

# 2019

## RAPPORT ANNUEL



SCPI FONCIÈRE REMUSAT

**ATLAND VOISIN**

---



# SOMMAIRE

## EXPRESSION LIBRE

Chiffres clés	Page 4
Le mot du Président	Page 5
Stratégie et résultats de votre SCPI	Page 6
Les Français, l'épargne, et les SCPI	Page 8

## RAPPORT DE GESTION

Chiffres significatifs	Page 11
Évolution du capital et marché des parts	Page 12
Arbitrages	Page 14
Composition du patrimoine	Page 14
Gestion locative et immobilière	Page 15
Résultats financiers	Page 16
Valeurs de la Société	Page 17
Fiscalité	Page 18
Perspectives	Page 19
État du patrimoine	Page 21
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 22
Compte de résultat de l'exercice	Page 24
Inventaire immobilier	Page 25
Annexe aux comptes annuels	Page 28

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 36
---	---------

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	Page 37
---	---------

<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	Page 39
---	---------

<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	Page 40
---------------------------	---------

<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	Page 42
-----------------------------------	---------

## CHIFFRES CLÉS



**55 M€**

Capitalisation à fin 2019  
Et 13,23% d'endettement



**83**

Locataires



**45**

Actifs possédés



**55,45 €  
par part**

Résultat



**1094,62 €  
par part**

Valeur du patrimoine  
(reconstitution)



**55,08 €**

Dividende



**0,37 €**

Mis en réserve  
(report à nouveau)

**5,31% de  
TDVM 2019**

Et un taux de rendement  
interne sur 10 ans de 7,60%  
(pour un prix de souscription  
de 1037 €)

**62 jours  
de distribution**

Report à  
nouveau accumulé

En 2019, FONCIÈRE RÉMUSAT affiche un taux de distribution sur valeur de marché significativement supérieur à la moyenne des SCPI. Evidemment les performances passées ne sauraient préjuger des performances futures alors que la crise du Covid-19 frappe notre pays au moment de rédiger ces lignes. A fortiori dans le cas de FONCIERE REMUSAT, dont certaines caractéristiques risquent de peser sur les résultats futurs : une taille limitée et une forte exposition au secteur des commerces.

# FONCIÈRE RÉMUSAT

## AFFICHE UN BILAN 2019

### GLOBALEMENT POSITIF



À l'heure où j'écris ces lignes, le Gouvernement vient d'annoncer le plan de sortie (progressive) de confinement. Ce rapport annuel ayant avant tout vocation à relater les faits de l'exercice écoulé, je concentrerai mon propos sur le bilan de 2019. Toutefois je vous invite à vous reporter à la page « Perspectives » pour retrouver notre analyse de la situation actuelle, et son impact sur votre SCPI. Il nous semble que cet exercice en miroir aura pour vertu de mettre en lumière ce qui a changé, et ce qui reste valable au-delà de la crise.

Retour donc sur 2019 : FONCIÈRE RÉMUSAT présente un bilan globalement positif pour cet exercice 2019 et ce malgré des événements qui ont impacté les commerces en France : la fin du mouvement des gilets jaunes en début d'année et les mouvements de grève de la fin de l'année 2019.

Les éléments clés à retenir de cet exercice sont :

- Un taux d'occupation en recul qui s'établit à 92,23% au 31/12/2019 contre 96,32 % à la fin de l'exercice 2018. Le taux moyen d'occupation sur l'année 2019 est de 94,94%

- Une légère progression du Résultat net à 55,45 € par part contre 55,34 € en 2018
- Un dividende versé stable au titre de l'exercice 2019 à 55,08 €
- Une stabilité des valeurs d'expertise + 0,30% à périmètre constant
- Un prix moyen de la part 2019 en légère progression à 1 036,41 € (contre 1 010,46 € en 2018) pour une valeur de reconstitution qui s'établit à 1 094,62 €.
- Un report à nouveau en hausse après affectation du résultat représentant 9,33 € par part soit l'équivalent de 62 jours de distribution.

Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2019 s'établit à 5,31%, alors que le taux de rendement moyen des SCPI s'inscrit à 4,40% et celui des SCPI commerces à 4,42%. Ainsi FONCIÈRE RÉMUSAT parvient cette année comme l'année dernière à se maintenir parmi les SCPI les plus rentables du marché et au 3ème rang sur 18 SCPI Commerces en matière de taux de distribution sur valeur de marché (selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Si cette année s'achève de manière positive, FONCIÈRE RÉMUSAT se caractérise par certaines limites, avec notamment une capitalisation de l'ordre de 55 millions d'euros qui est une des plus faibles parmi toutes les SCPI Commerces existantes. Cette situation n'est pas forcément un handicap si les moteurs de ce marché sont favorables ce qui n'est pas tout à fait le cas du Commerce en France qui au-delà de sa nécessaire mutation vit des événements exogènes qui pèsent sur la rentabilité de tous les acteurs de ce marché.

Pour ces raisons, ATLAND VOISIN en lien avec votre conseil de surveillance continue d'étudier les différentes possibilités qui seraient à même d'offrir à tous les associés une meilleure mutualisation et une moindre volatilité de la distribution et de la valeur des parts.

**JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE**  
Président de ATLAND VOISIN

## STRATÉGIE ET RÉSULTATS

6

**F**ONCIÈRE RÉMUSAT a affiché, en 2019 encore, un rendement supérieur à la moyenne du marché avec un Taux de Distribution sur Valeur de Marché de 5,31% et un Taux de Rendement Interne sur 10 ans de 7,60%. Cette bonne tenue découle de la qualité du patrimoine historique principalement composé de commerces de centre-ville et de périphérie. Un patrimoine qui a continué de s'apprécier comme l'illustre une valeur de reconstitution (1 094,62 €) en hausse. Cette dynamique s'est reflétée sur le marché secondaire, avec un prix moyen d'acquisition en hausse également, et qui reste inférieur à la valeur de reconstitution. Un marché secondaire qui a été actif : avec un volume d'échange de plus de 500 parts, soit environ 550 000 €, le taux de rotation est supérieur à 1% de la capitalisation, ce qui est en ligne avec les statistiques au niveau du marché des SCPI. Compte tenu d'une taille relativement faible (55M€), l'année 2020 sera néanmoins décisive pour la SCPI, aussi je vous invite à vous reporter à la page Perspectives dans la partie Rapport de gestion.



**ROMAIN CALBERT**  
Directeur des Partenariats

**5,31 %**

le taux DVM

(vs 4,10% pour la moyenne du marché)

**55 M€**  
la capitalisation

**13,23 %**  
Le taux d'endettement  
par rapport  
à la capitalisation

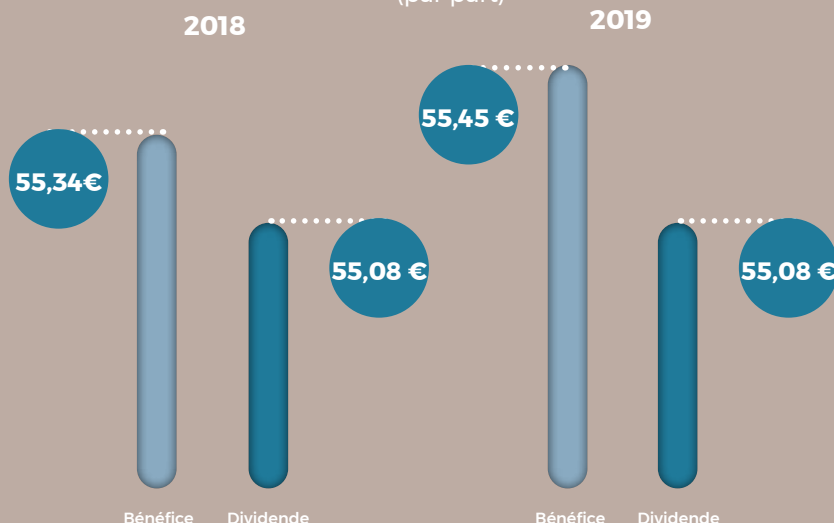
**7,60 %**  
le TRI sur 10 ans  
(vs 6,38% pour la  
moyenne du marché)

