

2020  
RAPPORT ANNUEL



SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

ATLAND VOISIN



**EXPRESSION LIBRE**

En un coup d'oeil	4
Le mot du Président	5
Stratégie et résultats de votre SCPI	8
ATLAND VOISIN, votre SCPI et vous	10
Les Français, l'épargne, et les SCPI	12
Les marchés de l'investissement immobilier	14

**RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	18
Évolution du capital et marché des parts	18
Investissements	20
Financement des investissements	20
Arbitrages	20
Composition du patrimoine	21
Gestion locative et immobilière	22
Résultats / Revenus distribués	23
Valeurs de la Société	24
Fiscalité	25
Perspectives	26
État du patrimoine	28
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	29
Engagements hors bilan	30
Compte de résultat de l'exercice	31
Inventaire détaillés des placements immobiliers	33
Annexe aux comptes annuels	36

<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	45
---	----

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	46
---	----

<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	48
---	----

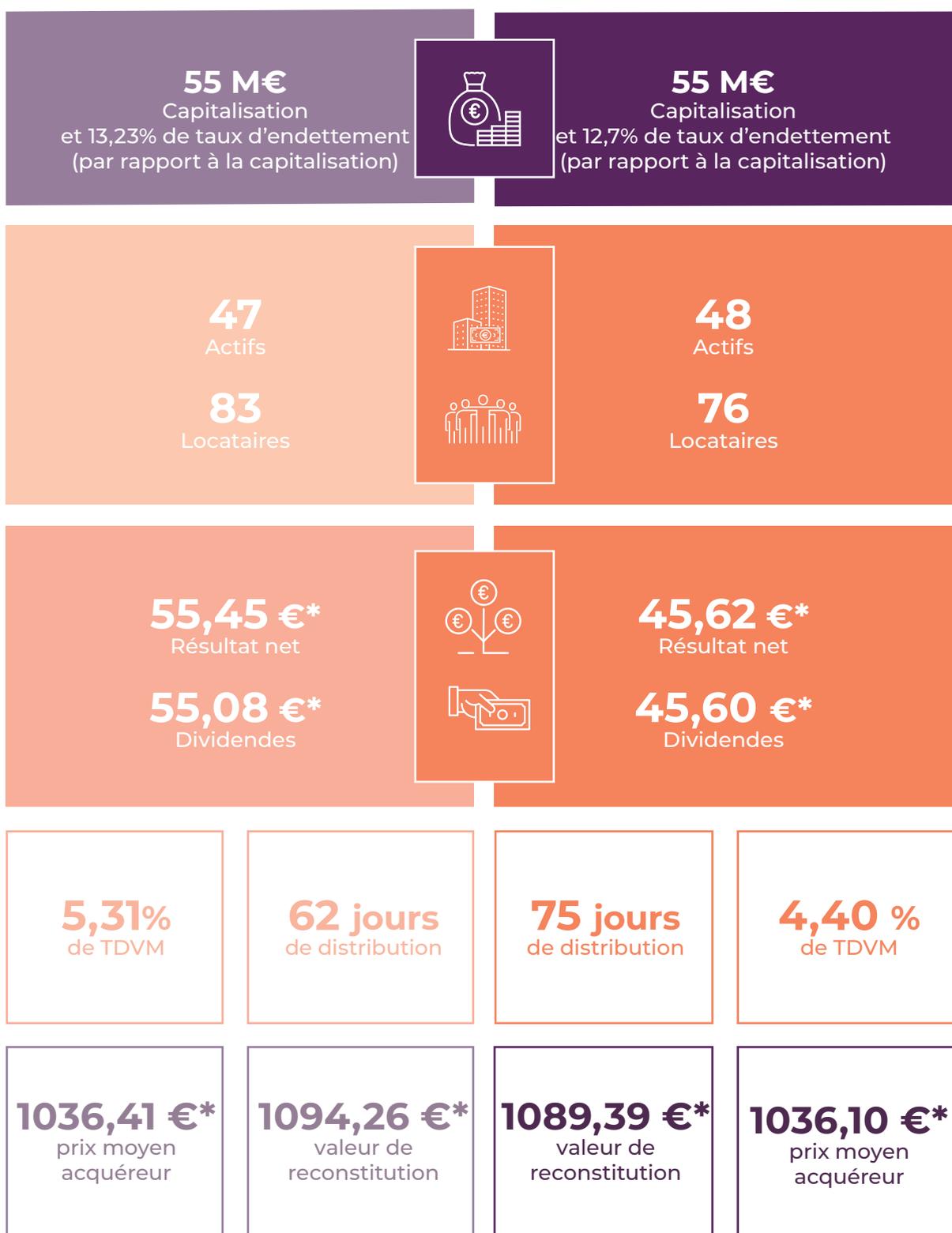
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	50
---------------------------	----

<b>GOVERNANCE D'ATLAND VOISIN</b>	52
-----------------------------------	----

# EN UN COUP D'OEIL

À FIN 2019

À FIN 2020



\* Par part

RETOUR SUR 2020

## PROMESSE TENUE, CONTRE VENTS ET MARÉES



**NOTRE ANALYSE PUBLIÉE DANS LE RAPPORT ANNUEL 2019 SOULIGNAIT DÉJÀ LES DOUTES QUI PESAIENT SUR L'ÉCONOMIE MONDIALE, SANS IMAGINER LA VIOLENCE DU CHOC GÉNÉRÉ PAR LA PANDÉMIE QUI S'EST ÉTENDU À TOUS LES PAYS DE LA PLANÈTE. UN AN PLUS TARD, JE VAIS M'EFFORCER DE DRESSER UNE SYNTHÈSE DE CETTE ANNÉE INÉDITE. TANT DANS SES IMPACTS NÉGATIFS QUE DANS CE QU'ELLE A RÉVÉLÉ DE NOTRE CAPACITÉ D'ADAPTATION. POUR ENSUITE ESQUISSEZ DES PERSPECTIVES À COURT, MOYEN, ET LONG TERME. SACHANT ÉVIDEMMENT QUE CELLES-CI DÉPENDENT DE LA RÉOLUTION DE LA CRISE SANITAIRE, PUIS DE LA GESTION DE SES RÉPERCUSSIONS.**

UN CHOC MONDIAL SANS PRÉCÉDENT QUI A CHANGÉ LA DONNE ÉCONOMIQUE

La propagation du virus Covid-19 au cours du 1er trimestre a entraîné une mise à l'arrêt de l'économie plus ou moins sévère selon les pays. Globalement le confinement généralisé en réponse à la pandémie a causé un infarctus mondial de l'offre avec l'effondrement de l'activité économique. Ce fut vrai en France et en Europe notamment.

Cette secousse généralisée a été suivie de répliques plus localisées, qui sont venues aggraver la situation. Dans ce contexte, certains secteurs sortent perdants : Transports aériens, Tourisme, Hébergement, Restauration et les commerces dits « non essentiels ». D'autres résistent et progressent tels les services informatiques, électroniques, et toutes activités liées à la santé et les télécommunications. Ainsi, la croissance mondiale a baissé de 3,9% en 2020. Au sein de la zone euro, le choc sur le PIB en 2020 est plus significatif avec une baisse de 6,8% et 8,1% en France. Face à ce choc, le Keynesianisme est clairement revenu sur le devant de la scène des politiques publiques comme réponse à cette crise. Ne serait-ce que sur ce plan, ce choc a semble-t-il

changé la donne.

À l'échelle nationale, deux grandes catégories de mesures ont été prises pour soutenir l'économie française parallèlement aux mesures sanitaires pour enrayer l'épidémie : d'une part celles visant à maintenir le pouvoir d'achat des ménages malgré les arrêts d'activité, d'autre part celles s'adressant aux entreprises et visant à préserver l'outil de production.

Pour les entreprises, les dispositifs d'urgence se sont déclinés en mesures de chômage partiel et en mesures de trésorerie afin d'éviter autant que possible les faillites et les pertes de savoir-faire. Selon l'OFCE, près de 150 milliards de dettes bancaires et fiscales ont été accumulés par les entreprises depuis le début du premier confinement, via les prêts garantis par l'État (PGE) ou les reports de cotisations et d'échéances fiscales. A ces différentes mesures, il faut ajouter le plan de relance européen de 750 milliards d'euros mais dont les effets ne seront pas immédiats. Ces dispositifs ont permis d'éviter le pire à court terme pour les entreprises.

Du côté des ménages, les pertes de revenu au cours du 1er semestre 2020 ont été endiguées grâce aux dispositifs d'urgence (activité partielle, fonds de solidarité pour les indépendants, aide exceptionnelle aux familles les plus modestes), qui ont participé à l'absorption du choc.

Ce bouclier de protection apporté par les aides publiques a été efficace et a permis globalement de faire face à l'arrêt de la vie économique à court terme, en la mettant à l'abri d'une crise de liquidité.

Une année plus que singulière que tout le monde souhaite dépasser au plus vite en espérant que l'arrivée du vaccin accélérera le retour à une vie (économique) normale sans être aveugle sur les impacts et les défis à venir que nous aborderons dans le chapitre Perspectives.

## L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE CHAHUTÉ MAIS RÉSISTANT

La crise sanitaire a indéniablement eu un impact sur le secteur immobilier, qui est le maillon final de la chaîne économique. Le marché de l'investissement comme celui des transactions locatives ont dû faire face aux craintes et interrogations des différents acteurs caractérisés par un attentisme.

### Contraction du volume d'investissement et prime à la sécurité

Le volume d'investissement en 2020 aura diminué de 35% par rapport à une année record en 2019. Dans le contexte d'incertitudes qui se prolonge, les investisseurs sont désormais encore plus sélectifs : si la localisation reste l'un des premiers critères de décision, la qualité et la situation locative des actifs deviennent primordiaux.

L'attractivité renforcée pour les actifs les mieux situés et bénéficiant de locataires solvables se traduit par une stagnation des prix voire plus généralement une hausse après l'apparition de la pandémie (pour les segments Bureaux, Activités, Entrepôts et Résidences gérées). La correction des prix à la baisse, sans être générale, a pu être constatée sur le segment des commerces et plus encore sur l'hôtellerie.

L'abondance de liquidités et une prime de risque toujours très favorables à l'immobilier expliquent la résilience des valeurs immobilières en 2020.

### Baisse du volume des transactions locatives

Le volume des transactions locatives en 2020 a diminué de l'ordre de 45% pour les bureaux en Île de France (-36% dans les métropoles régionales).

La gestion immédiate de la crise sanitaire et les prévisions économiques ont conduit les entreprises à repousser leurs projets immobiliers. En effet, le contexte économique a invité les entreprises à la prudence en matière de stratégies immobilières.

Il faut retenir que la situation des marchés immobiliers début 2020 était favorable avec une demande soutenue, une offre maîtrisée et un taux de vacance très faible.

La correction est intervenue dans un marché sain ou il n'existait pas de déséquilibre entre offre et demande.

La diminution de la demande corrélée à la hausse de l'offre de locaux disponibles à la location entraîne mécaniquement une augmentation du taux de vacance sur tous les marchés. Ainsi en Ile de France et dans les principales métropoles, il a globalement augmenté d'un point entre début et fin 2020.

En conséquence, les loyers sont demeurés relativement stables quels que soient les secteurs géographiques.

## UN CONTEXTE DE CRISE ET UN TAUX D'ÉPARGNE (FORCÉE) RECORD

La combinaison des politiques budgétaires et monétaires pour relancer l'économie à l'échelle mondiale devrait maintenir des taux d'intérêt faibles pour les années à venir dans toutes les économies dites développées. Mais gardons-nous de toutes certitudes après l'année que nous avons connue, et admettons simplement qu'il s'agit d'un paramètre important, tout comme un éventuel retour de l'inflation, que nous surveillons de près.

En France, le contexte anxiogène et le confinement ont généré une hausse notable du taux d'épargne qui est passé de 15% à environ 22,5% en 2020 selon les calculs de l'OFCE. Sur les neuf premiers mois de l'année l'épargne des Français a augmenté de plus de 70 milliards, et pourrait atteindre plus de 110 milliards d'euros pour 2020. Une grande partie de cette épargne dort sur les comptes courants. L'arbitrage de cette épargne entre consommation et placements sera le thème majeur de l'année 2021.

Si la panique sur les marchés actions a été endiguée (et rapidement gommée) grâce au rempart constitué par le mécanisme de soutien monétaire et budgétaire, la volatilité de ces placements demeure élevée.

Les placements sans risque, livrets réglementés et fonds euros, verront leur rémunération se maintenir à un niveau faible compris entre 0,50% et 1,5% par an et ce au-delà de 2020.

