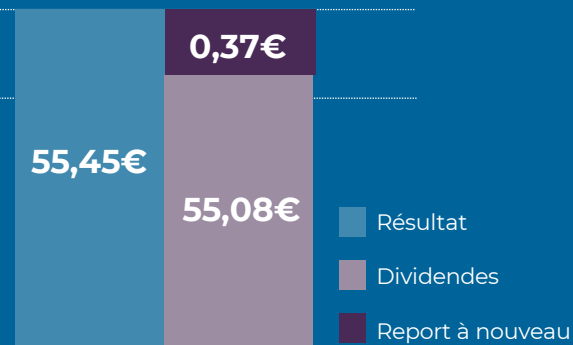
## INDICATEURS FINANCIERS 2019

**DVM<sup>(1)</sup>**  
**5,31%**

**TRI sur 10 ans<sup>(3)</sup>**  
**7,60%**

**VPM<sup>(2)</sup>**  
**+2,57%**

## DISTRIBUTION GLOBALE





Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 <sup>er</sup> trimestre	24/04/2020	11,10€	12,99€
2 <sup>ème</sup> trimestre	Juillet 2020	-	12,99€
3 <sup>ème</sup> trimestre	Octobre 2020	-	12,99€
4 <sup>ème</sup> trimestre	Janvier 2021	-	16,11€
<b>Total</b>			<b>55,08€</b>

<sup>(1)</sup>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). <sup>(2)</sup>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. <sup>(3)</sup>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.

## ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

	ACQUISITIONS				
	Locataires	Typologie	Surface	Prix d'acquisition (acte en main)	Quote-part détenue
 <b>SAINT BRIEUC (22)</b> 13 Rue Saint-François	Mie Briochine	Commerces	107 m <sup>2</sup>	558100 €	100%
<b>Total des acquisitions</b>	<b>1</b>		<b>107 m<sup>2</sup></b>	<b>558100 €</b>	
	CESSIONS				
	AUCUNE CESSION AU 1 <sup>ER</sup> TRIMESTRE				

Bon à savoir : prochainement disponible le détail du patrimoine sur notre site internet, dans la rubrique documentation.

## 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		
Rappel au 31/12/2019								23
16/01/2020	1 037€	939,31€	57	23	0	80	22	58
20/02/2020	1 040€	942,03€	22	58	0	80	57	23
19/03/2020	1 042€	943,84€	35	23	0	58	35	23
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>			<b>114</b>				<b>114</b>	

Solde au 31/03/2020

23

## CONDITIONS DE SORTIE

### // MODALITÉS PRATIQUES

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

Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3<sup>e</sup> jeudi de chaque mois, à 11 h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

### // ACHAT

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

### // VENTE

#### 1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

#### 2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété. Les frais de transaction sont les suivants :

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

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

## Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/03/2019	53 380	28 504 920 €	55 782 000 €
Au 30/06/2019	53 380	28 504 920 €	55 301 680 €
Au 30/09/2019	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 31/12/2019	53 380	28 504 920 €	55 355 060 €
Au 31/03/2020	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €

## FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

### // PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

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

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

### // 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 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

### // REVENUS FINANCIERS

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

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

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour 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<sup>ème</sup> Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

### // VALEURS IFI

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers. Pour les associés soumis à l'IFI, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, est la suivante :

. Valeur de retrait ou prix net vendeur constaté au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (a) : 939,31 €

. Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (b) : 93,04 %

Valeur IFI à déclarer (a x b) : 873,93 €. À noter que les quotes-parts immobilières sont les mêmes pour les résidents et les non-résidents, les SCPI détenant des actifs en France uniquement.

## ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

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

### // DOSSIER CLIENT : 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 18 et le 25 du mois.

## SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	<a href="mailto:contact@atland-voisin.com">contact@atland-voisin.com</a>
Site internet	<a href="http://www.atland-voisin.com">www.atland-voisin.com</a>
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
Agrément AMF	N° GP-14000026

## ATLAND VOISIN

### CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPCI

1,7 Milliards € d'encours sous gestion au 31/12/2019