Report à nouveau de  
**62**  
jours de distribution

STRATÉGIE ET RÉSULTATS

Bénéfice et dividende

(par part)



Réserves cumulées

(report à nouveau)

(en jours de distribution)

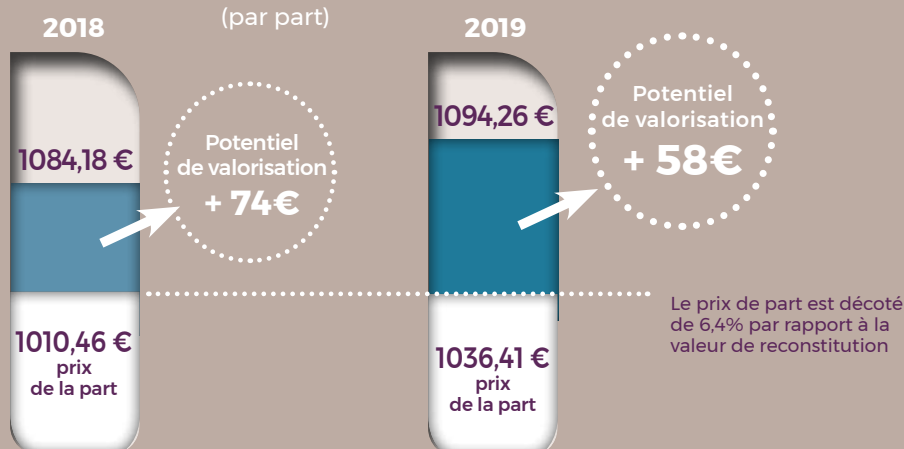


La poursuite du travail de gestion locative et, à la marge, de cessions des actifs non stratégiques, a permis cette année encore d'afficher un bénéfice distribuable 2019 supérieur au dividende. Le maintien de la capacité distributive permet de conserver un report à nouveau de 62 jours de distribution, ce qui constitue un niveau significatif à même de lisser les écarts que l'année 2020 pourrait entraîner (cf. « mot du Président »).

Valeur de reconstitution

(par part)

Le patrimoine, mesuré par la valeur de reconstitution comme par l'évolution du prix moyen de la part, s'inscrit en hausse.



7

2019

Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

5,31%

2019

Taux de rendement interne sur 10 ans (TRI)

7,60%

FONCIÈRE RÉMUSAT a maintenu un taux de rendement satisfaisant, significativement supérieur à la moyenne du marché, tant sur l'année (taux DVM) que sur période de 10 ans (TRI).

## LES FRANÇAIS, L'ÉPARGNE, ET LES SCPI

près de **4 Français sur 10** connaissant les SCPI marquent un intérêt particulier déclarant en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant en tête des placements immobiliers préférés des épargnants avisés

**les SCPI** sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclare familiers de ce produit d'investissement.

La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI démontre un fort potentiel de développement auprès du grand public, **surtout chez les jeunes** (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

8

**72%** des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et **57%** qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier.

**36%** des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI. **69%** des 18-24 ans et 73% des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui témoignent d'un fort potentiel de croissance pour ce produit dans les années à venir

(à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification]

Digitalisation oblige, **61%** des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet



Rendement  
et risque,  
**les 2  
premiers**  
critères de choix

La disponibilité  
(ou liquidité),  
**le 3<sup>ème</sup>**  
critère de choix

Les Français seraient-ils fâchés avec les placements comme on l'entend si souvent ? Les niveaux d'épargne placés sur les livrets A ou les comptes courants alimentent ce « procès ». Mais interrogeons-nous avant de se reposer sur cette affirmation.

Selon le baromètre 2019 publié par l'Autorité des Marchés Financiers, seulement 4% des Français détiennent des parts de SCPI. Ce taux varie fortement en fonction du patrimoine financier des épargnants : 11% ceux qui ont un patrimoine financier supérieur à 50 000 €, et 2% pour le reste de la population. Un décalage qui confirme son positionnement en tant que produit de diversification ; et qui indique un potentiel pour populariser cette solution d'épargne auprès d'un plus large public.

Selon ce même baromètre, les Français épargnent principalement pour répondre à trois préoccupations majeures : l'épargne de précaution, l'épargne vieillesse (santé), et l'épargne retraite.

Concentrons nous sur la retraite : sujet clé, mais sujet mal préparé ! Les épargnants confessent à 48% ne pas connaître leurs besoins financiers en la matière. Et une proportion similaire déclare ne recourir à aucune source d'information. On voit donc le besoin en matière de sensibilisation, où les CGP ont un rôle majeur à jouer. Les sociétés de gestion ont également un rôle à jouer puisque, parmi les épargnants informés, le site Internet des fournisseurs est cité comme premier canal d'information.

Dans ce paysage de l'épargne, les placements collectifs en immobilier sont perçus comme plus risqués que l'immobilier locatif direct. Cette perception dénote selon nous d'une confusion entre compréhension du risque et impression de contrôle. La SCPI comporte évidemment des risques. Mais les études menées par l'IEIF tendent à montrer que le couple rendement/ risque est à l'avantage des SCPI. Là aussi, on décèle un besoin d'explica-

tion et de sensibilisation, car il ne faut pas confondre capacité de contrôle direct (de son bien immobilier locatif) et profil de risque mesurable de deux produits.

Les épargnants seront à l'écoute de ceux qui sauront faire valoir ces arguments, car ils ont très bien compris le couple rendement risque, qu'ils placent comme étant les deux premiers critères de choix, suivis par la liquidité. chez ATLAND VOISIN, nous avons voulu aller plus loin. Pour cela pour la deuxième année consécutive, nous avons fait réaliser un sondage avec Opinionway pour mieux comprendre les ressorts de l'investissement en SCPI.

Les SCPI sont surtout connues par les épargnants seniors (66% des +65 ans), mais une part très significative des 18-24 ans (36%) et des 25-34 ans (45%) se déclarent relativement familiers de ce produit d'investissement. Près de 4 Français sur 10 qui connaissant les SCPI marquent un intérêt particulier et déclarent en « posséder ou souhaiter en posséder », les plaçant parmi les placements immobiliers favoris des Français avisés. La part des personnes « souhaitant posséder » des SCPI (25%) démontre par ailleurs un fort potentiel de développement auprès du grand public, surtout chez les jeunes (41% des 18-24 ans et 35% des 25-34 ans).

72% des Français ont intégré qu'il est possible d'investir en SCPI à partir de 1 000€ et 57% qu'il est possible de le faire à crédit, comme pour n'importe quel achat immobilier, permettant au passage de bénéficier des taux d'intérêt très bas.

36% des épargnants se déclarent prêts à investir une partie de leur épargne dans des SCPI. 69% des 18-24 ans et 73% des 25-34 ans se disent prêts à investir plus de 50% de leur épargne. Des chiffres qui confortent le potentiel pour ce produit, à condition de bien faire comprendre son rôle de placement de diversification.

Digitalisation oblige, 61% des épargnants savent qu'il est possible d'investir de manière dématérialisée sur internet.

En conclusion, non les Français ne sont pas fâchés avec les placements mais dans un monde nouveau où les besoins de préparation de la retraite s'accroissent, les besoins d'accompagnement, d'information et de services vont croissant.



**THOMAS LAFORÊT**  
Directeur Marketing

RAPPORT DE GESTION

## GLOSSAIRE

### Valeur vénale (ou d'expertise)

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation.

### Valeur de réalisation

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes.

### Valeur de reconstitution

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisitions et commission de la Société de Gestion).

## CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

## RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2019	1 037,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2019	939,31 €
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(DVM)(1)</sup>	5,31 %
Taux de variation du prix moyen de la part <sup>(VPM)(2)</sup>	+2,56 %

## BILAN AU 31/12/2019

Capital social (valeur nominale)	28 504 920 €
Total des capitaux propres	38 394 131 €
Immobilisations locatives	45 025 177 €
Total du bilan	48 379 691 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 960 093 €	55,45 €
Dividende distribué	2 940 170 €	55,08 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	54 313 000 €	1 017,48 €
Valeur comptable	38 394 131 €	719,26 €
Valeur de réalisation	49 037 543 €	918,65 €
Valeur de reconstitution	58 430 631 €	1 094,26 €

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire/Prix de part moyen acquéreur.