L'épargne immobilière devrait donc demeurer un placement attractif avec un niveau de rémunération annuel attractif au regard de son profil de risque ; à condition toutefois pour les épargnants de concevoir ce placement sur une durée longue et pour les gérants de répondre aux questions légitimes des épargnants sur l'évolution des marchés et des prix.

## LE MARCHÉ DES SCPI EN 2020

2019 avait été une année exceptionnelle pour les SCPI : record de la collecte nette, record du niveau de capitalisation, record en matière d'investissement et amélioration du taux de distribution. 2020 s'inscrivait dans le même mouvement avec, à fin mars, la collecte trimestrielle la plus élevée de l'histoire des SCPI.

À l'apparition de la crise sanitaire et du premier confinement, la collecte des SCPI a fortement

reculé. En raison notamment d'un accès limité à leurs conseillers bancaires et au crédit, mais surtout des perspectives économiques brutalement dégradées, les Français ont modifié leur comportement d'épargne. Arrêtons-nous un instant ici sur un constat : la collecte a beaucoup plus fortement chuté sur les SCPI gérées par des banques. A contrario celle des SCPI gérées par des sociétés indépendantes de banques, et distribuées par des Conseillers en Gestion de Patrimoine, ont su maintenir un réel niveau d'activité voire saisir des opportunités pour accompagner leurs clients. Les épargnants ont suivi une stratégie double : ils ont privilégié les placements à court terme rapidement disponibles et sans risque mais ont aussi réalisé des opérations en bourse sur des actifs risqués.

Très appréciées par les épargnants français pour leur couple rentabilité-risque, les SCPI ont toujours jusque-là montré leur capacité à surmonter les périodes délicates. L'année 2020 en est encore une illustration.

En effet la performance des SCPI en 2020 a montré leur capacité de résilience, avec une rémunération annuelle de 4,18% en moyenne contre 4,40% en 2019.

Résilience également du côté de la collecte qui aura été de 6 milliards d'euros. Le recul de 30% par rapport à 2019 est réel, mais illustre plus la prudence des épargnants face à un choc d'une ampleur inégalée qu'une quelconque désaffection. En effet rappelons que 2019 avait battu tous les records ; in fine, 2020 se rapproche de son précédent record en 2017. Autre indicateur important pour juger de la confiance des épargnants : les retraits sont restés tout à fait dans la moyenne habituelle. Dit autrement, aucun vent de panique n'a soufflé chez les porteurs de part.

#### QUEL BILAN POUR FONCIÈRE REMUSAT EN 2020

ATLAND VOISIN s'est voulu pragmatique et a étudié avec chacun des locataires la situation et les éventuelles mesures d'accompagnement à mettre en place face aux conséquences de la crise de la Covid-19, notamment sur les commerces frappés de fermeture.

Sur l'exercice 2020 Pour les commerces non alimentaires frappés par des mesures contraignantes lors du premier ou second confinement, les annulations de loyers ont représenté 8,18% du loyer 2020. Les reports de loyer ont représenté quant à eux 0,64% du loyer annuel.

La forte exposition de FONCIÈRE RÉMUSAT au

segment des commerces a donc eu un impact direct sur les résultats 2020. Dans une réflexion sur le long terme avec nos locataires, nous avons recherché un équilibre et avons consenti des concessions financières à certains, en fonction de l'analyse de leur situation, afin de les accompagner pour passer cette période difficile.

De ce fait, le taux de distribution sur valeur de marché s'est établi, en baisse, à 4,40%. Ce qui le situe, toutefois, au-dessus de la moyenne des SCPI en général (4,18%) et des SCPI de commerces en particulier (3,67%). Avec un résultat par part de 45,62 € le dividende est à 45,60 € par part sans prélèvement sur le report à nouveau. Enfin, les expertises 2020 font apparaître une stabilité de la valeur vénale du patrimoine immobilier. Il en résulte une valeur de reconstitution au 31/12/2020 à 1089,39 € par part elle qui est quasiment stable par rapport à 2019. Ce chiffre reflète la solidité, malgré la situation, du patrimoine de votre SCPI. Par rapport à un prix moyen de part de 1036,10 €, cette valeur de reconstitution est favorable à la protection du capital investi et à sa valorisation à long terme.

Jean-Christophe ANTOINE  
**Président ATLAND VOISIN**



## DE L'ANNÉE 2020, CONVIENT-IL DE REGARDER LE VERRE À MOITIÉ PLEIN OU À MOITIÉ VIDE ?

Examinons les deux angles.

Côté « à moitié vide » : 2020 a clairement laissé ses marques, avec

- Un rendement courant de 4,40% en 2020 par rapport aux 5,31% de 2019
- Un taux d'occupation financier de 84,78% au 31/12/2020, contre 92,23% 12 mois plus tôt

Rappelons les caractéristiques de FONCIÈRE RÉMUSAT qui augmentent son exposition aux chocs économiques :

- Un positionnement 100% commerces, qui l'a exposé de plein fouet au contexte 2020
- Une petite capitalisation (55 M€) qui limite la liquidité du marché secondaire et la capacité à diversifier le patrimoine

Côté « à moitié plein » : Foncière Rémusat a fait preuve d'une réelle résilience

- Un rendement courant supérieur à la moyenne du marché (4,18%) et à la moyenne des SCPI de commerces (3,67%)
- Un prix moyen de la part stable (1036,10€ par part) et qui reste sous-coté par rapport à la valeur du patrimoine (1089,39€ par part de valeur de reconstitution)

Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.

**12,7%**

le taux d'endettement  
par rapport  
à la capitalisation

**55 M€**

la capitalisation

**4,40%**

TDVM  
(vs 4,18% moyenne  
du marché, source  
IEIF)

**75  
jours**

de report  
à nouveau

**5,81%**

TRI sur 10 ans  
(vs 5,03%  
moyenne du  
marché, source  
IEIF)

Symétriquement, regardons les ressorts qui lui permettront de traverser la période à venir

- Des réserves de report à nouveau significatives, à hauteur de 75 jours de distribution
- Des plus-values potentielles à même de contribuer à la stabilisation des revenus

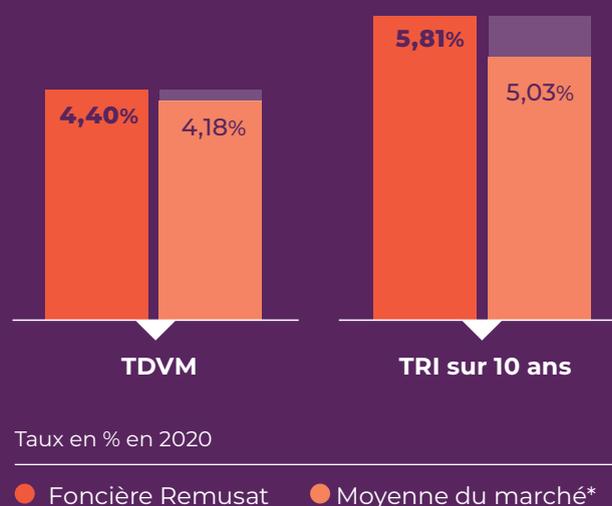
A la fin de ce bilan « bénéfice – coût », je répondrai à la question initiale en optant pour la vision du verre à moitié plein. Les défis sont réels mais Foncière Rémusat a également les atouts pour conserver votre confiance aujourd'hui et à long terme. En effet nous conservons des convictions fortes quant à l'intérêt de l'immobilier de commerces. A court terme, le surplus d'épargne constitué par les Français pendant cette période devrait se transformer, au moins partiellement, en consommation. Cela profitera à tous les commerces en général, et en particulier à ceux qui ont le plus souffert de cette situation (restauration, événements, tourisme, culture). Cela nous semble d'autant plus vrai pour la consommation à l'échelle locale ou nationale, qui correspond aux formats de commerces détenus par Foncière Rémusat : des boutiques de centre-ville ou dans des zones commerciales.

Diego CREIXAMS  
Responsable Clientèle Privée

## TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) ET TAUX DE RENDEMENT INTERNE SUR 10 ANS (TRI)

**FONCIÈRE REMUSAT** a maintenu un taux de rendement satisfaisant, supérieur à celui du marché\* tant sur l'année (TDVM) que sur la période (sur 10 ans)

\*Source : IEIF, analyse de l'année 2020 des SCPI



## RÉSULTAT NET, DIVIDENDES ET RÉSERVES CUMULÉES

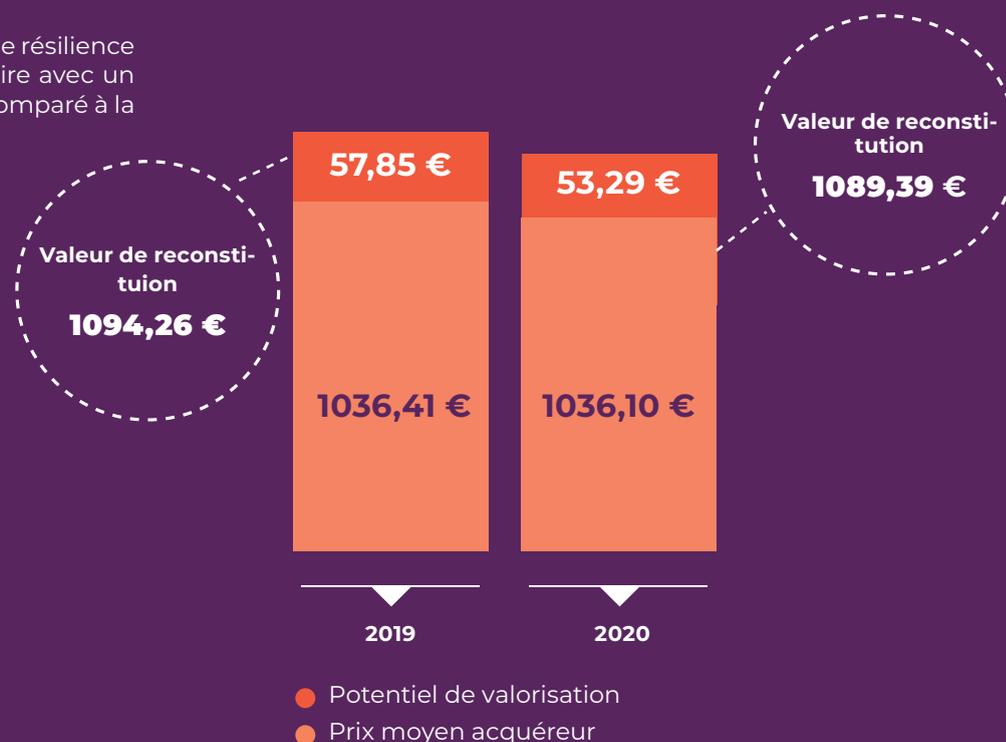
La poursuite du travail de gestion locative a permis cette année encore d'afficher un bénéfice distribuable 2020 supérieur au dividende. Les performances des années précédentes ont permis de maintenir la capacité distributive et de conserver un report à nouveau de 75 jours de distribution.

Résultat Net	45,62 €
Dividendes	45,60 €



## VALEUR DE RECONSTITUTION, PRIX DE PART ET VALORISATION

**FONCIÈRE REMUSAT** fait preuve de résilience cette année, malgré la crise sanitaire avec un prix de la part qui reste sous coté comparé à la valeur de reconstitution.



Rappel des avertissements sur les risques : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement en parts de SCPI comporte un risque de perte en capital.



30 272

associés dont  
1 308  
pour FONCIÈRE  
RÉMUSAT

ATLAND VOISIN élue  
2<sup>ème</sup> Société de Gestion  
de SCPI préférée  
par les CGP

## L'ÉPARGNE EST UNE AFFAIRE DE CONFIANCE, 2020 NOUS L'A RAPPELÉ UNE FOIS DE PLUS

2020 fut une année sans pareille. Pour poursuivre notre activité tout en maintenant la qualité de service, il nous a fallu faire preuve d'une grande capacité d'adaptation. Dans ce contexte éprouvant pour tout le monde, nous avons aussi redoublé d'efforts pour apporter des informations régulières, claires, sincères.

Ces efforts ont semble-t-il été appréciés par nos partenaires, à en juger par le trophée d'argent de la société de gestion de SCPI préférée\* des Conseillers en Gestion de Patrimoine. Cette récompense, qui nous a été décernée pour la deuxième année consécutive, après avoir occupé la 3<sup>ème</sup> place les deux années précédentes, est un motif de satisfaction pour toute notre équipe !

