

N°01 - 2021

1^{er} trimestre 2021 Valable du 1^{er} Avril au 30 Juin 2021

Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2019	31/12/2020
CAPITALISATION	55,35 M€	55,08 M€
ENDETTEMENT	7,52 M€	7,05 M€
Taux effectif	13,58%	12,7%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 223	1 308
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,31%	4,40%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	7,60%	5,81%
NOMBRE D'IMMEUBLES	47	48
NOMBRE DE BAUX	83	76
VALEUR VÉNALE*	1 017,48 €	1 019,67 €**
VALEUR DE RÉALISATION*	918,65 €	913,78 €**
VALEUR DE RECONSTITUTION*	1 094,26 €	1 089,40 €**
PRIX MOYEN ACQUÉREUR*	1 036,41 €	1 036,10 €

* par part

**Les valeurs au 31/12/2020 seront soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.



INDICATEURS DU TRIMESTRE

NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 306
ACOMPTE DISTRIBUÉ*	11,40 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	85,84 %
LOYERS ENCAISSÉS	845 041 €

* Par part

DISTINCTIONS



Chers associés,

Vous arrive-t-il de vous surprendre vous-même en ressentant une certaine habitude face à des situations encore inimaginables il y a 12 mois ? Ou d'être pris d'une sensation de jour sans fin ? Ce ne sont que deux exemples parmi la myriade d'émotions que cette situation, qui dure, a le don de faire naître. Je m'autorise à partager ce ressenti personnel car, me semble-t-il, cette période difficile a aussi une particularité : elle nous rappelle que nous vivons cette expérience, cette épreuve, ensemble. Elle nous rappelle aussi que la volonté, les décisions, les convictions, et les actions se répercutent sur nos vies. Si nous devons ne conserver qu'une seule chose de « tout ça », je souhaite que ce soit ce rappel de notre capacité à agir individuellement et collectivement.

Car autant que dans la technique, c'est là que se trouvent les ressorts pour surpasser les défis qui se profilent à l'horizon. C'est cet état d'esprit qui nous anime depuis plus d'un an et qui continue à décupler notre énergie : pour accompagner nos clients, nos locataires, pour développer notre entreprise et votre SCPI. Mais cette volonté, aussi forte soit-elle, n'a de poids qu'à condition de répondre à une analyse lucide, sans fard, du réel. Commençons donc par décrire la situation de Foncière Rémusat.

La valeur de reconstitution au 31/12/2020 était la dernière donnée qu'il restait à annoncer : à 1 089,40 €/part elle est quasiment stable par rapport à 2019. Ce chiffre reflète la solidité du patrimoine de votre SCPI. Par rapport à un prix moyen de part de 1 036,10 €, cette valeur de reconstitution est favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme.

Regardons maintenant les indicateurs clés de votre SCPI :

- Dans l'immédiat, les loyers du 1^{er} trimestre ont été payés normalement et conformément aux engagements contractuels.
- À moyen terme, le report à nouveau représente 75 jours de distribution, ce qui constitue un levier significatif pour stabiliser les revenus à moyen terme et Foncière Rémusat a la possibilité de réaliser des plus-values dont une partie pourra être distribuée sans appauvrir le fonds.

Regardons désormais les perspectives en intégrant ce troisième confinement et la fermeture des commerces non essentiels depuis le 4 avril dernier en prenant comme hypothèse une ouverture le 15 mai prochain et sauf nouveau confinement, nous estimons que les dividendes 2021 pourraient se situer à un niveau proche de celui de l'exercice 2020. (objectif non garanti). Ainsi l'acompte du 1^{er} trimestre 2021 est en hausse de 2,70% par rapport à l'acompte du 1^{er} trimestre 2020.