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.

## RAPPORT DE GESTION

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

## MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2019. En conséquence, le capital social demeure inchangé, soit 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €.

Au 31/12/2019, il est détenu par 1 223 associés.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Au total 573 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2019, dont 550 ont trouvé contrepartie.

Ainsi, 23 parts restaient en attente de cession au 31/12/2019 au prix de 1 066 €. Il s'agit d'un ordre de vente enregistré le 23/09/2019 à un prix supérieur au marché. En effet, le prix moyen acquéreur 2019 (PMA) s'est établi à 1 036,41 € contre 1 010,46 € en 2018, soit une augmentation de 2,56 %.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions (nette des retraits)	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2015	22 267 800	-	41 700	1 024	-	1 035 €
2016	25 006 152	5 179 280	46 828	1 126	414 342	1 010 €
2017	28 504 920	6 617 520	53 380	1 204	-	1 025 €
2018	28 504 920	-	53 380	1 210	-	1 010 €
<b>2019</b>	<b>28 504 920</b>	<b>-</b>	<b>53 380</b>	<b>1 223</b>	<b>-</b>	<b>1 037 €</b>

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1er janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2015	967	2,32 %	132	4,5 %
2016	551	1,18 %	136	4,5 %
2017	474	1,01 %	60	4,5 %
2018	912	1,71 %	40	4,5 %
<b>2019</b>	<b>550</b>	<b>1,03 %</b>	<b>23</b>	<b>4,5 %</b>

## RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE (EN EUROS)

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
17/01/2019	44	40	40	1 033	935,69	0
21/02/2019	42	11	11	1 045	946,56	0
21/03/2019	24	0	0	/	/	0
18/04/2019	48	59	48	1 036	938,41	11
16/05/2019	34	80	34	1 036	938,41	46
20/06/2019	124	193	124	1 036	938,41	69
18/07/2019	34	89	34	1 036	938,41	55
14/08/2019	19	55	19	1 036	938,41	36
19/09/2019	74	36	36	1 042	943,84	0
17/10/2019	137	191	137	1 036	938,41	54
21/11/2019	47	60	37	1 036	938,41	23
19/12/2019	42	53	30	1 037	939,31	23

## RAPPORT DE GESTION

## INVESTISSEMENTS

Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'exercice 2019.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les emprunts des actifs CHOLET, COLOMBES et VALMY II ont été refinancés par un emprunt global de 4 150 000 € avec une échéance au 21 décembre 2027. Le solde au 31 décembre 2019 est de 3 625 000 €. L'actif de MARSEILLE a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 1 658 900 € à échéance du 31 décembre 2020. Un remboursement partiel anticipé a été réalisé fin septembre 2019 pour 536 000 €. Le solde est au 31 décembre 2019 de 1 122 900 €

L'actif de SAINT BRIEUC a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 883 950 € à échéance du 31 décembre 2020.

L'actif de BRIVE LA GAILLARDE a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 1 688 300 € à échéance du 30 juin 2021.

Au 31 décembre, la dette bancaire s'élève à 7 320 150 €.

## ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, en accord avec votre Conseil de Surveillance, trois actifs ont été cédés :

A TOULOUSE (31) 13 Chemin du Chapitre, une surface de locaux d'activités de 465 m<sup>2</sup> pour un prix de vente net de 300 000 €. L'acte a été signé le 15/03/2019.

A TOULOUSE - ST MARTIN DU TOUCH (31) 9 rue Marius Tercé, un bâtiment à usage de bureaux de 220 m<sup>2</sup> pour

un prix de 150 000 €. L'acte a été signé le 20/03/2019. A BORDEAUX (33) 61 rue du Professeur Lannelongue « Les Portes du Lac », des locaux à usage de bureaux de 572 m<sup>2</sup> pour un prix de 1 400 000 € (actif en indivision avec IMMO PLACEMENT 50/50, prix de vente de 2 800 000 € pour la totalité, soit 1 144 m<sup>2</sup>). L'acte a été signé le 31/12/2019.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

## IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITES

(en % des valeurs vénales au 31/12/2019)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		4,77		4,77
Commerces		80,92	11,09	92,01
Hôtel-Restaurant		3,22		3,22
		<b>88,91</b>	<b>11,09</b>	<b>100,00</b>

## IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ

(en % des m<sup>2</sup> au 31/12/19)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		4,57		4,57
Commerces		83,58	6,31	89,89
Hôtel-Restaurant		5,54		5,54
		<b>93,69</b>	<b>6,31</b>	<b>100,00</b>

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE

#### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> a évolué au cours de l'exercice entre 96,25 % au 1er trimestre et 92,23 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

Le taux moyen financier pour l'exercice 2019 ressort à 94,94 %.

*1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.*

#### LOCATIONS / RELOCATIONS

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 3 résiliations de baux et 3 relocations :

##### 3 Boulevard du Poitou à CHOLET

- 1100 m<sup>2</sup> ont été résiliés par la Société ERTECO du Groupe Carrefour au 27/08/2019.

##### 29 rue Saint Ferréol à MARSEILLE

131.46 m<sup>2</sup> ont été résiliés à effet du 01/09/2019 par la Société SPODIS « JD SPORT ». Il s'agit d'un actif en indivision (30 % pour FONCIERE REMUSAT et 70 % pour EPARGNE PIERRE, la surface totale résiliée est donc de 438.20 m<sup>2</sup>)

##### 3 rue Gambetta à FIGEAC

- 292 m<sup>2</sup> ont été résiliés par la Société SAPIA (Groupe ERAM) à effet du 06/11/2019.

##### 6 Place Jean Jaurès à TARBES

- 62 m<sup>2</sup> ont été reloués à la Société MADAME GASPARD, salon de coiffure, par un bail à effet du 15/06/2019.

##### Le Clos aux Pois à LISSES

- 399 m<sup>2</sup> ont été reloués à la Société JM PIZZA, Restaurant Pizzeria, par un bail à effet du 23/10/2019 avec une durée ferme de 6 ans (en indivision 50/50 avec IMMO PLACEMENT, surface totale relouée 797,50 m<sup>2</sup>).

##### Zone Commerciale de SAINT ALBAN

- 1 400 m<sup>2</sup> ont été reloués à la Société CBO TOULOUSE, commerce et réparation de motos et de cycles, par un bail à effet du 25/10/2019.

### 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 2019 s'élèvent à 82 652 € et les reprises sur provisions à 89 981 €.

### GESTION IMMOBILIÈRE

Travaux immobilisés

Ce poste comprend les travaux qui, en fonction de leur nature, entraînent une valorisation du patrimoine. Ces travaux sont affectés en immobilisations et le cas échéant amortis entre 5 et 10 ans.

En 2019, ces travaux portent notamment :

#### Sur les immobilisations non amorties :

**FENOUILLET** : travaux pour un total de 190 000 €.

### GROS ENTRETIENS

Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.

Solde de la provision au 31/12/18	682 862 €
+ Dotation exercice 2019	+ 164 627 €
- Reprise exercice 2019	- 163 862 €
- Vente d'actifs 2019	- 36 437 €
= Solde de la provision au 31/12/19	647 190 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur les travaux de mise en conformité incendie à RAMONVILLE pour 84 225,91€.

### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2019, le montant de ces travaux s'élève à 36 520 € contre 43 543 € en 2018.

## RAPPORT DE GESTION

## RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

L'exercice 2019 fait ressortir un bénéfice de 2 960 093 € contre 2 953 837 € en 2018.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 55,45 € en 2019 contre 55,34 € en 2018, soit une progression de 0,20 %.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance a été maintenu à 55,08 €.

Le taux de rendement moyen 2019 (DVM) s'établit ainsi à 5,31 %.