Nos clients ont également eu l'occasion d'exprimer leur avis. Pour la première fois nous avons mené une enquête auprès d'un échantillon de 4 500 d'entre eux. À en juger par leurs réponses, la confiance reste intacte voire renforcée à l'issue de cette année périlleuse. Cette confiance constitue un immense motif de fierté, qui récompense l'engagement et la compétence de notre équipe là aussi !

Bien sûr, ces évaluations sont autant d'encouragements à maintenir voire à amplifier nos efforts. Dans cet esprit, permettez-moi d'en partager une synthèse. Nos points

forts résident dans l'accueil de nos équipes et la qualité des informations fournies. Nos axes d'amélioration concernent les services digitaux, dont la création d'un outil pour faciliter l'acte de souscription.

Autrement dit : mettre le digital au service de la qualité relationnelle (nécessairement humaine) et du suivi et de la compréhension de votre investissement. C'est précisément dans ce sens que nous avons œuvré en 2020.

Afin de joindre l'acte à la parole, la publication du présent rapport annuel s'accompagne du lancement d'un nouveau service de vote en ligne pour les Assemblées Générales, avec l'appui de notre nouveau partenaire EasyQuorum. Leur solution technologique apportera une expérience simplifiée, et l'accès restera très simple. Il vous suffira de vous connecter à votre espace client en ligne et de cliquer sur le bouton « vote en ligne ».

En parallèle nous travaillons au lancement d'un outil réservé aux conseillers pour accompagner leurs clients tout au long de la souscription en ligne. Nous allons également dévoiler un nouveau site public, qui deviendra un véritable centre de ressources pour vous informer sur tous les aspects de vos SCPI. Enfin nous enrichissons et faciliterons l'utilisation de votre espace en ligne.

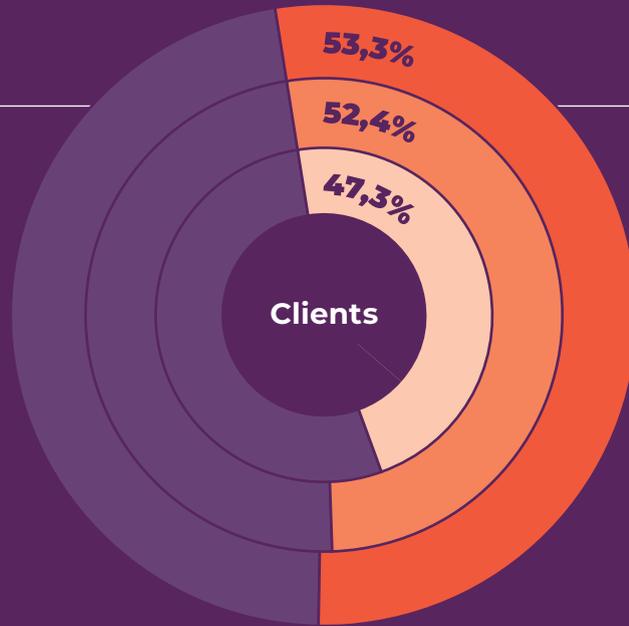
Sans oublier évidemment l'accueil de nos équipes pour vous accompagner en cas de besoin !

\* Dans le cadre du Palmarès des Fournisseurs établi par le magazine Gestion de Fortune.

Rachèle KRUMM  
Directeur Relations Clients

## LA DÉMATÉRIALISATION

- Dématérialisation des convocations aux AG
- Dématérialisation des bulletins périodiques
- Dématérialisation de la fiscalité



## DISTINCTIONS

ATLAND VOISIN élue 2ème Société de Gestion de SCPI par les CGP à l'occasion du Palmarès des Fournisseurs 2021, pour la 2<sup>ème</sup> année consécutive



## À VENIR EN 2021



Nouvelle plateforme de vote en ligne aux Assemblées Générales



Nouveau parcours digitalisé de souscription pour toutes les opérations en intégrant le prélèvement



Nouveau site internet



Amélioration de l'espace client en ligne



Plus de 10  
communiqués  
spéciaux dont 1 tous  
les 15 jours pendant le  
premier confinement

Refonte  
de nos bulletins  
périodiques

Lancement  
et participation à des  
webconférences

Une étude  
et une série d'articles  
sur le télétravail  
et les commerces

## 2020 A RENFORCÉ LE BESOIN D'UNE INFORMATION CLAIRE ET RÉGULIÈRE, CONDITION DE LA CONFIANCE

Bonjour,

Ce rapport annuel vous apporte-t-il l'information que vous recherchez ? Je l'espère, car c'est dans ce sens que nous avons travaillé activement avec mon équipe, dont Irma Mispa Koum que j'associe ici et remercie. N'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires, nous les étudierons tous !

À travers ce document et notre action au quotidien, nous cherchons à vous apporter la meilleure information possible ; et 2020 n'a fait qu'en renforcer l'impor-

tance et l'exigence. Car c'est la condition pour entretenir la confiance : vous informer clairement, et sincèrement. Et se tenir à votre écoute.

2020 fut à nulle autre pareille, aussi permettez-moi de poursuivre ce texte de façon quelque peu inhabituelle, personnelle même. En effet je voudrais commencer par citer un couple de clients dont le message m'a marqué. Evidemment je ne saurais divulguer leur identité mais peut-être se reconnaîtront-ils (et, je l'espère, ne m'en voudront pas de le partager).

Le 03 décembre dernier, nous venions d'envoyer la huitième campagne d'information intitulée « État des lieux et perspectives des SCPI gérées par ATLAND VOISIN ». Quelques jours plus tard, nous recevions le mot ici reproduit :

De : pascal  
Envoyé : samedi 5 décembre 2020 14:33  
À : Rachel Krumm  
Objet : Atland Voisin : Etat des lieux et perspectives de nos SCPI

Bonjour,

Félicitations à vous et surtout toute l'équipe que vous fournissez dans cette période anxiogène et troublée, car vous faites un travail d'excellente qualité Humaine d'accompagnement avec les clients et financière avec vos associés sans oublier cette qualité d'informations en toute transparence.

Associé de plusieurs SCPI, je tenais à souligner la qualité de votre travail en amont qui va en découler une information claire et précise, véritablement tout à votre Honneur, en 1 mot BRAVO.

Vous souhaitant bon courage à toute l'équipe, sachez que c'est vous qui êtes dans le vrai, avec cette communication et facilitateur d'accès à l'information

Très sincèrement et très cordialement

Mr et Mme Pascal (ravi de faire parti en tant qu'associé, de votre belle entreprise et ceux qui l'a composent)

Tout était dit, tout le travail fourni en 2020 était résumé. C'est pour cela que nous avons travaillé sans compter avec tous mes collègues, toutes équipes confondues ! Et nous continuerons à travailler dans ce sens en 2021 et au-delà. L'argent, avant d'être un sujet technique, est la matérialisation d'une confiance réciproque.

Et cette confiance est aussi la clé pour amener de nouveaux clients, de nouveaux associés, de nouveaux CGP vers les SCPI et vers ATLAND VOISIN. Cela m'amène à l'autre aspect essentiel de la mission du marketing, aux côtés des équipes commerciales et relations clients : promouvoir et convaincre.

Ce sujet est particulièrement important car l'argent concerne tout-un-chacun, et sa présence en quantité suffisante ou insuffisante a un impact direct sur nos existences.

La question de l'éducation financière m'apparaît alors comme un enjeu auquel nous ferons en sorte de contribuer positivement à notre échelle. Bien sûr, cela rejoint notre intérêt en tant que Société de gestion, mais cela rejoint aussi celui des épargnants, des Français en général. Par où commencer ? Repartons de là où nous nous étions quittés dans le rapport annuel 2019.

Depuis quatre ans l'Autorité des Marchés Financiers publie le « baromètre de l'épargne et de l'investissement ». Librement disponible sur leur site, cette étude est riche d'enseignements. L'an dernier je partageais ma lecture et concluais ainsi : « [...] 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. »

Un an plus tard le constat me semble toujours aussi fondé : contrairement à ce que l'on dit trop rapidement, les Français ne sont pas fâchés avec les placements. Ils ont très bien intégré le triptyque rendement, risque, liquidité. Ils ont conscience des enjeux de financement de leur retraite. Mais il leur reste difficile de passer à l'action à cause, me semble-t-il, de l'impression de ne pas avoir tous les repères pour prendre en main leur patrimoine.

C'est le constat qui a amené la Banque de France à lancer l'initiative EducFi et le site d'information Mes questions d'argent. En sa qualité d'opérateur national de stratégie nationale d'éducation financière du public, la Banque de France agit pour renforcer l'éducation financière des citoyens. Et elle publie chaque année une étude qui porte sur le niveau de connaissances des Français en la matière, et sur ce qui freine le passage à l'action.

Qu'apprend-on ?

Qu'avant de parler de produits d'épargne, de rendement, de risque, de liquidité, de versements programmés, il convient de revenir à des notions essentielles. L'impact de l'inflation par exemple est mal appréhendé par près de la moitié des personnes interrogées. Les repères économiques de base sont également sujets d'erreur ; ainsi

du taux du livret A qui n'est correctement cité que par 30% des répondants (pour rappel : en 2020 il est passé de 0,75% à 0,50%). Ou encore les intérêts composés, qui ne sont correctement calculés que par 46% des répondants.

Cette dernière notion est pourtant clé pour comprendre l'impact à long terme de décisions d'épargne. La mise en place d'une stratégie patrimoniale se joue à l'horizon d'une vie, et la prise en compte du caractère amplificateur des taux d'intérêt est majeure pour saisir le besoin de préparer son avenir financier le plus tôt possible. La crise sanitaire, si vous me permettez le parallèle, a cruellement démontré la difficulté que nous avons à penser de façon exponentielle. Ce biais cognitif et naturel joue également en matière financière.

Nous allons donc, à notre niveau, agir pour apporter des informations mais aussi des connaissances aux épargnants. Car nous sommes convaincus que les SCPI ont leur place dans le patrimoine de tout-un-chacun, à différents âges de la vie et en fonction des objectifs qui vont avec. Mais encore faut-il en avoir conscience.

Pour conclure je revêtirai ma casquette, plus classique, de Directeur marketing en partageant notre objectif pour 2021 (et au-delà). Il tient en deux axes :

- Continuer à vous apporter la meilleure information possible, sur vos SCPI mais aussi sur les possibilités que cela offre sur le plan patrimonial (à crédit, en démembrement, de façon programmée). Pour cela nous allons notamment refondre notre site internet, produire des contenus sur différents supports (bulletins périodiques, rapports annuels, fiches acquisitions, articles, vidéos didactiques) et les diffuser sur différents canaux (site Internet, courriers électroniques, webconférence, pages LinkedIn et Youtube)
- Renforcer les services mis à votre disposition pour suivre votre patrimoine et agir. Cela passera par l'amélioration de votre espace client en ligne et par la mise en place d'un outil d'aide à la souscription en ligne aux côtés de votre conseiller

Thomas LAFORÊT  
Directeur Marketing



*À moyen terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble continueront à répondre aux besoins des consommateurs*

*À long terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble devraient continuer à attirer les consommateurs et les enseignes.*

## 2020 DÉMONTRE NOTRE CONVICTION : EN IMMOBILIER, CHAQUE MARCHÉ, CHAQUE VILLE, A SES SPÉCIFICITÉS

Ce rapport annuel nous donne l'occasion de dresser un état des lieux des marchés dans les métropoles régionales. Je me concentrerai d'abord sur le marché des bureaux car ce segment, bien que peu présent dans le patrimoine de FONCIÈRE RÉMUSAT, nous éclaire sur certaines dynamiques, en partant d'un double constat :

- Le marché locatif des principales métropoles régionales s'est globalement moins dégradé que celui d'Île de France en 2020 (les prises à bail ont reculé de 36% vs 45% pour l'Île de France), à l'exception notable des agglomérations toulousaines et lilloises.
- Le marché de l'investissement reste très actif sur les produits les plus recherchés (dits « core »), avec des prix qui poursuivent leur hausse, malgré les perspectives incertaines sur l'évolution des valeurs locatives.

Paradoxe ? Nous allons voir que non en regardant au-delà de 2020 et en cherchant à appréhender les tendances à l'œuvre ; pour ainsi juger du potentiel de résilience des marchés où FONCIÈRE RÉMUSAT investit. Pour ce faire revenons aux fondamentaux de l'économie immobilière : l'offre et la demande de bureaux ville par ville.