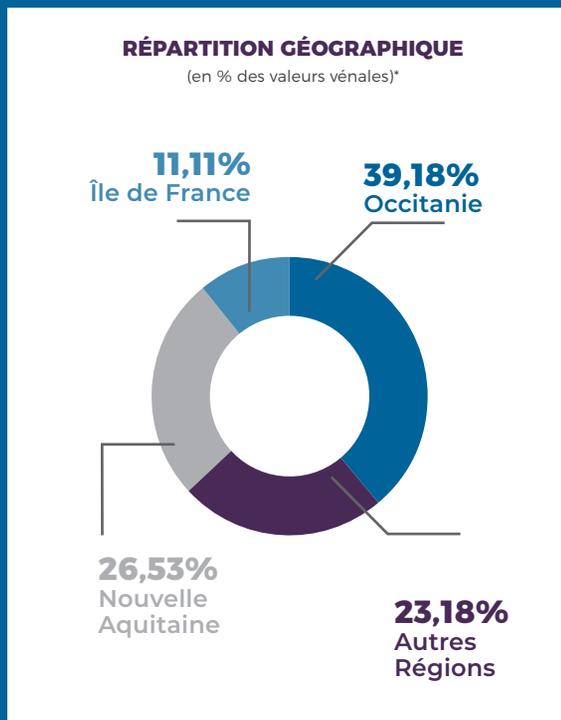
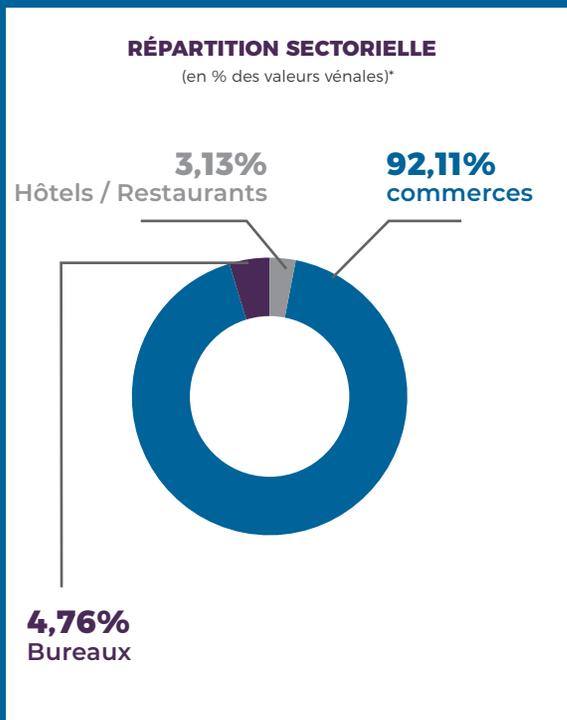
Quelle est la prochaine étape ? En mai vous recevrez votre convocation à l'Assemblée Générale, et le rapport annuel. Vous y trouverez l'exposé de notre vision des marchés immobiliers, qui fonde notamment ce que j'exprimais en introduction : les ressorts du redémarrage existent. Cette édition sera, plus que jamais, l'occasion d'y partager nos analyses, nos convictions et les perspectives. En attendant je vous invite à suivre nos actualités sur notre site ou sur votre espace client, ou à contacter votre conseiller qui répondra à toutes vos questions.

Sincèrement,

* Sous réserve d'approbation à l'Assemblée Générale

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN

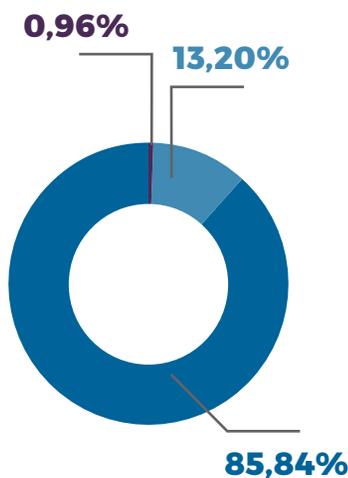
PROFIL DU PATRIMOINE AU 31/03/2021



* hors VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement)

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



- TOF*
- Locaux sous franchise de loyer
- Locaux disponibles à la location
- Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

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

MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataires	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES				
ST ORENS DE GAMEVILLE (31) 45 AVENUE DE GAMEVILLE	SIKA COUTURE	01/03/2021	65 m ²	Commerce
TOTAL	1		65 m ²	
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DISPONIBLES				
FIGEAC (46) 3 BIS RUE GAMBETTA	1	06/11/2019	292 m ²	Commerce (ex SAPIA)
CHOLET (49) 3 BOULEVARD DU POITOU	1	27/08/2019	1 100 m ²	Commerce (ex ERTECO CAR-REFOUR)
BESANCON (25) 21 RUE DE LA REPUBLIQUE	1	31/03/2020	190 m ²	Commerce (ex GMF)
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME <i>Le magasin seul fait 245 m²</i>	1	31/03/2020	777 m ²	Commerce (ex CELIO)
CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 AV DU HAUT POITOU*	1	31/03/2020	1 040 m ²	Commerce (ex AP DESIGN)
BESSINES (79) 21 ROUTE DE LA ROCHELLE	1	30/06/2020	223 m ²	Commerce (ex LIBRAIRIE DE LA MUDE)
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	1 185 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
MONTAUBAN (82) RUE HENRI DUNANT	1	31/07/2020	711 m ²	Commerce (ex LA HALLE)
TOTAL	9		5 518 m ²	

* Un bail a été signé pour les 1 040 m² de CHASSENEUIL DU POITOU en date du 03/09/2020 avec plusieurs conditions suspensives qui ont été levées depuis. Bail à effet du 06/04/2021 qui apparaîtra sur le 2ème trimestre.