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS)

	2019	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	74,83	99,70	71,82	96,82	70,50	99,79	74,56	99,79	64,03	96,833
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,03	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,13	0,52	0,78
Produits divers	0,20	0,26	2,36	3,18	0,15	0,21	0,06	0,08	1,58	2,38
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>75,06</b>	<b>100,00</b>	<b>74,18</b>	<b>100,00</b>	<b>70,65</b>	<b>100,00</b>	<b>74,72</b>	<b>100,00</b>	<b>66,12</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	6,65	8,86	6,64	8,95	6,20	8,78	6,58	8,81	5,91	8,94
Autres frais de gestion	2,16	2,88	2,32	3,13	2,48	3,51	2,22	2,97	2,49	3,76
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,75	5,00	1,20	1,62	2,18	3,09	5,82	7,79	1,75	2,65
Charges locatives non récupérées	2,89	3,84	2,89	3,90	3,51	4,97	2,17	2,90	2,68	4,05
Autres										
<b>Sous total charges externes</b>	<b>15,45</b>	<b>20,58</b>	<b>13,05</b>	<b>17,59</b>	<b>14,37</b>	<b>20,34</b>	<b>16,79</b>	<b>22,47</b>	<b>12,83</b>	<b>19,40</b>
Charges financières	2,76	3,68	2,70	3,64	1,15	1,63	1,41	1,89	0,25	0,37
Amortissements nets										
- patrimoine	1,30	1,74	1,05	1,42	0,89	1,26	0,97	1,30	0,09	0,13
- autres	0,17	0,23	0,17	0,23						
Provisions nettes <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	0,01	0,02	0,92	1,24	1,06	1,50	-3,39	-4,54	1,10	1,66
- autres	-0,14	-0,18	0,10	0,13	0,60	0,85	1,07	1,43	-2,50	-3,78
Pertes sur créances irrécouvrables	0,00	0,00	0,85	1,15	0,05	0,07			0,70	1,06
Autres	0,01	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01	0,03	0,04	0,03	0,04
<b>Sous total charges internes</b>	<b>4,12</b>	<b>5,51</b>	<b>5,79</b>	<b>7,81</b>	<b>3,76</b>	<b>5,32</b>	<b>0,09</b>	<b>0,12</b>	<b>-0,34</b>	<b>-0,52</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>19,58</b>	<b>26,09</b>	<b>18,84</b>	<b>25,40</b>	<b>18,13</b>	<b>25,66</b>	<b>16,88</b>	<b>22,59</b>	<b>12,49</b>	<b>18,88</b>
<b>RESULTAT BRUT <sup>(3)</sup></b>	<b>55,45</b>	<b>73,91</b>	<b>55,34</b>	<b>74,60</b>	<b>52,52</b>	<b>74,34</b>	<b>57,83</b>	<b>77,41</b>	<b>53,64</b>	<b>81,12</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,37	0,53	0,26	0,35	-1,48	-2,09	3,36	4,50	-7,08	-10,71
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	55,08	73,38	55,08	74,25	54	76,43	54,48	72,91	60,72	91,83
Revenus distribués après prélèvement 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



## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS (EN EUROS)

	2019	2018	2017	2016	2015
<b>Dividende distribué</b>	<b>55,08 €</b>	<b>55,08 €</b>	<b>54,00 €</b>	<b>54,48 €</b>	<b>60,72 €</b>
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0	0	1,48	0	7,08
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	-	1 010	1 010	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31,12, (année N - 1)	1 010	1 025	1 000	1 035	1 027
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 036,41	1 010,46	1 009,68	1 012,45	1 034,27
Variation du prix acquéreur moyen	+ 2,56%	+ 0,08 %	-0,27%	- 2,11 %	+2,75 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	-	5,35 %	5,39 %	-
- sur prix acquéreur moyen	5,31 %	5,45%	5,35 %	5,38 %	5,87 %

## 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 : 38 394 131 €, SOIT 719,26 € PAR PART

VALEUR DE RÉALISATION : 49 037 543 €, SOIT 918,65 € PAR PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 58 430 631 €, SOIT 1 094,62 € PAR PART

## RAPPORT DE GESTION

## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus de FONCIÈRE REMUSAT 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré 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 % des prélèvements sociaux. Ce PFU 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 effectuée au moment de l'établissement de la déclaration d'impôt sur le revenu. L'option 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 %, auquel il conviendra d'ajouter les prélèvements sociaux de 17,2%. 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.

18

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse: <https://atland-voisin.com/documentation> ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site <https://atland-voisin.com/>

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux 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 :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu et en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

#### Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières et aux revenus financiers (dividendes, intérêts).

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente – pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1er octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut 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.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## PERSPECTIVES

La question des perspectives est cette année centrée sur les répercussions de la crise liée au Covid-19. A l'heure d'écrire ces lignes le confinement est instauré depuis plus de 40 jours et le plan de sortie vient d'être annoncé par le Gouvernement. Ce chapitre est donc écrit au présent, pour décrire la situation à la date de sa rédaction, et au futur pour indiquer nos perspectives.

Tout d'abord, rappelons que les équipes ATLAND VOISIN sont mobilisées au quotidien afin d'assurer toutes les charges de travail dans ce contexte particulier. Si quelques collaborateurs ont été touchés par le Covid-19, leur guérison s'est effectuée rapidement et aucun problème grave ne s'est manifesté ce dont nous nous réjouissons. Comme vous le savez, toutes nos équipes sont en mesure de réaliser leurs missions en télétravail avec tous les outils nécessaires.

Cette mobilisation permet d'assumer la relation avec les associés de FONCIÈRE RÉMUSAT quant à leurs demandes, avec les Conseillers en Gestion de Patrimoine qui conseillent les épargnants, et avec nos locataires qui pour certains connaissent une situation délicate et avec qui nous entretenons un dialogue permanent.

Ajoutons que nous nous efforçons depuis le début du confinement de communiquer avec tous nos clients par le biais des médias mais également par notre site internet où nous avons régulièrement publié des informations qui sont à votre disposition.

De manière plus concrète, nous vous précisons les différents points suivants :

### RAPPEL DE LA COMPOSITION DU PATRIMOINE

FONCIÈRE RÉMUSAT est constituée de 48 actifs immobiliers et de 81 baux actifs. Ce patrimoine est à dominante commerces avec 92,09% de commerces, 3,19% d'hôtel et 4,72% de bureaux.

Concernant l'Hôtel-restaurant qui représente 3,19% du patrimoine, il s'agit d'un établissement sis Route de Revel à Toulouse.

Concernant les Bureaux qui représentent 4,58%, les locataires sont une agence d'intérim, une école supérieure et Pole Emploi.

Pour ce qui concerne les Commerces qui représentent 92,09%, la décomposition est la suivante :

- Magasins Alimentaires ouverts : 19,48% du loyer total
- Magasins non frappés par l'arrêté de fermeture : 9,63% du loyer total
- Restaurants (fermés) : 9,94% du loyer total
- Magasins hors restaurants frappés par la fermeture : 60,95% du loyer total

Parmi les commerces frappés par l'arrêté de fermeture (60,95%), il faut distinguer les TPE et les autres enseignes. Parmi ces commerces, les TPE représentent 33,30% et les PME représentent 16,10%. Les grandes enseignes nationales représentant 50,60% du loyer total.

### GESTION DES LOCATAIRES

La question de la suspension des loyers est à mettre en relation avec le très fort ralentissement de l'économie pour cer-

tains secteurs mais également avec l'annonce du Président de la République en Mars 2020 concernant la suspension des loyers. Rappelons qu'une suspension de loyer n'est pas une annulation de loyer. Précisons aussi, que l'allocation du Président de la République mentionnait les TPE et PME. Ces notions ont été précisées depuis par le Législateur, qui est venu confirmer cet esprit.

En effet la loi d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été adoptée par la commission mixte paritaire et votée par l'Assemblée Nationale le 23 Mars 2020. Parmi les différentes mesures, celles concernant les mesures de soutien économiques indiquent que l'Etat est autorisé à aider directement ou indirectement les entreprises dont la viabilité est remise en cause via notamment « Un sursis au paiement des loyers et factures de gaz et d'électricité pour les microentreprises dont l'activité est affectée par la propagation de l'épidémie, un report intégral ou étalement de paiements et un renoncement aux pénalités financières. »

Devant la campagne de presse des grandes enseignes commerciales et la réalité d'une situation très difficile pour certains commerçants, le Ministère de l'Economie a sommé les bailleurs, en la personne des différentes fédérations, de faire un geste pour l'annulation des loyers. A défaut d'adopter une recommandation commune sur le sujet, le Ministre B. Lemaire, menaçait de prendre une décision par ordonnance sur ce sujet.