Portons notre regard à court-terme : après une année 2020 marquée par une forte baisse, on peut s'attendre à une poursuite de l'atonie de la demande locative (probablement suivie d'un rebond technique), les entreprises décidant de reporter leurs projets de déménagement afin de mieux appréhender les perspectives de reprises économiques, et de recalibrer leurs besoins de surfaces à l'aune des nouveaux usages et modes de travail ; parallèlement l'offre pourrait augmenter sous l'effet de libération de locaux – notamment via des libérations partielles liées à la réduction des besoins des entreprises – ou de livraison d'immeubles neufs. Mais l'impact dépendra de la situation qui prévalait avant la crise. Or que constate-t-on ? Que les taux d'occupation début 2020 dans les métropoles régionales étaient élevés, d'environ 95%. Un an plus tard, ils avoisinaient les 94%. Et l'arrivée de bureaux neufs reste comparable aux années précédentes, ce qui réduit le risque d'une suroffre immédiate

LES MARCHÉS RÉGIONAUX ABORDENT CETTE PÉRIODE AVEC UN TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ, CE QUI AIDERA À AMORTIR LA BAISSÉ DE LA DEMANDE LOCATIVE

Regardons ensuite à moyen terme : les loyers pratiqués dans les métropoles régionales sont raisonnables et stables, allant de 150 à 250 € par mètre carré par an environ (350 € à Lyon) pour les immeubles les mieux placés. Ces montants sont bien inférieurs à ceux pratiqués à Paris, où ils peuvent atteindre plus de 900€ par mètre car-

ré par an. Le « coût immobilier » est donc bien moindre dans ces villes, ce qui réduit l'incitation des dirigeants d'entreprise à prioriser leurs efforts sur sa réduction.

LES NIVEAUX DE LOYERS DE BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES SONT FAVORABLES À LA FIDÉLISATION DES LOCATAIRES, CAR ILS PÈSENT BEAUCOUP MOINS SUR LEURS COMPTES DE RÉSULTAT

Examinons enfin ce qui se profile à long terme : le phénomène de métropolisation, à l'œuvre en France depuis 20 ans, devrait se poursuivre. Alimentant une croissance démographique et économique supérieure à la moyenne nationale dans ces villes. Peut-être y aura-t-il des mutations ou des inflexions mais celles-ci devraient se faire sur un temps suffisamment long pour être prise en compte par les investisseurs. Ce phénomène devrait donc rester favorable à l'immobilier d'entreprise

LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES RESTENT DES MARCHÉS STRUCTURELLEMENT PORTEURS POUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE, PARTICULIÈREMENT DANS LE CADRE DE LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DES LIGNES TGV

Mais qu'en est-il de l'impact sur les prix d'acquisition ? Les valeurs des immeubles risquent-elles de baisser ?

Pour appréhender cette dimension, l'analyse des tendances locatives doit être complétée par une comparaison avec d'autres « supports d'investissement » à même d'attirer les investisseurs institutionnels. On regardera alors la prime de risque. C'est-à-dire l'écart entre le taux d'intérêt payé par l'Etat français pour emprunter sur 10 ans (on parle d'Obligations Assimilables au Trésor, ou OAT) d'un côté et le taux des rendements immobiliers pour les actifs les plus recherchés.

Début 2021, l'État français empruntait avec un taux d'intérêt négatif à -0,2%. Dit autrement les créanciers acceptent de lui prêter de l'argent à perte. Comparativement les actifs immobiliers les plus chers rapportent 2,5% au moins. La prime de risque atteignait donc 270 points de base. En conséquence, ce différentiel devrait continuer à attirer des investisseurs institutionnels à la recherche d'actifs rentables et ayant un profil de risque maîtrisé. La demande à l'achat devrait donc, en toute vraisemblance, rester importante, ce qui devrait soutenir d'autant les prix des immeubles.

LES PERSPECTIVES DE VALORISATION RESTENT DONC FONDÉES POUR TOUT INVESTISSEUR POSITIONNÉ À LONG TERME SUR LE MARCHÉ DES BUREAUX DANS LES MÉTROPOLIS RÉGIONALES.

Appliquons désormais une démarche analytique semblable pour le marché des commerces. Pour la résumer, j'insisterai sur un point clé : Il n'y a pas un marché, mais des marchés de commerce, dépendant de nombreux facteurs :

- La typologie : boutique de pied d'immeuble en centre-ville, zone commerciale de périphérie ou « retail parc », centre commercial, galerie commerciale de

super/hypermarché...

- Le profil de bassin de consommation : échelle locale, nationale (tourisme national), ou internationale (flux de tourisme international)
- Le secteur d'activité des exploitants et vulnérabilité au développement du e-commerce: prêt à porter, alimentaire, bio, sport et loisirs, équipement de la maison...

À court terme, les commerces détenus dans des zones commerciales ou en pied d'immeuble ont fait preuve d'une meilleure adaptabilité dans un contexte épidémique et d'une forte capacité de reprise à chaque levée des restrictions. Par contraste les grands centres commerciaux ont particulièrement souffert de l'année 2020 par les mesures restrictives et par l'assèchement du tourisme international, segment de marché dont nous restons volontairement absents.

À moyen terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble continueront à répondre aux besoins des consommateurs dans les métropoles régionales ou dans les villes de taille moyenne ; le retour de la consommation sera avant tout alimenté par l'échelon local puis national. Le tourisme international quant à lui ne devrait revenir à des niveaux comparables que dans un second temps, ce qui privera certains actifs très typés de leurs flux de clientèle (dont les grands centres commerciaux, grands magasins, ou rues touristiques à Paris ou sur la Côte d'Azur).

**À long terme, les commerces de périphérie à ciel ouvert ou en pied d'immeuble devraient continuer à attirer les consommateurs et les enseignes. Grâce à leur hyper-accessibilité à pied ou en voiture pour les consommateurs, et grâce à leurs loyers et charges faibles pour les commerçants.** Ils seront également d'intérêt pour les investisseurs par leur potentiel de valorisation du foncier, dans un contexte de raréfaction lié aux efforts anti-artificialisation des sols.

Lawrence DELAHAYE  
Directeur Général Adjoint - Investissements

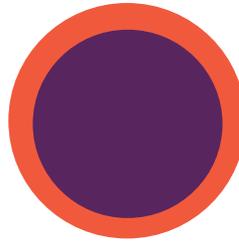
## L'ÉQUIPE RELATIONS CLIENTS



**RACHÈLE KRUMM**  
Directeur  
Relations Clients



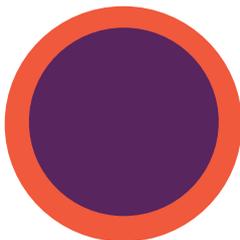
**FLORENCE PAILLE**  
Gestionnaire  
Relations Clients



**LAURENCE ANTZ**  
Gestionnaire  
Relations Clients



**ISABELLE NICOLAS**  
Assistante Relations  
Clients



**LUCIE GUFFROY**  
Assistante Relations  
Clients



**MARIE PERDRIX**  
Assistante  
Back-office



**SYLVIE COLEY**  
Assistante  
Back-office



**VALÉRIE BACHALAS**  
Assistante  
Back-office



**TIFFANY GARNIER**  
Assistante  
Back-office



**ELODIE ZINETTI**  
Assistante  
Back-office



**SANDRINE  
PUYRAIMOND**  
Assistante  
Back-office



**CHRISTELLE MATHET**  
Assistante  
Back-office



**KATIA CANDAPPANE**  
Assistante  
Relations Clients

## VOS CONSEILLERS CLIENTÈLE PRIVÉE



**DIEGO CREIXAMS**  
Responsable  
Clientèle privée



**QUENTIN SACZEWSKI**  
Conseiller  
Clientèle Privée

#### 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

## RENTABILITÉ & PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2020	1 032,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2020	934,78 €
Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(DVM)(1)</sup>	4,40%
Taux de variation du prix moyen acquéreur <sup>(PMA)(2)</sup>	- 0,03%

## BILAN AU 31/12/2020

Capital social (valeur nominale)	28 504 920 €
Total des capitaux propres	38 382 779 €
Immobilisations locatives	44 035 856 €

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 435 254 €	45,62 €
Dividende distribué	2 434 228 €	45,60 €

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	54 430 000 €	1 019,67 €
Valeur comptable	38 382 779 €	719,05 €
Valeur de réalisation	48 776 924 €	913,77 €
Valeur de reconstitution	58 151 431 €	1 089,39 €

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement 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.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL & MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'année 2020. Le capital social reste inchangé, soit 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €, détenues par 1 308 associés.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Au total, 673 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2020, dont 407 ont trouvé contrepartie. A noter qu'aucune confrontation n'a pu s'effectuer au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, faute d'acquéreur. Compte tenu de l'annulation d'un ordre de vente pour 30 parts en novembre, 236 parts restaient en attente de cession au 31 décembre. Le prix moyen acquéreur 2020 (PMA) s'est établi par 1 036,10 € contre 1 036,41 € en 2019.

Le nombre de parts cédées sur l'année 2020 représente 0,76 % de nombre total de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN EUROS)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31/12
2016	25 006 152	5 179 280	46 828	1 126	414 342	1010
2017	28 504 920	6 617 520	53 380	1 204	0	1025
2018	28 504 920	0	53 380	1 210	0	1010
2019	28 504 920	0	53 380	1 223	0	1037
<b>2020</b>	<b>28 504 920</b>	<b>0</b>	<b>53 380</b>	<b>1 308</b>	<b>0</b>	<b>1032</b>

## ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE (en euros)

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ER JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS
2016	551	1,18%	136	4,5 % HT
2017	474	1,01%	60	4,5 % HT
2018	912	1,71%	40	4,5 % HT
2019	550	1,03%	23	4,5 % HT
<b>2020</b>	<b>407</b>	<b>0,76%</b>	<b>236</b>	<b>4,5 % HT</b>

## RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE (en euros)

CONFRONTATIONS	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NOMBRE DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXECUTEES
16/01/2020	22	80	22	1 037,00 €	939,31 €	58
20/02/2020	96	80	57	1 040,00 €	942,03 €	23
19/03/2020	79	58	35	1 042,00 €	943,84 €	23
16/04/2020	44	88	44	1 036,00 €	938,41 €	44
20/05/2020	0	114	0	néant	néant	114
18/06/2020	5	154	5	1 030,00 €	932,97 €	149
16/07/2020	125	209	125	1 035,00 €	937,50 €	84
20/08/2020	70	116	70	1 035,00 €	937,50 €	46
17/09/2020	49	97	49	1 032,00 €	934,78 €	48
15/10/2020	0	140	0	néant	néant	140
19/11/2020	0	114	0	néant	néant	114
17/12/2020	0	236	0	néant	néant	236

# INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2020, un investissement a été réalisé :

En date du 14 février 2020, FONCIÈRE RÉMUSAT a acquis un local commercial situé 8 Place Du Guesclin à SAINT BRIEUC (22000), local sis en rez-de-chaussée loué à la Société « MIE BRIOCHINE » (Enseigne MIE CÂLINE) pour une surface de 107,56 m<sup>2</sup>.

Prix d'achat acte en mains : 557 600 € pour un rendement moyen acte en mains de 7,67 %.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

### COMPOSITION DE LA DETTE BANCAIRE

Au 31 décembre 2020, la dette bancaire s'élève à 7 050 250 € et se décompose de la façon suivante :

ACTIF FINANCÉ	TYPE	ÉCHÉANCE	TYPE DE TAUX	CAPITAL RESTANT DÙ 31/12/2020
Prêt Cholet, Valmy, Colombes	AMORTISSABLE	31/12/2027	VARIABLE	2 108 000 €
Prêt Cholet, Valmy, Colombes	IN FINE	31/12/2027	VARIABLE	1 245 000 €
Prêt Marseille, Brive et St Brieuc	IN FINE	31/12/2025	FIXE	3 697 250 €
<b>Total</b>				<b>7 050 250 €</b>

## ARBITRAGES

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

- A MARSEILLE, 166-168 rue Jean Mermoz,  
Un garage en sous-sol pour un prix de vente de 20 000 €  
L'acte a été signé le 16 mars 2020,
- Un garage double en sous-sol pour un prix de vente de 28 000 €,  
L'acte a été signé le 30 décembre 2020.

Ces arbitrages étaient prévus lors de l'acquisition et plusieurs parkings en sous-sol avaient déjà été vendus à cette adresse sur l'exercice 2019.