44,07% de la totalité des locaux actuellement disponibles sont en cours de négociation et de location :
 • Les actifs à FIGEAC et CHASSENEUIL DU POITOU sont signés sur le 2ème trimestre
 • L'actif à CHOLET est en cours de négociation

INDICATEURS FINANCIERS 2020



DVM⁽¹⁾
4,40%



TRI sur 10 ans⁽³⁾
5,81%



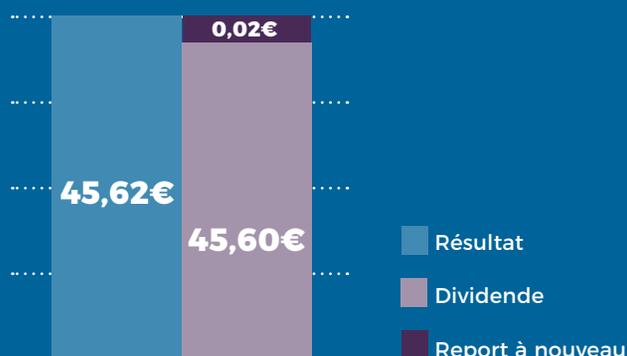
VPM⁽²⁾
-0,029%



Report à nouveau
75 JOURS

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DISTRIBUTION GLOBALE



DIVIDENDES 2021

Période	Payé le	Montant 2021	Rappel 2020
1 ^{er} trimestre	22/04/2021	11,40 €	11,10 €
2 ^{ème} trimestre	Juillet 2021	€	11,10 €
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2021	€	11,10 €
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2022	€	11,10 €
Total		€	45,60 €

Taux DVM 2020 de votre SCPI	Objectif 2021 (non garanti) : supérieur à 4,40%	4,40%
Taux DVM 2020 des SCPI Commerces		3,67%

⁽¹⁾ DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 036,10€ en 2020). ⁽²⁾ VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. ⁽³⁾ TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

AUCUNE ACQUISITION AU 1^{ER} TRIMESTRE 2021

CESSIONS

Adresses	Locataires	Typologie	Surface	Prix de vente	Quote-part de détention
MARSEILLE (13) 166-168 RUE JEAN MERMOZ	Vacant	Commerce	box en sous sol	25 000 €	100%

MARCHÉ SECONDAIRE / CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
SOLDE AU 31/12/2020								236
21/01/2021	1010 €	914,86 €	0	236	16	220	1	219
18/02/2021	1010 €	914,86 €	10	219	0	229	49	180
18/03/2021	-	Non établi	0	180	10	170	0	170
Total 1^{ER} trimestre			10		26		50	
Solde au 31/03/2021								170

CONDITIONS DE SORTIE

// MODALITÉS PRATIQUES

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

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

// ACHAT

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

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

Les frais de transaction sont les suivants :

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

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 31/03/2020	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 30/06/2020	53 380	28 504 920 €	54 981 400 €
Au 30/09/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/12/2020	53 380	28 504 920 €	55 088 160 €
Au 31/03/2021	53 380	28 504 920 €	53 913 800 €

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

// REVENUS FONCIERS

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Les revenus issus de la location des actifs immobiliers sont imposés pour les personnes physiques selon le régime fiscal des revenus fonciers. Les revenus générés par la SCPI sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers au niveau des associés selon le barème progressif, ainsi qu'aux prélèvements sociaux de 17,2 % depuis le 1er janvier 2018. Le revenu foncier imposable de chaque associé correspond à sa quote-part des loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI diminués des charges de propriété (les charges réelles déductibles). Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

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

// REVENUS FINANCIERS

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

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

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

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

// IMPÔTS SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE (IFI)

Dans l'hypothèse où vous seriez assujéti à cet impôt, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, s'élève :

Prix net vendeur (B)	Résidents de France		Non-Résidents	
	Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (A1)	Valeur IFI par part à déclarer (A1 x B)	Quote-part immobilière (actifs en France uniquement) (A2)	Valeur IFI par part à déclarer (A2 x B)
934,78 €	94,84%	886,59 €	94,84%	886,59 €

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

// **DOSSIER CLIENT : EN CAS DE CHANGEMENT** de votre situation professionnelle, fiscale, patrimoniale ou matrimoniale, nous vous invitons à nous le signaler. De plus en cas de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire, votre demande doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// **VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2021** En 2021 les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Téléphone	03 80 59 90 91
E-mail	contact@atland-voisin.com
Site internet	www.atland-voisin.com
Courrier	15 Place Grangier, BP 62686, 21026 DIJON CEDEX
RCS	DIJON 310 057 625
AGRÈMENT AMF	N° GP-14000026

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise pour une capitalisation totale de 1,71 Milliards € (1 716 842 435 €)

2 OPCI Professionnels pour un total d'actifs sous gestion de 431 millions €.