Ainsi le Vendredi 27 avril dernier, les différentes fédérations de bailleurs recommandaient à leurs adhérents de procéder à l'annulation des loyers pour les TPE (moins de 10 salariés et 2 millions de CA) et pour les entreprises frappées de fermeture. Pour les autres entreprises, le gouvernement a recommandé de gérer au cas par cas.

Nous vous précisons que toutes les grandes enseignes réclament l'annulation pure et simple de 3 mois de loyer. Il est à noter que le front des bailleurs s'est fissuré puisque 4 gros propriétaires de commerces ont annoncé l'annulation de 3 mois de loyer pour les commerçants qui louent des locaux dont ils sont propriétaires. Il s'agit de la Compagnie de Phalsbourg, Icade, La Foncière d'Auchan et la SNCF.

### PROJECTIONS 2020

Le taux de recouvrement des loyers du 2ème trimestre 2020 au 21 avril 2020 est de 31,64% alors que le taux de recouvrement des loyers du 1er trimestre 2020 au 21 janvier 2020 était de 53,83%. La baisse est significative par rapport à un trimestre normal avec une baisse de 20 points.

Les commerces alimentaires continuent de fonctionner et tous les locataires de cette catégorie ont payé leur loyer du 2ème trimestre 2020.

Les commerces non frappés par l'arrêté de fermeture (Jardiland notamment, Speedy à Pessac) ont fait des demandes de révision de loyer en fonction de leur activité.

Les locataires de bureaux (Ecole supérieure, Etude Notariale, Agence Intérim) ont globalement payé mais certaines demandes nous ont été adressées par l'agence d'Intérim.

Pour les commerces frappés par l'arrêté de fermeture, la

## RAPPORT DE GESTION

## PERSPECTIVES

majorité des commerçants n'ont pas payé leur loyer à ce jour. Dans un premier temps, notre stratégie à leur égard a été de leur proposer le report de paiement. Il est intéressant de constater que les petits commerçants dans leur majorité sont plus conciliants que les grandes enseignes. Puis dans un second temps, notre équipe a établi une discussion directe et permanente avec chaque locataire concerné afin d'évaluer leur position et de trouver des accords qui puissent être équilibrés. Chaque cas est différent et les termes de la négociation sont divers en fonction de chacun de nos locataires. Si nous pouvons être amenés à procéder à des annulations de loyer avec certains, nous négocions des contreparties notamment concernant la sécurisation sur la durée des baux par un allongement de la durée. Si certains accords, encore minoritaires, sont trouvés, les incertitudes demeurent quant aux modalités de réouverture de chaque magasin. Cette situation rend l'acceptation d'une négociation délicate avec les enseignes à ce stade. Car, outre le problème de la gestion de la fermeture, les interrogations portent sur les modalités de la reprise et les impacts sur les commerçants.

Pour notre hôtel restaurant de la route de Revel et les restaurants qui composent notre patrimoine, la situation est encore plus délicate puisqu'ils ne pourront ouvrir leurs établissements le 11 mai prochain. Ces locataires ne payent plus leur loyer et les risques de défaillance sont très importants sur ce secteur d'activité. Le Gouvernement, le 24 avril dernier, a annoncé des mesures de soutien à ce secteur qu'il faudra analyser afin de voir dans quelle mesure ces locataires pourront faire face au paiement de leurs fournisseurs. L'impact de la fermeture de la majorité des commerces et de l'arrêt de l'économie se ressent particulièrement pour tous les propriétaires de commerces et cela sera le cas sur Foncière Rémusat en 2020 mais Foncière Rémusat bénéficie actuellement d'un report à nouveau représentant 62 jours de distribution soit 497 801 € ce qui dans cette période est un atout.

Compte tenu de cette situation, des incertitudes sur les modalités de réouverture des commerces le 11 mai prochain, des modalités de fréquentation qui vont, sans doute être limitées, de la perte sèche de chiffre d'affaires de certains commerçants, d'annulation ou report de loyer, le résultat net de Foncière Rémusat sera impacté négativement.

Pour cette raison, nous avons été amenés à diminuer l'acompte sur dividende du 1er 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.

En l'état actuel et sans préjuger de la situation à venir, le résultat net et le dividende 2020 seront directement impactés par cette situation exceptionnelle et le DVM 2020 devrait être compris entre 4,20 et 4,60%.

Cependant, malgré cette crise et ses conséquences, rappelons que le rendement des SCPI de Commerces était de 4,35% en 2018 et 4,42% en 2019. Les SCPI de Commerces souffriront de la même manière que notre SCPI en 2020 et verront leur rendement baisser. Le rendement 2020 de FONCIÈRE RÉMUSAT, bien qu'en baisse, s'établirait à niveau

proche de la moyenne du marché.

Enfin, si cet exercice 2020 sera difficile pour les commerces, les éventuelles annulations ou report de loyer ne devraient plus se ressentir sur 2021 pour autant que les termes de la reprise économique et sa vigueur dans les 12 mois suivant le déconfinement soient au rendez-vous.

Achévé de rédiger le 05 mai 2020

## RAPPORT DE GESTION

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+ 45 025 177	+ 54 313 000	+ 47 058 209	+ 56 394 000
Agencements et aménagements	+ 414 640		+ 414 640	
Amortissement sur agencements et aménagements	- 213 230		- 143 570	
Immobilisations en cours				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 909 809		- 984 508	
Gros entretien	- 647 190		- 682 862	
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL (Placement immobiliers)</b>	<b>43 669 588</b>	<b>54 313 000</b>	<b>45 661 908</b>	<b>56 394 000</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières 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>				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations	-	-	-	-
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 229 706	+ 229 706	+ 197 830	+ 197 830
Autres créances	+ 1 873 171	+ 1 873 171	+ 381 611	+ 381 611
Provisions pour dépréciation des créances	- 95 820	- 95 820	- 103 149	- 103 149
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 031 195	+ 2 031 195	+ 1 882 838	+ 1 882 838
<b>TOTAL (actifs et passifs d'exploitation)</b>	<b>4 038 252</b>	<b>4 038 252</b>	<b>2 359 130</b>	<b>2 359 130</b>
<b>Autres passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges	- 18 453	- 18 453	- 18 453	- 18 453
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 8 015 112	- 8 015 112	- 8 750 030	- 8 750 030
Dettes d'exploitation	- 222 089	- 222 089	- 144 941	- 144 941
Dettes diverses	- 1 082 716	- 1 082 716	- 986 025	- 986 025
<b>TOTAL (actifs et passifs d'exploitation)</b>	<b>-9 338 370</b>	<b>-9 338 370</b>	<b>-9 899 449</b>	<b>- 9 899 449</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 501	+ 501	+ 538	+ 538
Produits constatés d'avance	-	-	- 2 042	- 2 042
Autres comptes de régularisation	+ 24 161	+ 24 161	+ 33 323	+ 33 323
<b>TOTAL Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>24 662</b>	<b>24 662</b>	<b>31 818</b>	<b>31 818</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 394 131</b>		<b>38 153 408</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>49 037 543</b>		<b>48 885 499</b>

## RAPPORT DE GESTION

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

## CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	Exercice au 31/12/2018	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Exercice au 31/12/2019
<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	-10 706 965			-10 706 965
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 132 670		220 802	1 353 471
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	464 213	13 666		477 879
Résultat de l'exercice	2 953 837	-2 953 837	2 960 093	2 960 093
Acomptes sur distribution	-2 940 170	2 940 170	-2 940 170	-2 940 170
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 153 408</b>	<b>0</b>	<b>240 724</b>	<b>38 394 131</b>

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

(EN EUROS)

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties</b>		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	2 195 551	2 701 361
Hypothèques	5 124 599	5 421 889
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 900 000	3 112 800
<b>Engagements donnés (achats)</b>		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	
<b>Engagements reçus (ventes)</b>		
Offres signées	73 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	450 000
<b>Garanties données</b>		
	0	0
<b>Garanties reçues</b>		
	0	0
<b>Aval, caution</b>		
	0	0

**Dettes garanties**

En garantie de l'un des emprunts à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de dix ans, portant sur un montant notionnel de 2 900 000 € au 31 décembre 2019. Les conditions d'endettement maximales liées aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2019.