# COMPOSITION DU PATRIMOINE

## IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITES (en % des valeurs vénales au 31/12/20)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	COMMERCES	HOTEL RESTAURANT	TOTAL
Région Parisienne		11,12%		
Province	4,76%	81,00%	3,12%	
<b>Total</b>	<b>4,76%</b>	<b>92,12%</b>	<b>3,12%</b>	<b>100,00%</b>

## IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ (en % des m<sup>2</sup> au 31/12/2020)

ZONE GÉOGRAPHIQUE	BUREAUX	COMMERCES	HOTEL RESTAURANT	TOTAL
Région Parisienne		6,31%		6,31%
Province	3,61%	83,62%	6,46%	93,69%
<b>Total</b>	<b>3,61%</b>	<b>89,93%</b>	<b>6,46%</b>	<b>100%</b>

## GESTION LOCATIVE

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> est passé de 94.11 % au 1er trimestre 2020 à 84.79 % au 4ème trimestre 2020. Le taux d'occupation financier moyen pour l'exercice ressort à 88.33 %

1 - Taux d'occupation financier = (loyer 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 relocations et 9 résiliations de baux.

- LISSES (91) Rue de la Closerie (indivision 50/50 avec IM-MOPLACEMENT)  
289 m<sup>2</sup> libérés par LAURIE LUMIERE puis reloués à la société FENICIA MARKET par un bail à effet du 16 juillet 2020 (supermarché alimentaire),  
275 m<sup>2</sup> libérés par LYMA FITNESS et reloués à la Société PAILLE par un bail à effet du 01<sup>er</sup> septembre 2020 (vente peinture et articles décoration).
- BESANCON (25) 21 rue de la République  
190 m<sup>2</sup> libérés par GMF.
- SAINT BRIEUC (22) 40-42 rue Saint-Guillaume  
511,66 m<sup>2</sup> libérés par CELIO.
- CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 Allée du Haut Poitou  
1 040 m<sup>2</sup> libérés par AP DESIGN (Enseigne STORY)  
Un bail a été signé en date du 03 septembre 2020 avec des conditions suspensives à lever (prêt, autorisations à obtenir par la mairie) pour une date d'effet en avril 2021.
- BESSINES (79) Route de la Rochelle  
223 m<sup>2</sup> libérés par LIBRAIRIE DE LA MUDE.
- SAINT ORENS DE GAMEVILLE (31) 45 avenue de Gameville  
65 m<sup>2</sup> libérés suite à la liquidation judiciaire de la Société LES LAURIERS CENTURY 21.
- MONTAUBAN (82) rue Henri Dunant  
1 185 m<sup>2</sup> et 711 m<sup>2</sup> libérés suite au redressement judiciaire de LA HALLE.

# GESTION LOCATIVE & IMMOBILIÈRE

- MARSEILLE (13) 29 rue Saint Ferréol (indivision 30/70 avec EPARGNE PIERRE)  
131,46 m<sup>2</sup> ont été reloués en date du 1er novembre 2020 à la Société FK 13 « FOOT KORNER » (vente articles de sport).

### 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 2020 s'élevaient à 212 168 € et les reprises à 158 150 €

## 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 5 et 10 ans.

### 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 31/12/19 : 647 190 €

+Dotation exercice 2020 : +150 088 €

- Reprise exercice 2020 : -58 939 €

= Solde de la provision au 31/12/20 : 738 339 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur RAMONVILLE pour les normes PNR.

### TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

En 2020, le montant de ces travaux s'élève à 25 514 € contre 36 520 € en 2019.

# RÉSULTAT/ REVENUS DISTRIBUÉS

Le résultat de l'exercice 2020 s'est soldé par un résultat bénéficiaire de 2 435 254 €, soit 45,62 € par part. Compte tenu de ces résultats, le revenu distribué a été fixé à 45,60 € et le report à nouveau à été abondé de 0,02 €.

Le taux de distribution sur la valeur marché 2020 (DVM) s'établit à 4,40 %.

## ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICE (en euros)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	<b>63,87</b>	99,77	74,83	99,69	71,82	96,82	70,50	99,79	74,56	99,79
Produits financiers avant prélèvement non libératoire	<b>0,00</b>	0,00	0,03	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,13
Produits divers	<b>0,15</b>	0,23	0,20	0,27	2,36	3,18	0,15	0,21	0,06	0,08
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>64,02</b>	<b>100,00</b>	<b>75,06</b>	<b>100,00</b>	<b>74,18</b>	<b>100,00</b>	<b>70,65</b>	<b>100,00</b>	<b>74,72</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	<b>5,65</b>	8,83	6,65	8,86	6,64	8,95	6,20	8,78	6,58	8,81
Autres frais de gestion	<b>2,63</b>	4,11	2,16	2,88	2,32	3,13	2,48	3,51	2,22	2,97
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	<b>1,58</b>	2,47	3,75	5,00	1,20	1,62	2,18	3,09	5,82	7,79
Charges locatives non récupérées	<b>1,09</b>	1,70	2,89	3,84	2,89	3,90	3,51	4,97	2,17	2,90
Sous total charges externes	<b>10,95</b>	17,10	15,45	20,58	13,05	17,59	14,37	20,34	16,79	22,47
Charges financières	<b>2,80</b>	4,37	2,76	3,68	2,70	3,64	1,15	1,63	1,41	1,89
Amortissements nets - patrimoine	<b>1,28</b>	2,00	1,30	1,74	1,05	1,42	0,89	1,26	0,97	1,30
- autres	<b>0,23</b>	0,36	0,17	0,23	0,17	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes <sup>(2)</sup> - pour travaux	<b>1,71</b>	2,67	0,01	0,02	0,92	1,24	1,06	1,50	-3,39	-4,54
- autres	<b>1,01</b>	1,58	-0,14	-0,18	0,10	0,13	0,60	0,85	1,07	1,43
Pertes sur créances irrécouvrables	<b>0,38</b>	0,59	0,00	0,00	0,85	1,15	0,05	0,07	0,00	0,00
Autres	<b>0,04</b>	0,06	0,01	0,02	0,00	0,00	0,01	0,01	0,03	0,04
Sous total charges internes	<b>7,45</b>	11,63	4,12	5,51	5,79	7,81	3,76	5,32	0,09	0,12
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>18,40</b>	<b>28,73</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>RESULTAT BRUT <sup>(3)</sup></b>	<b>45,62</b>	<b>71,27</b>	<b>55,45</b>	<b>73,91</b>	<b>55,34</b>	<b>74,60</b>	<b>52,52</b>	<b>74,34</b>	<b>57,84</b>	<b>77,41</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	<b>0,02</b>	0,03	0,37	0,53	0,26	0,35	-1,48	-2,09	3,36	4,50
Revenus distribués avant prélèvement non libératoire	<b>45,60</b>	71,23	55,08	73,38	55,08	74,25	54,00	76,43	54,48	72,91
Revenus distribués après prélèvement non libératoire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<sup>(1)</sup> Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

<sup>(3)</sup> Avant imputation des plus ou moins values sur cessions d'actif

## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

(en euros)

	2020	2019	2018	2017	2016
Dividende versé au titre de l'année	<b>45,60 €</b>	55,08 €	55,08 €	54,00 €	54,48 €
- dont dividende pris sur le report à nouveau	<b>0</b>	0	0	1,48	0
- dont dividende pris sur le report à nouveau	<b>0</b>	0	0	0	0
Prix de souscription (si augmentation de capital)				1 010,00 €	1 010,00 €
Prix d'acquisition sur le marché secondaire au 31/12 (année N-1)	<b>1 037,00</b>	1 010,00 €	1 025,00 €	1 000,00 €	1 035,00 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	<b>1 036,10 €</b>	1 036,41 €	1 010,46 €	1 009,68 €	1 012,45 €
Variation du prix acquéreur moyen	<b>- 0,03%</b>	+ 2,56%	+ 0,08%	- 0,27%	- 2,11%
Rentabilité sur dividende distribué					
- Sur prix de souscription			-	5,35 %	5,39 %
- Sur prix acquéreur moyen	<b>4,40%</b>	5,31 %	5,45 %	5,35 %	5,38 %

(\*) Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) : permet de mesurer la performance annuelle. Il correspond au rapport entre le dividende brut avant prélèvements, versé au titre de l'année N et le prix acquéreur moyen de l'année N (prix de souscription) de la part.

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Elles doivent être approuvées chaque année par l'Assemblée Générale. Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION <sup>(1)</sup>	VALEUR DE RECONSTITUTION <sup>(2)</sup>
38 382 779 €	48 776 924 €	58 151 431 €
719,05 €/PART	913,77 €/PART	1 089,39 €/PART

<sup>(1)</sup>Valeur de réalisation : elle tient compte de l'estimation de l'actif et du passif (valeurs estimées de l'état du patrimoine).

<sup>(2)</sup>Valeur de reconstitution : elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais d'acte d'acquisition et commission de souscription).

# FISCALITÉ

## LES ASSOCIÉS RÉSIDENTS DE FRANCE :

L'essentiel des revenus de FONCIERE 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 par un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % de prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option expresse et irrévocable est globale et porte sur l'ensemble des revenus gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donneront alors lieu au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8%. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu du au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois les contribuables peuvent aussi demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à un seuil fixé par la loi.

Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de 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 contacts de notre site [atland-voisin.com](https://atland-voisin.com)

En outre les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux actuel de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

## LES ASSOCIÉS NON-RÉSIDENTS DE FRANCE :

En principe, et en application du Code Général des Impôts et des Conventions fiscales internationales, les intérêts de source française sont imposables dans le pays de résidence de l'associé sans subir de retenue à la source en France. Cependant, les intérêts versés dans un Etat ou Territoire Non Coopératif se verront appliquer une retenue à la source de 75%, quelle que soit la qualité du bénéficiaire et le lieu de son domicile fiscal ou de son siège social.

### PRELEVEMENT A LA SOURCE

Le prélèvement à la source permet le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et prélevés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du Foyer fiscal à ses derniers revenus fonciers déclarés et imposés. En revanche rien ne change pour les revenus financiers et les plus-values immobilières ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

## ÉCONOMIE : VERS UN REBOND ?

La trajectoire du PIB pour l'année 2021 dépend à la fois des dynamiques sectorielles sous la contrainte des mesures sanitaires mais aussi des effets de rattrapage, de l'impact du Plan de relance sur l'économie et du comportement des agents économiques dans le contexte d'incertitude. Le 3ème « confinement » que nous vivons au moment d'écrire ces lignes (mars 2021) retarde malheureusement la reprise économique attendue

La reprise de l'activité devrait être progressive et, malgré le soutien apporté par le plan de relance à l'activité, l'économie française ne devrait pas retrouver pas son niveau d'activité pré-crise avant 2022.

En 2021, l'économie française créerait des emplois (510 000 emplois au total, dont 450 000 emplois salariés) portant le taux de chômage à 9,6% de la population active fin 2021, soit 1,5 point de plus que son niveau observé fin 2019.

Sous l'impulsion du Plan de relance, la croissance du PIB attendue en France pour 2021 devrait être de 5 à 6 %.

Avec deux ans consécutifs d'action publique massive, les comptes publics se dégraderont fortement. Pour 2020 le déficit atteindrait -9,2 % de PIB (après -3,0 % en 2019). En 2021 le déficit public s'établirait à -9,1 % du PIB.

Relevons que ces projections se basent sur la résolution de la pandémie par les effets positifs de la vaccination. Il convient donc de rester prudent et de rappeler que les perspectives indiquées ici sont communiqués en dehors d'évènements extérieurs à notre contrôle.

## IMMOBILIER : LES BUREAUX ET LES COMMERCES ONT DE L'AVENIR

### DE L'AVENIR DES COMMERCES

Les incertitudes liées à la sortie de cette crise sanitaire demeurent et pèsent sur la visibilité de l'activité économique à venir. Il est évident que la prolongation de cette situation fragilise de nombreuses enseignes commerciales et que de nouvelles défaillances pourraient toucher en 2021 certaines enseignes. Si nous estimons que la situation devrait s'améliorer en 2021, il s'agira d'une année de transition en France.

Au-delà de 2021 et des défaillances d'entreprise, la crise exacerbe certaines craintes sur l'avenir du commerce. Certes plusieurs enseignes, notamment dans l'habillement, ont été mises à mal par le confinement, les poussant en procédure de sauvegarde voire en liquidation. Pour autant cette crise a aussi révélé la résilience d'autres enseignes. Le commerce n'est pas un actif homogène et dans cette crise les commerces de périphérie (« retail park ») constituent est le segment qui a le mieux résisté (grâce à des loyers modérés, des charges très faibles, et moins de concentration que dans les centres commerciaux). Comme nous l'avons vu lors de la sortie du premier confinement, la

## PERSPECTIVES

consommation a vite repris. Face aux besoins des consommateurs locaux, ces zones commerciales devraient continuer à y répondre. Tout en voyant la mue accélérée des enseignes à la faveur de l'intégration (enfin !) du numérique dans leurs stratégies. La limitation de nouveaux projets commerciaux (loi anti-artificialisation des sols) est également un élément favorable à moyen terme pour les détenteurs de commerces.