**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.

## RAPPORT DE GESTION

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	Exercice Au 31/12/2019	Exercice au 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	3 946 256	3 822 799
Charges facturées	653 873	613 516
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	46 865	10 804
Reprises de provisions pour créances douteuses	89 981	95 329
Reprises de provisions pour gros entretien	163 862	20 512
Transferts de charges immobilières	0	408 962
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>4 900 837</b>	<b>4 971 922</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	653 873	613 517
Travaux de gros entretiens	163 861	20 512
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 520	43 543
Dotations aux provisions pour créances douteuses	82 652	82 436
Dotations aux provisions pour gros entretien	164 627	69 570
Dotations aux amortissements des agencements	69 660	55 973
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	181 389	609 504
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	147 254	167 189
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 499 837</b>	<b>1 662 243</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>3 400 999</b>	<b>3 309 679</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	0
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	355 163	354 369
Charges d'exploitation de la société	87 934	99 651
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 162	9 162
Dotations aux provisions d'exploitation	0	18 453
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>452 259</b>	<b>481 635</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-452 259</b>	<b>-481 635</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	1 538	
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL Produits financiers</b>	<b>1 538</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	10 487	125 853
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL Produits exceptionnels</b>	<b>10 487</b>	<b>125 853</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	673	60
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
<b>TOTAL Charges exceptionnelles</b>	<b>673</b>	<b>60</b>
<b>Resultat exceptionnel</b>	<b>9 814</b>	<b>125 793</b>
<b>Resultat net</b>	<b>2 960 093</b>	<b>2 953 837</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
43 rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206,00	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207 route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 359,00	1 229 009	PASSANGUY «LA QUIETAT» O CUIZ IN O CUIZ OUT
23 rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230,00	320 143	SOGESTORES
52 chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 15 mars 1990	1 300,00	1 177 626	LUDENDO « la grande récré » RAVIR SA, GENERALE FRANCAISE DE LA LITERIE
66 Bis rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190,00	205 665	LOCAPOSTE
173 Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73,00	54 882	SNACK ST MICHEL
44 avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38,00	33 310	CENTURY 21 « Les Lauriers »
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	197,00	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95,00	80 798	COLOMIERS ESTETIC
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 ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450,00	1 950 000	DISRAM « LEADER PRICE»
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484,00	2 630 195	MAISON BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane DE FREITAS BOUCHERIE VAILLANT ETUDE SEDANO
Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400,00	1 774 135	CBO TOULOUSE
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 05 août 2010	259,00	485 000	PHARMACIE MAUBISSON

## RAPPORT DE GESTION

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

## BORDEAUX ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
414-18 cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 janvier 1992 Acte du 30 mars 1992	495,00 103,00	747 000	FINEDUC EURISTT
Centre Com. GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200,00	664 204	BIOMEN GUJAN PRODIAY
57 avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750,00	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200,00	891 200	BIOFFICE

## AUTRES VILLES

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
102, boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 décembre 1990	375,00	73 176	EUROPE DEVELOPPEMENT
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte du 27 décembre 1990	50,00	25 916	PHOTO VIT
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57,00	75 843	MADAME GASPARD
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524,00	922 317	TIGER STORE FRANCE
Avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896,00	1 015 029	LA HALLE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176,00	2 152 931	LAURIE LUMIERES MACUCINA (Cuisinella) LYMA FITNESS, JM PIZZA
18 Allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040,00	1 067 000	AP DESIGN «STORY»
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES (aggl. de NIORT) Acte du 29 septembre 2014	1 423,00	1 600 000	FORUM PLUS LIBRAIRIE DE LA MUDE
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
21 rue de la République 25000 BESANCON Acte du 27 juillet 2015	190,00	500 890	GMF ASSURANCES

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET Acte du 20 octobre 2015	1 100,00	1 550 000	VACANT
165/169 Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES Acte du 23 octobre 2015	328,00	1 300 000	BM FOOD LNG
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY – 21000 DIJON Acte du 27 octobre 2015	712,00	1 200 000	POLE EMPLOI
20 avenue du Château 94300 VINCENNES Acte du 07/11/2016	35,58	362 391	ORANGE
6 rue du Fourney 39100 CHOISEY Acte du 07/11/2016	947,00	809 677	TATI DIFFUSION
30/32 rue du Pont des Marchands 11100 NARBONNE Acte du 07/11/2016	342,74	401 518	MGL
3 bis rue Gambetta 46100 FIGEAC Acte du 07/11/2016	292,00	238 284	VACANT
Rue Thomas Edison 60230 CHAMBLY Acte du 07/11/2016	1 172,56	1 375 391	VETIR Enseigne GEMO
Avenue Simone Veil 06200 NICE Acte du 03/02/2017	565,11	1 960 000	PHARMACIE FERRIERE, GREEN SUR MESURE CASINO SHOP
Rue du Vermois 54520 LAXOU Acte du 02/03/2017	3 017,90	1 344 528	JARDILAND
43 rue de l'Occitanie 30000 NÎMES Acte du 14/06/2017	645,00	969 625	CARREFOUR CONTACT
97 rue de Verdun 92150 SURESNES Acte du 27/07/2017	765,90	2 075 000	LE MOUSQUETAIRE CITREBON Boulangerie Pâtisserie GPA Pressing
166/168 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE Acte du 15/12/2017	615,00	1 287 440	FRANPRIX CIPA Agence immobilière Particuliers pour parkings
29 rue Saint Ferréol 13001 MARSEILLE Acte du 27/02/2018	131,46	948 444	VACANT
40/42 rue Saint Guillaume 22000 SAINT BRIEUC Acte du 09/03/2018	777,58	830 500	CELIO
1 ZAC du Mazaud 19100 BRIVE Acte du 25/07/2018S	1 059,75	1 574 625	SISTER, CASH CONVERTERS KIABI, IXINA, RÊVES DU SUD
11 rue Jean Jaurès 11000 NARBONNE Acte du 03/10/2018	240,00	655 951	JACQUELINE RIU
10-12 rue Victor Hugo 64100 BAYONNE	408,80	1 352 830	BIO C BON SUD OUEST
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER</b>	<b>36 531,38</b>	<b>45 025 177</b>	

## RAPPORT DE GESTION

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

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 de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	Exercice 2019		Exercice 2018	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 947 000	2 590 000	3 491 208	4 000 000
Commerces	41 849 168	49 973 000	42 013 152	50 484 000
Hôtels/Restaurants	1 229 009	1 750 000	1 262 480	1 630 000
Locaux d'activités	-	-	291 369	280 000
<b>TOTAUX</b>	<b>45 025 177</b>	<b>54 313 000</b>	<b>47 058 209</b>	<b>56 394 000</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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.

## Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilanciées » 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 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 immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilantiées » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais

d'acquisition des immobilisations). 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. A 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 œuvre 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 approchants

- 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.

#### Prélèvements 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.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

#### Terrains et constructions locatives :

Ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2018	acquisitions	autres	cessions	Exercice 2019
Terrains nus					0
Terrains et construction	47 058 209	0	130 076	2 163 108	45 025 177
Construction sur sol d'autrui					0
Immobilisation en cours de construction					0
Agencements bruts	414 640	0			414 640
Autres <sup>(1)</sup>	0		0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>47 472 849</b>	<b>0</b>		<b>2 163 108</b>	<b>45 439 817</b>

(1) Acompte sur compromis de vente.

Terrains et construction locatives : ce poste comprend le coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais.

Agencements et aménagements : ce poste correspond aux agencements et aux aménagements amortis sur 5 ans.

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (EN EUROS)

Ventilation par amortissements	Exercice 2018	Dotations	Reprises	Exercice 2019
Dépréciations exceptionnelles	984 508		74 699	909 809
Agencements et aménagements	143 570	69 660		213 230
<b>TOTAL</b>	<b>1 128 078</b>	<b>69 660</b>	<b>74 699</b>	<b>1 123 039</b>

## RAPPORT DE GESTION

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (EN EUROS)

	Montant provision 01/01/2019	DOTATION		REPRISE		Montant provision 31/12/2019
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2019	
dépenses prévisionnelles sur N+1	340 068		308 190	36 437	242 630	369 191
dépenses prévisionnelles sur N+2	197 194		12 000		125 994	83 200
dépenses prévisionnelles sur N+3	56 400		133 500		51 000	138 900
dépenses prévisionnelles sur N+4	62 600		2 000		31 000	33 600
dépenses prévisionnelles sur N+5	26 600		12 700		17 000	22 300
<b>TOTAL</b>	<b>682 8620</b>		<b>468 390</b>	<b>36 437</b>	<b>467 624</b>	<b>647 190</b>

Total dotations/reprises hors achat/vente d'immeuble	468 390	467 624
net dotations/reprises hors achat/vente d'immeuble	766	
total dotation/reprise au compte de résultat	164 627	163 862
total dotation/reprise nette	766	

Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

## IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Néant.

30

## ACTIFS D'EXPLOITATION

## ÉTAT DES CRÉANCES (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Créances locataires	39 289	5 553
Créances douteuses	190 417	192 277
<b>TOTAL</b>	<b>229 706</b>	<b>197 830</b>

Evolution des dépréciations	Exercice 2018	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2019
Dépréciation des créances locatives	103 149	82 652	89 981	95 820

RAPPORT DE GESTION

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
<b>Autres créances</b>		
Avances fournisseurs	5 765	54
Etat et autres collectivités	20 318	5 320
Syndics	321 355	314 403
Autres débiteurs	1 517 674	58 446
produits à recevoir	8 058	3 388
<b>TOTAL</b>	<b>1 873 171</b>	<b>381 611</b>

**DETTES FINANCIÈRES (EN EUROS)**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts	7 320 150	8 122 150
Emprunts intérêts courus	0	0
Concours bancaires courants	0	0
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>7 320 150</b>	<b>8 122 150</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>694 962</b>	<b>627 880</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 015 112</b>	<b>8 750 030</b>

**ÉTAT DES EMPRUNTS (EN EUROS)**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	272 000	1 160 000	948 000	2 380 000
Emprunt «in fine»		3 695 150	1 245 000	4 940 150
<b>TOTAL</b>	<b>272 000</b>	<b>4 855 150</b>	<b>2 193 000</b>	<b>7 320 150</b>

**DETTES D'EXPLOITATION (EN EUROS)**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Honoraires dus à la société de gestion	105 796	31 918
Fournisseurs et comptes rattachés	16 107	535
Locataires créditeurs	100 186	112 434
<b>TOTAL</b>	<b>222 089</b>	<b>144 887</b>

**DETTES DIVERSES (EN EUROS)**

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	Exercice 2019	Exercice 2018
Etat et autres collectivités	85 855	51 342
Associés dividendes bloqués	31 527	18 842
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	859 952	859 952
Dettes diverses	19 614	
Divers charges à payer	85 768	55 889
<b>TOTAL</b>	<b>1 082 716</b>	<b>986 025</b>

## RAPPORT DE GESTION

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

**Capital :**

Aucune variation n'est constatée sur 2019;  
Le capital social s'établit au 31.12.2019 à 28 504 920 €.

**Prime d'émission :**

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 10 706 965 €
- Honoraires de souscriptions pour 0 €.

**Plus ou moins-values réalisées**

Les cessions au cours de l'exercice 2019 ont dégagé une plus-value comptable de 220 802 €.

**Report à nouveau :**

Ce dernier a augmenté de 13 666 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation du résultat 2018.

**Résultat de l'exercice :**

Le résultat de l'exercice 2019 : 2 960 093 €  
Distribution 2019 : 2 940 170 €  
Dotation au report à nouveaux : 19 922 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020.

## COMPTE DE RESULTAT

## RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

## PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Loyers facturés	3 946 256	3 822 799
Charges et taxes refacturés aux locataires	653 873	613 516
Produits annexes	46 864	10 804
Reprise de provisions pour créances douteuses	89 981	95 329
Reprise de provisions pour gros entretien	163 862	20 512
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	0	408 962
Produits financiers liés à l'activités immobilière		0
<b>TOTAL</b>	<b>4 900 836</b>	<b>4 971 922</b>



## RAPPORT DE GESTION

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	653 873	613 51
Gros entretien	163 861	20 512
Charges d'entretien du patrimoine locatif	36 520	43 543
Dotations aux provisions pour créances douteuses	82 652	82 436
Dotations aux provisions pour gros entretien	164 627	69 570
Dotations aux amortissements des agencements	69 660	55 973
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	181 392	609 504
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	147 254	167 189
<b>TOTAL</b>	<b>1 499 839</b>	<b>1 662 243</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>		
Charges locatives récupérables	229 233	155 921
Impôts et taxes récupérables	424 640	457 595
<b>TOTAL</b>	<b>653 873</b>	<b>613 516</b>
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>		
Charges locatives non récupérables	67 118	91 538
Impôts et taxes non récupérables	113 495	85 762
Frais sur acquisitions	0	385 777
Honoraires sur souscriptions	0	0
Pertes sur créances irrécouvrables	0	45 144
Autres charges	778	1 283
<b>TOTAL</b>	<b>181 391</b>	<b>609 504</b>

## RESULTAT D'EXPLOITATION

## Produits d'exploitation

Néant

## CHARGES D'EXPLOITATION (EN EUROS)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	Exercice 2019	Exercice 2018
Commission de la Société de gestion	355 163	354 369
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	97 096	108 813
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)		
Dotations aux provisions d'exploitation	0	18 453
<b>TOTAL</b>	<b>452 259</b>	<b>481 635</b>
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>		
Honoraires des commissaires aux comptes	10 768	11 341
Honoraires de relocations	6 656	2 400
Honoraires de dépositaire	15 120	16 020
Honoraires d'expertises immobilières	21 575	8 640
Honoraires divers	20 746	36 373
Frais d'actes et contentieux	10 438	22 860
Autres frais	11 791	11 179
<b>TOTAL</b>	<b>97 096</b>	<b>108 813</b>

**RAPPORT DE GESTION****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 : 355 163 €

Honoraires de souscription : 0 €

**Actifs en indivision entre la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT et la SCPI IMMOPLACEMENT**

Le Clos aux Pois - rue de la Closerie - LISSES

Parc d'activité du Ponteix - BOULAZAC

**Actifs en indivision entre la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT et la SCPI ÉPARGNE PIERRE**

20 rue du Château - VINCENNES

6 rue du Fourney - CHOISEY

Rue Thomas Edison - CHAMBLY

43 rue de l'Occitanie - NÎMES

33 Rue Elsa Triolet - DIJON

29 rue Saint Ferréol MARSEILLE

Avenue Pierre Mendès France BRIVE LA GAILLARDE

Cette page est volontairement vide.

**RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Chers associés,

Conformément aux dispositions prévues à l'article n° 21 de nos Statuts, nous vous présentons notre rapport de synthèse sur l'accomplissement de notre mission.

**Exercice 2019**

Votre conseil s'est réuni à trois reprises avec la Société de Gestion : les 28 mars, 27 juin et 14 novembre 2019.

Les membres du Conseil ont eu d'autres contacts pour des sujets le nécessitant.

Monsieur Marcel GOURGUE et la SC LECLERC DANGE ont été renouvelés dans leur mandat.

Votre conseil a enregistré la démission de Monsieur Christian BOUTHIE.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points significatifs pour l'exercice 2019 :

- Le taux d'occupation financier au 31.12.2019 reste à un niveau élevé de 95%.
- Il n'y a pas eu d'acquisitions réalisées en 2019. Un investissement a dû être différé en 2020 permettant d'optimiser notre capacité d'investissement compte tenu d'un endettement existant de 7,3.M€ pour un plafond de 10,7M€
- Le résultat reste stable à 2 960 093 € contre 2 953 836 € pour l'exercice précédent.
- La distribution est stable à 55,08 € par part
- Le rendement reste parmi les meilleures SCPI à niveau élevé de 5,31%
- Le Report à Nouveau demeure stable à 62 jours procurant de la sécurité pour l'avenir

Au moment où ce rapport est écrit, nous sommes entrés dans une crise mondiale inédite, qui va au de-là d'une

crise économique et financière, et dont les effets et conséquences ne sont pour l'instant pas mesurables pour Foncière Rémusat.