La mutation de commerce était engagée avant la crise du Covid et cette dernière sanctionne les moins adaptés, qui disparaissent. Les plus adaptés sont entrés dans une phase de rationalisation de laquelle ils sortiront renforcés leur permettant les investissements nécessaires afin de reprendre plus rapidement et de se développer. Si des zones de risque demeurent sur certains segments, nous sommes persuadés que certains segments du marché de commerce pourront présenter des opportunités favorables aux investisseurs. La vigilance est de mise mais il faudra pouvoir saisir les opportunités et ne pas céder au dogmatisme ambiant.

### DE L'AVENIR DES BUREAUX

La crise suscite également de nombreuses analyses sur l'avenir des bureaux, face à un essor prétendument inexorable et sans partage du télétravail. Dans le contexte actuel, et en écho à certaines annonces retentissantes, les augures annonçaient une forte hausse des résiliations de baux et de réduction de surfaces par les entreprises. À ce jour, ce mouvement n'est pas constaté sur le patrimoine que nous gérons. Toutefois, il ne s'agit pas de nier ces tendances qui vont avoir des conséquences et vont nous obliger à nous adapter, comme nous l'avons fait lors de chaque crise immobilière. Nous devons nous adapter par une offre encore plus flexible (création de tiers lieu dans nos immeubles, forme des baux, etc.) ainsi qu'une offre servicielle au sein de nos immeubles plus importante. Le télétravail sera une réalité mais ne remettra pas en cause les besoins de l'entreprise de l'unité physique que représente le Bureau, lieu d'échange, de transmission des compétences, de formation, de productivité, d'intégration sociale et de mixité.

Au-delà de ce débat « arguments contre arguments » ou « vision contre vision » où il apparaît très difficile de tirer une conclusion, il nous semble important d'étudier ce phénomène sur la base d'éléments tangibles : l'argent et le temps. Les marchés des bureaux ne sont pas les mêmes à Paris et Île de France que dans les métropoles régionales. Les loyers montent jusqu'à 900 € par mètre carré et par an (hors charges !) pour les meilleurs emplacements, et les salariés sont nombreux à devoir arbitrer entre de longs temps de transport et surface habitable. A titre de comparaison les loyers de bureaux dans les métropoles régionales s'échelonnent de 120 à 250 euros par mètre carré.

(350 € pour Lyon au maximum) et les salariés souffrent peu ou pas de temps de transports qui pèsent sur leur qualité de vie. Pourquoi rappeler ces différences ? Car on comprend immédiatement que le potentiel pour le télétravail n'est pas du tout le même. Ce mode de travail permettra de réelles économies à Paris et Île de France, en argent pour les entreprises et en temps pour les salariés. Le potentiel est bien moindre dans les métropoles car les coûts immobiliers pèsent bien moins sur les résultats des locataires et sur l'équilibre de vie des salariés. Le facteur économique pour les entreprises nous semble particulièrement important à prendre en compte : sur des marchés locaux où les économies potentielles sont moindres, les chefs d'entreprise concentreront leurs efforts sur d'autres chantiers. Là aussi, il convient de ne pas céder au dogmatisme ambiant.

Que ce soit pour les commerces ou les bureaux, nous ne nions pas pour autant l'impact de la crise ou des évolutions à l'œuvre. Mais il nous semble important de faire preuve de nuance et de finesse dans l'analyse et la prospective. Commerces et bureaux continueront à répondre à des besoins et nous saurons faire évoluer l'immobilier qui héberge ces activités.

Nous restons donc confiants quant à l'avenir de l'immobilier d'entreprise à long terme et quant à l'intérêt des SCPI pour les épargnants. Le savoir-faire d'un investisseur professionnel est précisément de savoir accompagner et exploiter les grandes tendances à l'œuvre. La période qui s'ouvre sera peut-être plus tournée vers la résilience, tout en gardant la valorisation du patrimoine de ligne de mire à long terme.

## DE L'AVENIR DES SCPI

Les SCPI ont plus de 50 ans d'existence et ont dû faire face à de nombreuses crises économiques depuis leur création à la fin des années 1960. Elles ont prouvé leur capacité de résistance et d'adaptation tout au long de ce demi-siècle d'existence au bénéfice de leurs associés.

Ainsi, le Taux de rendement interne des SCPI sur 10 ans glissants depuis 40 ans est de 5,95% à comparer à une inflation de 1,19% sur la même période. Ce résultat illustre l'intérêt du placement en parts de SCPI sur le long terme et dans l'optique de la constitution de complément de revenus en vue de sa retraite future, sujet qui demeurera clé à l'avenir.

L'expérience et la compétence des sociétés de gestion seront des éléments primordiaux à considérer par les épargnants soucieux de se renforcer ou de venir vers ce type de placement.

Le rendement annuel devrait demeurer largement supérieur aux autres formes de placement à long terme, et ce pour les années à venir.

La question légitime sur les conséquences éventuelles de cette crise sur les prix de l'immobilier trouve sa réponse d'une part dans la qualité du patrimoine des SCPI et d'autre part dans l'écart entre prix de souscription et valeur de reconstitution. Un prix de souscription inférieur à la valeur de reconstitution est un élément favorable et protecteur pour tout épargnant

souhaitant souscrire des parts de SCPI.

Les SCPI, fortes de leur expérience, ont encore un bel avenir au bénéfice des épargnants recherchant un placement de long terme générant des revenus complémentaires réguliers.

## PERSPECTIVES 2021 POUR FONCIÈRE RÉMUSAT

Le bilan somme toute rassurant (se reporter au Mot du Président au début du rapport) au regard du contexte ne saurait faire oublier la crise et ses effets. Et nous n'oublions pas que la SCPI est un produit de complément de revenus sur lesquels nos clients comptent.

Dans cet esprit nous pensons que ce niveau de rendement 2020 constitue la juste rémunération du profil de risque de FONCIÈRE RÉMUSAT, compte tenu des caractéristiques (faible capitalisation et mutualisation, orientation commerces) qui l'exposent plus fortement aux variations de l'économie.

Dans ce contexte elle peut tout de même amortir ces effets grâce aux réserves dont elle dispose (report à nouveau, plus-values latentes). Nous étudions d'ailleurs les pistes d'arbitrage à même de générer ces plus-values pour les exercices futurs sans appauvrissement du patrimoine.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+ 45 550 755	+ 54 430 000	+ 45 025 177	+ 54 313 000
Agencements et aménagements	+ 414 640		+ 414 640	
Amortissements sur agencements et aménagements	- 281 392		- 213 230	
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes versés sur immobilisations				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 909 809		- 909 809	
Gros entretien	- 738 339		- 647 190	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL Placement immobiliers</b>	<b>44 035 856</b>	<b>54 430 000</b>	<b>43 669 588</b>	<b>54 313 000</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				
Actifs immobilisés				
Amortissement des actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 335 618	+ 335 618	+ 229 706	+ 229 706
Autres créances	+ 499 425	+ 499 425	+ 1 873 171	+ 1 873 171
Provisions pour dépréciation des créances	- 149 838	- 149 838	- 95 820	- 95 820
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉ				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 2 202 360	+ 2 202 360	+ 2 031 195	+ 2 031 195
<b>TOTAL Autres actifs d'exploitation</b>	<b>2 887 565</b>	<b>2 887 565</b>	<b>4 038 252</b>	<b>4 038 252</b>

	EXERCICE 2020 (en euros)		EXERCICE 2019 (en euros)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>AUTRES PASSIFS EXPLOITATIONS</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	- 18 453	- 18 453	- 18 453	- 18 453
Dettes financières	- 7 675 587	- 7 675 587	- 8 015 112	- 8 015 112
Dettes d'exploitation	- 62 331	- 62 331	- 222 089	- 222 089
Dettes diverses	- 855 428	- 855 428	- 1 082 716	- 1 082 716
<b>TOTAL Autres passifs d'exploitation</b>	<b>- 8 611 799</b>	<b>- 8 611 799</b>	<b>- 9 338 370</b>	<b>- 9 338 370</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	+ 199	+ 199	+ 501	+ 501
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation	+ 70 959	+ 72 613	+ 24 161	+ 24 161
<b>TOTAL Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>71 158</b>	<b>71 158</b>	<b>24 662</b>	<b>24 662</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>38 382 779</b>		<b>38 394 131</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>48 776 924</b>		<b>49 037 543</b>

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

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE  
(en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2019	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	EXERCICE AU 31/12/2020
<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 d'émission en cours de souscription				
Primes de fusion				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 706 965		-37 578	-10 744 542
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	1 353 471		25 199	1 378 671
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	477 879	19 922		497 802
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	2 960 093	-2 960 093	2 435 254	2 435 254
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION</b>	-2 940 170	2 940 170	-2 434 228	-2 434 228
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 394 131</b>	<b>0</b>	<b>-11 352</b>	<b>38 382 779</b>

# ENGAGEMENTS HORS BILAN

 (en euros)

	31/12/2020	31/12/2019
<b>DETTES GARANTIES</b>		
EMPRUNTS À TAUX FIXE		
Privilèges de prêteur de denier	1 014 000	0
Hypothèques	2 683 250	0
EMPRUNTS À TAUX VARIABLE		
Privilèges de prêteur de denier	2 159 305	2 195 551
Hypothèques	1 193 695	5 124 599
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	2 682 400	2 900 000
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS (ACHATS)</b>		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Offres signées	25 000	73 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
<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 cinq ans, portant sur un montant notionnel de 2 682 400 € au 31 décembre 2020.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2020.

## 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 re-négociation de baux et bénéficie de garanties locatives dans le cadre d'acquisitions d'immeubles.

La SCPI reçoit également différents types de garanties dans le cadre des négociations de baux avec ses locataires. Certaines d'entre elles constituent des engagements hors-bilan : des cautions de la maison-mère et des garanties bancaires peuvent être octroyées en faveur de la SCPI.

# COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(en euros)

	EXERCICE AU 31/12/2020	EXERCICE AU 31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
Loyers	3 361 194	3 946 256
Charges facturées	715 442	653 873
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	48 050	46 865
Reprises de provisions pour créances douteuses	158 150	89 981
Reprises de provisions pour gros entretien	58 939	163 862
Transferts de charges immobilières	97 439	0
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL Produits immobiliers</b>	<b>4 439 214</b>	<b>4 900 837</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	715 442	653 873
Travaux de gros entretiens	58 939	163 861
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 514	36 520
Dotations aux provisions pour créances douteuses	212 168	82 652
Dotations aux provisions pour gros entretien	150 088	164 627
Dotations aux amortissements des agencements et charges à répartir	68 161	69 660
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	140 261	181 389
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	209 035	147 254
<b>TOTAL Charges immobilières</b>	<b>1 579 609</b>	<b>1 499 837</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>2 859 605</b>	<b>3 400 999</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	301 337	355 163
Charges d'exploitation de la société	116 508	87 934
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	12 541	9 162
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL Charges d'exploitation</b>	<b>430 387</b>	<b>452 259</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>-430 387</b>	<b>-452 259</b>

	<b>EXERCICE AU 31/12/2020</b>	<b>EXERCICE AU 31/12/2019</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	0	1 538
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>1 538</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
<b>TOTAL Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>1 538</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	7 920	10 487
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL Produits exceptionnels</b>	<b>7 920</b>	<b>10 487</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	1 885	673
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnels		
<b>TOTAL Charges exceptionnelles</b>	<b>1 885</b>	<b>673</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>6 036</b>	<b>9 814</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 435 254</b>	<b>2 960 093</b>

# INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

## OCCITANIE

ADRESSE	ACTE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
43 rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE	Acte du 21 décembre 1989	172,00	112 812,00	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207 route de Revel 31400 TOULOUSE	Acte du 9 janvier 1990	2 359,00	1 229 009,00	PASSANGUY HÔTEL «LA QUIETAT» ET RESTAURANT O CUIZ IN O CUIZ OUT
23 rue du Puits Clos 31000 TOULOUSE	Acte du 22 janvier 1990	230,00	320 143,00	SOGESTORES
52 chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE	Acte du 15 mars 1990	1 294,00	1 180 126,00	LUDENDO "LA GRANDE RECRE" RAVIR «CAMELEON EN FETE» GLE FRANCAISE DE LA LITERIE
66 bis rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE	Acte du 26 mars 1990	195,00	205 665,00	LOCAPOSTE
173 Grande rue Saint-Michel 31000 TOU- LOUSE	Acte du 30 septembre 1991	73,00	54 882,00	HASSAN, SNACK SAINT-MICHEL
44 avenue de Gameville 31650 SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE	Acte du 05 avril 1990	65,00	33 310,00	VACANT
15 place des Marronniers 31700 BLAGNAC	Acte du 29 octobre 1990	114,00	53 357,00	LA BRIOCHE NORMANDE
Place de la Paix 31600 MURET	Acte du 26 février 1991	192,00	142 540,00	AUX DEUX MERS ANALINE
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES	Acte du 23 avril 1991	62,00	75 843,00	SALON DE COIFFURE MADAME GASPARD
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN	Acte du 25 avril 1991	495,40	922 317,00	TIGER STORE FRANCE
Centre Commercial Plein Centre 31770 COLOMIERS	Acte du 21 juillet 1992	101,00	80 798,00	COLOMIERS ESTETIC
Avenue Henry Dunant Zone Commerciale de Sapiac - LAGRAVE 82000 MONTAUBAN	Acte du 28 décembre 1994	1 896,00	1 015 029,00	VACANT
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET	Acte du 6 novembre 1998	1 550,00	1 045 707,00	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE	Acte du 27 décembre 2007	2 450,00	1 965 775,00	DISRAM "LEADER PRICE"
ZAC de Lengel - 4 place des Cordeliers 31490 LEGUEVIN	Acte du 24 septembre 2008	1 543,00	2 630 195,00	MAISON BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL «ATOL» - DE FREITAS BOUCHERIE VAILLANT ETUDE NOTARIALE SEDANO
Zone Commerciale RN20 31140 SAINT ALBAN	Acte du 25 juin 2010	1 400,00	1 774 135,00	CBO TOULOUSE
22 bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS	Acte du 5 août 2010	189,00	485 000,00	PHARMACIE MAUBISSON
30/32 rue du Pont des Marchands 11100 NARBONNE	Acte du 07 novembre 2016	342,74	401 518,00	MGL
3 bis rue Gambetta 46100 FIGEAC	Acte du 07 novembre 2016	292,00	238 284,00	VACANT
43 rue de l'Occitanie 30000 NIMES	Acte du 14 juin 2017	645,00	969 625,00	CARREFOUR CONTACT
11 rue Jean Jaurès 11000 NARBONNE	Acte du 03 octobre 2018	240,00	655 951,00	JACQUELINE RIU

## NOUVELLE AQUITAINE

ADRESSE	ACTE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
102 boulevard de la République 47000 AGEN	Acte du 27 décembre 1990	305,00	73 176,00	EUROPE DEVELOPEMENT
Place d'Armes 64000 ORTHEZ	Acte du 27 décembre 1990	47,00	26 507,00	PHOTO VIT
18 Cours Saint Louis 33000 BORDEAUX	Actes du 03 janvier et du 30 mars 1992	504,00 102,00	747 000,00	FINEDUC EURISTT
Centre Cial Grand Large 33470 GUJAN MESTRAS	Acte du 10 janvier 1992	1 200,00	664 204,00	BIOMEN GUJAN PRODIIV
57 avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC	Acte du 28 avril 2011	744,00	1 020 000,00	LE FOURNIL DE PESSAC PESSAC CARS SERVICE
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX	Acte du 27 décembre 2012	200,00	891 200,00	LABORATOIRE BIOFFICE
Zone Commerciale du Ponteix 24750 BOULAZAC	Acte du 23 juillet 2015	1 951,00	2 738 288,00	BESSON CHAUSSURES, TISSUS DES URSULES, CHAUSSEA et KGM DISTRIB
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES	Acte du 29 septembre 2014	1 423,00	1 600 000,00	FORUM PLUS UN LOCAL VACANT
18 Allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU	Acte du 19 décembre 2013	1 040,00	1 069 566,00	VACANT
1 ZAC du Mazaud 19100 BRIVE	Acte du 25 juillet 2018	1 059,75	1 574 625,00	SISTER, CASH CONVERTERS, KIABI, IXINA, RÊVES DU SUD
10-12 rue Victor Hugo 64000 BAYONNE	Acte du 03 octobre 2018	408,80	1 352 830,00	SO.BIO GROUPE CARREFOUR

## AUTRES VILLES

ADRESSE	ACTE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
21 rue de la République 25000 BESANCON	Acte du 27 juillet 2015	190,00	500 890,00	VACANT
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET	Acte du 20 octobre 2015	1 100,00	1 550 000,00	VACANT
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY 21000 DIJON	Acte du 27 octobre 2015	712,00	1 203 914,00	POLE EMPLOI
6 rue du Fourney 39100 CHOISEY	Acte du 07 novembre 2016	951,00	809 677,00	KR STORE
Rue Thomas Edison 60230 CHAMBLY	Acte du 07 novembre 2016	1 172,56	1 375 391,00	VETIR - ENSEIGNE GEMO
Avenue Simone Veil 06200 NICE	Acte du 03 février 2017	565,11	1 960 000,00	PHARMACIE FERRIERE, CASINO SHOP, LA BRIGADE BY R
Rue du Vernois ZAC DE LA SAPINIÈRE 54520 LAXOU	Acte du 02 mars 2017	3 017,90	1 344 528,00	JARDILAND
166/168 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE	Acte du 15 décembre 2017	615,00	1 267 671,00	FRANPRIX CIPA AGENCE IMMOBILIÈRE
29 rue Saint Ferréol 13001 MARSEILLE	Acte du 27 février 2018	131,46	948 444,00	FK 13 - FOOT KORNER
40/42 rue Saint Guillaume 22000 SAINT BRIEUC	Acte du 09 mars 2018	777,58	830 500,00	VACANT
8 place du Guesclin 22000 SAINT BRIEUC	Acte du 14 février 2020	107,56	520 000,00	MIE BRIOCHINE ENSEIGNE MIE CÂLINE

## ÎLE-DE-FRANCE

ADRESSE	ACTE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
rue de la Closerie 91090 LISSES	Acte du 22 septembre 2011	1 176,25	2 152 931,00	JM PIZZA, FENICIA MARKET, PAILLE et J & J CUCINE
165/169 boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	Acte du 23 octobre 2015	328,00	1 300 000,00	BM FOOD "CHICKEN STREET" LNG «LE WEZER»
20 avenue du Château 94300 VINCENNES	Acte du 07 novembre 2016	35,58	362 391,00	ORANGE
97 rue de verdun 92150 SURESNES	Acte du 27 juillet 2017	765,90	2 075 000,00	LE MOUSQUETAIRE, CITREBON & GPA

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (en euros)

	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise
Bureaux	1 950 914	2 590 000	1 947 000	2 590 000
Commerces	42 370 831	50 140 000	41 849 168	49 973 000
Activités / entrepôts	1 229 009	1 700 000	1 229 009	1 750 000
<b>TOTAL</b>	<b>45 550 755</b>	<b>54 430 000</b>	<b>45 025 177</b>	<b>54 313 000</b>

*L'information détaillée des valeurs vénales, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI lors de futurs arbitrages.*

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

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les états financiers arrêtés au 31 décembre 2020 ont été impactés par la crise liée au covid-19. Dans le cadre des mesures d'accompagnement octroyées après négociations auprès de certains locataires, la SCPI a été amenée à réaliser :

- des reports de loyers, qui n'ont pas eu d'impact sur le résultat net de la SCPI ;
- des prélèvements sur dépôts de garanties pour palier la non-perception de loyers ;
- et des abandons de loyers lorsqu'aucune autre solution n'était possible.

L'impact global sur les loyers de la SCPI a été de 272 894 €. Certaines de ces mesures ont fait l'objet de contreparties, soit financières, soit en terme d'allongement de la durée des baux.

A la date d'arrêt des comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2020, la société de gestion n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Les états financiers de la SCPI ont donc été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. De plus, aucun ajustement de la valeur comptable des actifs et des passifs n'a été nécessaire du fait de cette crise sanitaire au regard des conditions qui existaient à la date d'arrêt des comptes.

## MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

### ÉVALUATION ET COMPTABILISATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielles » 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 tous les coûts directement attribuables engagés pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais

d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission). Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier. La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. 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 oeuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou 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)

VENTILATION PAR NATURE-VALEUR BRUTE	EXERCICE 2019	ACQUISITIONS	CESSIONS	TRANSFERTS	EXERCICE 2020
Terrains nus	0				0
Terrains et construction	45 025 177	545 347	19 769	0	45 550 755
Construction sur sol d'autrui	0				0
Immobilisation en cours de construction	0				0
Agencements bruts	414 640	0			414 640
Autres	0		0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>45 439 817</b>	<b>545 347</b>	<b>19 769</b>	<b>0</b>	<b>45 965 395</b>

(1) immobilisations en cours d'acquisition

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS (en euros)

VENTILATION PAR AMORTISSEMENTS	EXERCICE 2019	DOTATIONS	REPRISES	EXERCICE 2020
Dépréciations exceptionnelles	909 809		0	909 809
Agencements et aménagements	213 230	68 161		281 391
<b>TOTAL</b>	<b>1 123 039</b>	<b>68 161</b>	<b>0</b>	<b>1 191 200</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (en euros)

	MONTANT PROVISION 01/01/2020	DOTATIONS		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2020
		ACHAT IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	VENTE IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2020	
<b>DÉPENSES PRÉVISIONNELLES SUR...</b>						
N+1	369 191		344 640		150 690	563 141
N+2	83 200		16 000		43 200	56 000
N+3	138 900		36 000		90 600	84 300
N+4	33 600		0		26 000	7 600
N+5	22 300		5 000		0	27 300
<b>TOTAL</b>	<b>647 191</b>	<b>0</b>	<b>401 640</b>	<b>0</b>	<b>310 490</b>	<b>738 341</b>

Total dotations/reprises hors ventes d'immeubles	401 640	310 490
Net dotations/reprises hors ventes d'immeubles	91 150	
Total dotation/reprise au compte de résultat	150 088	58 938
Total dotation/reprise nette	91 150	

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant

## ACTIFS D'EXPLOITATION ÉTAT DES CRÉANCES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Créances locataires	13 354	39 289
Créances douteuses	322 264	190 417
<b>TOTAL</b>	<b>335 618</b>	<b>229 706</b>

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2020
Dépréciation des créances locatives	95 820	212 168	158 150	149 838

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN / AUTRES CRÉANCES	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Avances Fournisseurs	4 173	5 765
Etat et autres collectivités	22 416	20 318
Syndics	313 956	321 355
Autres débiteurs	152 397	1 517 674
Produits à recevoir	6 482	8 058
<b>TOTAL</b>	<b>499 425</b>	<b>1 873 170</b>

## VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Valeurs mobilières de placement	2 202 360	2 031 195
Autres disponibilités		

EVOLUTION DES DÉPRÉCIATIONS	EXERCICE 2019	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	EXERCICE 2020
Provisions pour risques et charges	18 453			18 453

## DETTES FINANCIÈRES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Emprunts	7 050 250	7 320 150
Emprunts intérêts courus	0	0
Concours bancaires courants	0	0
Total des dettes envers les établissements de crédit	7 050 250	7 320 150
Total des dépôts de garantie reçus	625 337	694 962
<b>TOTAL</b>	<b>7 675 587</b>	<b>8 015 112</b>

## ÉTAT DES EMPRUNTS (en euros)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	(1-5 ANS)	> 5 ANS	TOTAL
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»		3 697 250		3 697 250
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	279 000	1 189 000	640 000	2 108 000
Emprunt «in fine»		3 697 250	1 245 000	4 942 250
<b>TOTAL</b>	<b>279 000</b>	<b>4 886 250</b>	<b>1 885 000</b>	<b>7 050 250</b>

## DETTES D'EXPLOITATION (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Honoraires dus à la société de gestion	27 205	105 796
Fournisseurs et comptes rattachés	264	16 107
Locataires créditeurs	34 862	100 186
<b>TOTAL</b>	<b>62 331</b>	<b>222 089</b>

## DETTES DIVERSES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Etat et autres collectivités	88 586	85 855
Associés dividendes bloqués	14 565	31 527
Dividendes du 4ème trimestre	656 674	859 952
Dettes diverses	11 507	19 614
Divers charges à payer	84 096	85 768
<b>TOTAL</b>	<b>855 428</b>	<b>1 082 716</b>

## COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU BILAN	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges constatées d'avance	199	501
Produits constatés d'avance	0	0
Autres comptes de régularisation (frais de montage d'emprunt à répartir plusieurs exercices)	70 959	24 161
<b>TOTAL</b>	<b>71 158</b>	<b>24 662</b>

# VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAL SOCIAL :

Aucune variation n'est constatée sur 2020;

Le capital social s'établit au 31.12.2020 à 28 504 920 €.