Dans un souci de prudence et, en relation avec votre Conseil, la Société de Gestion a pris la décision de réduire l'acompte versé en avril afin de préserver l'avenir.

Votre conseil reste en contact avec la Société de gestion afin d'étudier toute mesure qui serait à prendre dans l'intérêt des porteurs de Foncière Rémusat.

Le marché secondaire reste liquide le prix moyen acquéreur en 2019 reste stable à 1036,41€.

Aucune part à la vente n'est restée sans contrepartie.

Assemblée Générale ORDINAIRE et Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE.

Le 9 juillet prochain, nous nous retrouverons en Assemblée Générale 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.

Deux membres du Conseil sortant : Monsieur Laurent LESDOS et Monsieur Raymond NOEL sollicitent le renouvellement de leur mandat. Monsieur André PUIS ne se représente pas.

Le Conseil de Surveillance vous remercie pour votre confiance et de votre présence à l'Assemblée preuve de votre intérêt pour Foncière Rémusat et de bien vouloir donner une procuration si vous ne pouvez y assister.

**LE CONSEIL DE SURVEILLANCE.**

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la 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 SCPI Foncière Rémusat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 6 février 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

**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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Votre société s'appuie sur le rapport d'un expert indépendant pour évaluer son actif immobilier et présenter dans la partie «Récapitulatif des placements immobiliers» de l'annexe une estimation de l'inventaire du patrimoine.

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 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 arrêtés le 6 février 2020 adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

**Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction 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 direction 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

**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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

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.

Chalon sur Saône, le 28 mai 2020

*KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne*

**SAMUEL BRUNNEVAL**

*Commissaire aux comptes*

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

À l'assemblée générale de la SCPI Foncière Rémusat,

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

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

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

#### **CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

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 Voisin SAS**

Votre société, conformément à ses statuts, verse une rémunération au cabinet Voisin.

Ces honoraires liés aux prestations assurées par le cabinet 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 2019, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 355 163 euros et se décomposent comme suit :  
- administration de la SCPI 355 163 euros

Chalon sur Saône, le 28 mai 2020

*KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne*

**SAMUEL BRUNNEVAL**

*Commissaire aux comptes*

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 9 JUILLET 2020

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES  
À TITRE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION :

**Approbation des comptes clos le 31 décembre 2019**

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 le rapport de la Société de Gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2019, 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**

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 2019.

## TROISIÈME RÉSOLUTION :

**Approbation du rapport special 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 le rapport du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION :

**Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 decembre 2019**

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 2019 qui s'élève :  
à ..... 2 960 092.58 €  
augmenté du report à nouveau de l'exercice  
précédent ..... 477 879.36 €  
soit un total de ..... 3 437 971.94 €

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés ..... 2 940 170.40 €  
. report à nouveau ..... 497 801.54 €  
soit un total de ..... 3 437 971.94 €

## CINQUIÈME RÉSOLUTION :

**Election au conseil de surveillance \***

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant

- d'une part l'échéance de trois mandats des membres du Conseil de Surveillance, à savoir M. Laurent LESDOS, M. Raymond NOEL, M. André PUIS,
- d'autre part le souhait de M. André PUIS de ne pas solliciter un nouveau mandat, et au vu des candidatures exprimées nomme ou renouvelle les trois candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

\* Retrouvez la liste des candidatures dans la page ci-contre.

## SIXIÈME RÉSOLUTION :

**Non allocation de jetons de présence aux membres du conseil de surveillance**

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 et du Conseil de Surveillance (i) constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2019 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2020.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION :

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2019**

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 2019
- 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 31.12.2019 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 38 394 131 €, soit 719.26 €/part
- valeur de réalisation : 49 037 543 €, soit 918,65 €/part
- valeur de reconstitution : 58 430 631 €, soit 1 094,62 €/part

## HUITIÈME 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 2020.

## NEUVIÈME 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 SCPI, 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 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, 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 correspondantes, 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 2020.

#### DIXIÈME 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 cession 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 2020.

#### ONZIÈME 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

#### RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE EXTRAORDINAIRE

#### DOUZIÈME RÉSOLUTION :

##### **Constatation du changement de dénomination de la société de gestion et modification corrélative des article 16 des statuts**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et prenant acte du changement de dénomination sociale de

la Société de Gestion décide de modifier ainsi qu'il suit le deuxième alinéa de l'article 16 (Nomination de la Société de Gestion) des statuts de la SCPI :

#### **Ancienne rédaction :**

« La Société VOISIN, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 349 400 €, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22/07/2014 sous le n° GP-14000026 est désignée société de gestion pour une durée indéterminée ».

#### **Nouvelle rédaction :**

«ATLAND VOISIN », société par actions simplifiée au capital de 349 400 euros, dont le siège social est situé au 15, Place Grangier, 21000 Dijon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON sous le numéro 310 057 625, titulaire de l'agrément n° GP-14000026 délivré en date du 22/07/2014 par l'Autorité des Marchés Financiers, est statutairement désignée comme première Société de Gestion pour une durée indéterminée. »

*Le reste de l'article demeure inchangé.*

#### TREIZIÈME RÉSOLUTION :

##### **Pouvoirs pour les formalités**

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, confère tous pouvoirs :

- à la Société de Gestion à l'effet de procéder aux modifications de la note d'information consécutives aux décisions qui précèdent ;
- au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet de procéder à toutes formalités requises par la loi ou les règlements.

Nom Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Renouvellement	Activité/profession
CATTIN Michel	1948	CHAPELLE d'HUIN (25)	15		non	Consultant en stratégie d'entreprise membre du conseil de surveillance dans 11 autres SCPI
LESDOS Laurent	1964	CHAMPEX LAC (Suisse)	60	2017	oui	Conseil en fusion acquisition et investissement 2LFINANCE et Hotel Club Sunways SA
NOEL Raymond	1942	TOULOUSE (31)	100	2008	oui	Retraité

## GOVERNANCE DE VOISIN

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. 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 dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIs 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 CONFORMITE ET LE CONTROLE 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.

- 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 PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS 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 REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES 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 LIQUIDITE 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. A 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 millions d'euros. 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 REMUNERATION de 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. A cet égard, Atland Voisin a, au 31 décembre 2019, enregistré 23 229 € au titre des commissions nettes de souscription et 355 163 € 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

## GOUVERNANCE DE VOISIN

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 détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes de Atland Voisin et FONCIERE 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 AGAMA Conseil effectue également des contrôles périodiques externes. 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 :

- «PREMIANCE», 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.

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 de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de 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 versées par ATLAND VOISIN pour l'exercice 2019 a représenté 4 463 353 € pour un effectif au 31/12/2019 de 47 personnes. La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 45,3 % (9,0 % en rémunération fixe et 36,3 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

## SCPI FONCIÈRE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2019 : 28 504 920 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
E-Mail : [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 social 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

### Commissaires aux Comptes

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS  
51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON  
Suppléant : M. Jean-Marc LABORIE  
9 avenue Parmentier - 31000 TOULOUSE

### 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. Antoine GUILHEM de POTHUAU  
M. Marcel GOURGUE  
M. Raymond NOEL  
M. André PUIS  
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. Les professionnels et les media l'ont distingué à plusieurs reprises. ATLAND VOISIN est filiale de Foncière ATLAND.



Foncière ATLAND est une Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC) à la Bourse de Paris qui développe les métiers de l'investissement, la gestion de fonds immobiliers, la promotion immobilière, la rénovation et le financement participatif.



Le Groupe ATLAND est mécène du Musée du Louvre par l'intermédiaire de son Fonds de dotation, permettant la valorisation du patrimoine architectural et paysager du Louvre, avec comme projet prioritaire la rénovation du jardin des Tuileries.

SCPI FONCIÈRE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public - Capital social au 31.12.2019 : 28 504 920 € - RCS 349 658 005 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 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 : Adobe Stock