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 10 744 542 €

### REPORT À NOUVEAU :

Ce dernier a augmenté de 19 922 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation du résultat 2019.

Résultat de l'exercice 2020 : 2 435 254 €

Les cessions au cours de l'exercice 2020 ont dégagé une plus-value comptable de 25 199 €.

# COMPTE DE RESULTAT

## PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Loyers facturés	3 361 194	3 946 256
Charges et taxes refacturés aux locataires	715 442	653 873
Produits annexes	48 050	46 864
Reprise de provisions pour créances douteuses	158 150	89 981
Reprise de provisions pour gros entretien	58 939	163 862
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	97 439	0
Produits financiers liés à l'activités immobilière	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>4 439 214</b>	<b>4 900 836</b>

## CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (en euros)

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
<b>DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	715 442	653 873
Gros entretien	58 939	163 861
Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 514	36 520
Dotations aux provisions pour créances douteuses	212 168	82 652
Dotations aux provisions pour gros entretien	150 088	164 627
Dotations aux amortissements des agencements	68 161	69 660
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	140 261	181 392
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	209 035	147 254
<b>TOTAL</b>	<b>1 579 608</b>	<b>1 499 839</b>
<b>CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS<sup>(1)</sup></b>		
Charges locatives récupérables	321 943	229 233
Impôts et taxes récupérables	393 499	424 640
<b>TOTAL</b>	<b>715 442</b>	<b>653 873</b>

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
<b>AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES<sup>(2)</sup></b>		
Charges locatives non récupérables	20 408	67 118
Impôts et taxes non récupérables	59 372	113 495
Frais sur acquisitions	38 100	0
Pertes sur créances irrécouvrables	20 021	0
Autres charges	2 360	778
<b>TOTAL</b>	<b>140 261</b>	<b>181 391</b>

## CHARGES FINANCIÈRES LIÉES À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

(en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commission de la Société de gestion	301 337	355 163
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	129 049	97 096
Diverses charges d'exploitation (charges à répartir sur montage d'emprunts)	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>430 387</b>	<b>452 259</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ<sup>(1)</sup></b>		
Honoraires des commissaires aux comptes	9 710	10 768
Honoraires de relocations	37 912	6 656
Honoraires de dépositaire	14 925	15 120
Honoraires d'expertises immobilières	9 620	21 575
Honoraires divers	30 128	20 746
Frais d'actes et contentieux	11 667	10 438
Autre frais	15 087	11 793
<b>TOTAL</b>	<b>129 049</b>	<b>97 096</b>

## PRODUITS EXCEPTIONNELS (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Produits exceptionnels (apurement de comptes créditeurs anciens, indemnité sur procédure)	7 920	10 487
<b>TOTAL</b>	<b>7 920</b>	<b>10 487</b>

## CHARGES EXCEPTIONNELLES (en euros)

DÉCOMPOSITION DES POSTES DU RÉSULTAT	EXERCICE 2020	EXERCICE 2019
Charges exceptionnelles	1 885	673
<b>TOTAL</b>	<b>1 885</b>	<b>673</b>

## 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 : 301 337 €

## ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

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 2020

Votre conseil s'est réuni à trois reprises avec la Société de Gestion : les 6 février, 9 juillet et 26 novembre 2020.

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

Monsieur Michel CATTIN a été élu lors de l'AG 2020 et le Conseil lui souhaite la bienvenue

Messieurs Laurent LESDOS et Raymond NOEL ont été renouvelés dans leur mandat.

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

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points significatifs pour l'exercice 2020 :

- Le taux d'occupation financier au 31 décembre 2020 est en nette diminution à 84,79%, signe direct de la crise actuelle ;
- Une acquisition a été réalisée en 2020 pour les murs d'une boulangerie pour un montant de 558 K€ ;
- Notre endettement s'élève à 7,1 M€ nous laissant une capacité d'endettement de 3,7 M€, les prêts en cours ont été renégociés donnant une visibilité pour les 5 prochaines années ;
- Le résultat est en net retrait à 2 435 254 € contre 2 960 093 € pour l'exercice 2019 ;
- La distribution s'élève à 45,60 € par part soit une diminution de 9,48 € (-17%) ;
- Le rendement annuel 2020 de 4,40 % reste à un niveau très satisfaisant, notamment par rapport aux SCPI Commerces du marché dont le rendement annuel 2020 est de 3,67%, et compte tenu des circonstances actuelles ;
- Le report à nouveau demeure stable procurant de la sécurité pour l'avenir.

La crise sanitaire et économique inédite dans laquelle nous sommes entrés en mars 2020 a des conséquences très importantes sur l'économie et par voie de conséquence sur notre SCPI.

Les confinements, restrictions, fermetures administratives ont des impacts importants sur l'activité des commerces représentant une part importante de notre portefeuille.

Dans cet environnement, la société de gestion a dû s'adapter et a mis en place une stratégie efficace pour anticiper, gérer

et prendre les mesures appropriées avec chacun des locataires. Les contentieux et les provisions pour risques sur les locataires restent à un niveau très mesuré montrant ainsi la qualité de la gestion de notre SCPI.

Les perspectives pour 2021 permettent d'envisager une remontée du Taux d'Occupation Financier permettant une amélioration de la distribution de dividendes pour l'année 2021 pour autant que de nouveaux épisodes de confinement soient évités en 2021.

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 2020 reste stable à 1 036€.

Les 407 parts échangées en 2020 représentent 0.76 % des parts en circulation.

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le 15 juin prochain, votre Assemblée Générale se tiendra pour examiner les résolutions proposées par notre Société de Gestion : votre Conseil de Surveillance, après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, vous propose de voter l'ensemble des résolutions proposées.

Deux membres du Conseil sortant, Madame Simone METGE et Monsieur Denis APVRILLE, sollicitent le renouvellement de leur mandat. Monsieur de POTHUAU ne se représente pas et le Conseil le remercie pour sa contribution pendant de nombreuses années.

Le Conseil de Surveillance vous remercie pour votre confiance et pour votre participation à distance à l'Assemblée Générale annuelle, preuve de votre intérêt pour Foncière Rémusat.

## À l'assemblée générale des associés de la société SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT,

### OPINION

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Foncière Rémusat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

---

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

---

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte

de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Récapitulatif des placements immobiliers » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs d'expertise » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier.

Dans le cadre de nos appréciations et sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

### VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

---

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

---

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'exis-

tence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à CHALON-SUR-SAÔNE, le 10 mai 2020

Le commissaire aux comptes

KPMG SA

**SAMUEL BRUNNEVAL**

## A l'attention de 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'attachait 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### AVEC LA SOCIÉTÉ DE GESTION ATLAND VOISIN

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

Ces honoraires liés aux prestations assurées par le cabinet Atland Voisin au titre de l'administration de la société sont les suivants :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix total versé, prime d'émission incluse,
- Pour les transferts de parts effectués sans intervention de la société de gestion, il est perçu une somme forfaitaire de 30,49 € HT par cession de parts,
- Pour les cessions de parts effectuées par l'intermédiaire de la société de gestion, une commission de 4,5 % HT (5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) est perçue sur la somme revenant au cédant,
- Pour l'administration de la Société, la société de gestion perçoit une rémunération égale à 9 % HT (10,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 301 337 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI 301 337 euros

Fait à CHALAN SUR SAUNE, le 10 mai 2021

Le commissaire aux comptes

KPMG S.A.

**SAMUEL BRUNEVAL**

# RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À TITRE ORDINAIRE

## PREMIÈRE RÉSOLUTION

### Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance dans toutes leurs parties ainsi que les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

### Quitus à la Société de Gestion pour l'exercice de son mandat au titre de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

### Approbation des opérations résumées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu les rapports du Conseil de Surveillance et du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ces rapports et approuve sans réserve les conventions qui y sont visées.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

### Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020 qui s'élève :

à	2 435 254 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	497 802 €
soit un total de	2 933 056 €

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés	2 434 228 €
report à nouveau	498 828 €
soit un total de	2 933 056 €

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

- **prend acte** que les mandats de membres du Conseil de Surveillance, de (i) Mme Simone METGE, (ii) M. Denis APVRILLE, et (iii) M. Antoine GUILHEM de POTHUAU arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale ;
- **prend acte** de la décision de M. Antoine GUILHEM de POTHUAU de ne pas solliciter le renouvellement de son mandat de membre du Conseil de Surveillance ;
- **décide** en conséquence de ce qui précède de nommer ou de renouveler en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années soit jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 3 candidats choisis parmi les personnes figurant dans la liste ci-après et ayant obtenu le plus grand nombre de voix :

**Liste des candidats à la nomination de membres du Conseil de Surveillance**

3 postes à pourvoir parmi les candidats suivants (par ordre alphabétique) :

NOM PRÉNOM	ANNÉE DE NAISSANCE	ADRESSE	NBRE DE PARTS	FONCTION OCCUPÉE DANS LA SCPI	ACTIVITÉ/ PROFESSION
APVRILLE Denis	20/11/1948	31670 LABEGE	77	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité
CALVINO Bertrand	18/10/1948	75006 PARIS	35	-	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité
METGE Simone	26/10/1948	31200 TOULOUSE	70	Membre sortant du Conseil de Surveillance	Nbre de mandat(s) détenu(s) dans d'autres SCPI : aucun Retraité

- **prend acte** que sont, conformément à la réglementation et aux Statuts, exclusivement pris en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée Générale.

**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 2020 et (ii) décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance pour l'exercice 2021.

**SEPTIÈME RÉSOLUTION****Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31.12.2020**

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 2020
- 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 31.12.2020 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur comptable : 38 382 779 €, soit 719,05 € par part
- valeur de réalisation : 48 776 924 €, soit 913,77 € par part
- valeur de reconstitution : 58 151 431 €, soit 1 089,39 € par 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 2021.

**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 correspondante, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

## DIXIÈME RÉOLUTION

---

### **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 2021.

## ONZIÈME RÉOLUTION

---

### **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.

## GOUVERNANCE

ATLAND VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et ATLAND VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

ATLAND VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. ATLAND VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à ATLAND VOISIN de gérer quatre SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. Par ailleurs, ATLAND VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIS dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Enfin, ATLAND VOISIN a obtenu le 30 octobre 2017 une extension d'agrément afin de lui permettre d'exercer l'activité de Conseil en Investissement.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI 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 « LCB-FT ».

- Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La 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 d' ATLAND VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, ATLAND VOISIN a, au 31 décembre 2020, enregistré 16 556 € au titre des commissions nettes de souscription et 301 337€ au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletins périodiques et rapport annuel). ATLAND VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription et disponible dans sa dernière version sur le site internet d'ATLAND VOISIN détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

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. La convention de prestation de services relative aux missions de contrôles périodiques assurées par AGAMA Conseil a pris fin au 31 décembre 2020. Une nouvelle convention pour une période de 3 ans a été signée avec la société SAGALINK Consulting avec une prise d'effet au 1er janvier 2021. Enfin, un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par ATLAND VOISIN. Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- «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 col-

laborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. Cette politique a été mise à jour en juillet 2020 et est à disposition sur demande auprès d'ATLAND VOISIN.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA.
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI.
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau 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 2020 a représenté 4 495 921 € pour un effectif moyen de 53 ETP (Equivalent Temps Plein) au 31 décembre 2020.

La Société de Gestion ATLAND VOISIN a consacré un budget de 26,5% (7,2% en rémunération fixe et 19,3% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

# SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT

**Société Civile de Placement Immobilier**  
**Faisant offre au public**  
**Capital social au 31/12/2020 : 28 504 920 €**  
**RC DIJON 349 658 005 DIJON**  
**Siège social : 15 Place Grangier**  
**BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX**  
**Tél. : 03.80.59.90.90**  
**Email : [contact@atland-voisin.com](mailto:contact@atland-voisin.com)**  
**Site internet : [www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)**

## SOCIÉTÉ DE GESTION

Atland Voisin au capital de 349 400 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 – 21026 DIJON CEDEX  
Tél. : 03.80.59.90.90  
RC B 310 057 625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026  
en date du 22/07/2014  
[www.atland-voisin.com](http://www.atland-voisin.com)

## RESPONSABLE DE L'INFORMATION

Jean-Christophe ANTOINE

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne  
51 rue Saint Cyr – 69009 LYON

## EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

## DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert – 75013 PARIS

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Laurent LESDOS  
Vice Présidente : Simone METGE  
Membres :  
Denis APVRILLE  
Michel CATTIN  
Antoine GUILHEM de POTHUAU  
Marcel GOURGUE  
Raymond NOEL  
André PUIS  
SC LECLERC DANGE, représentée par David LECLERC



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.

