

N°02 - 2020

2^{ème} trimestre 2020 | Valable du 1^{er} Juillet au 30 Septembre 2020

Bulletin d'information

S.C.P.I FONCIÈRE RÉMUSAT

Chers associés,

Après un deuxième trimestre marqué par la crise sanitaire, le confinement et ses répercussions économiques, ce bulletin nous donne l'occasion de dresser un état des lieux à mi-année.

En ce qui concerne les revenus du 2^{ème} trimestre nous avons décidé de distribuer un acompte de 11,10 € par part. Dès le 1^{er} trimestre, les caractéristiques de la SCPI (commerces, faible capitalisation) nous avaient amenés à baisser l'acompte de près de 15%. Nous avons décidé de reconduire cette décision au 2^{ème} trimestre, tout en recourant partiellement au report à nouveau (à hauteur de 16% de la réserve disponible).

Le patrimoine de FONCIÈRE RÉMUSAT est constitué à 92% de commerces, dont 72% ont été concernés par les mesures de fermeture pendant la période de confinement, et 28% ont pu poursuivre leurs activités. Sa capitalisation est de 55 millions d'euros. Sur plus de 80 locataires que compte la SCPI, les loyers des grandes entreprises ou des entités publiques représentent 48% de ses recettes locatives. Autrement dit, une majorité des locataires entre dans la catégorie des TPE - PME, et représente 52% des loyers annuels.

En résulte un recouvrement des loyers de 62%. Les 38% non recouverts sont la matérialisation des accords trouvés avec certains locataires commerçants frappés par les mesures de fermeture. Nous avons été particulièrement vigilants dans nos relations avec eux afin d'identifier les demandes fondées. Ainsi nous avons étudié leur situation financière, leur modèle économique et avons pu faire des propositions différenciées pour chaque type de commerçant. Cela nous a amené à négocier des reports de loyers d'une part et/ou des annulations de loyers d'autre part (parfois en contrepartie de la sécurisation de la durée ferme des baux).

Rappelons que le prix moyen de la part 2019 est de 1 036 € à comparer à une valeur de reconstitution de 1 094 € soit un différentiel favorable pour les souscripteurs de 5,6%. À ce stade, et en supposant une stabilité du prix de la part, nous maintenons notre prévision de rendement entre 4,20% et 4,60%.

Permettez-moi enfin de saluer la confiance que nous ont maintenue nos clients et nos partenaires dans cette période, ainsi que l'engagement de nos équipes pour être à la hauteur de cette confiance. Nous restons évidemment mobilisés pour préserver les intérêts de nos associés tout en étant aux côtés de nos locataires. Enfin, je félicite les membres du Conseil de Surveillance élus lors de l'Assemblée Générale, et souhaite la bienvenue à ceux qui endossent cette responsabilité pour la première fois.

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Président de ATLAND VOISIN



à la une

▪ **Communication** : Retrouvez vos bordereaux de distribution de dividende dans votre espace client, dans la rubrique « Mes revenus ».

▪ **Assemblée Générale** : Retrouvez notre procès verbal sur le site Atland-voisin.com dans la rubrique « Documentation »

PROFIL DE LA SCPI

	31/12/2018	31/12/2019
CAPITALISATION	53 M€	55 M€
ENDETTEMENT	8 M€	7 M€
Taux effectif	15,07%	13,58%
Taux Maximum autorisé	20%	20%
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1210	1223
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ	5,45%	5,31%
TAUX DE RENDEMENT INTERNE À 10 ANS	7,36%	7,60%
NOMBRE D'IMMEUBLES	48	45
NOMBRE DE BAUX	77	83
VALEUR VÉNALE*	1056,46 €	1017,48 €
VALEUR DE RÉALISATION*	915,80 €	918,65 €
VALEUR DE RECONSTITUTION*	1084,18 €	1094,26 €
PRIX MOYEN ACQUÉREUR*	1010,46 €	1036,41 €

* par part

Les valeurs 2019 ont été approuvées lors de l'Assemblée Générale du 9 juillet 2020



INDICATEURS DU TRIMESTRE

ACOMPTE DISTRIBUÉ*	11,10 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER	88,18 %
DERNIER PRIX ACQUÉREUR*	1 030 €
LOYERS ENCAISSÉS	531 633 €

* par part

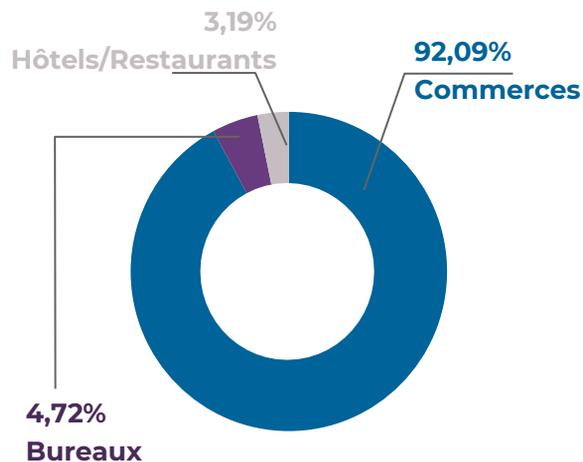
DISTINCTIONS



PROFIL DU PATRIMOINE AU 30/06/2020

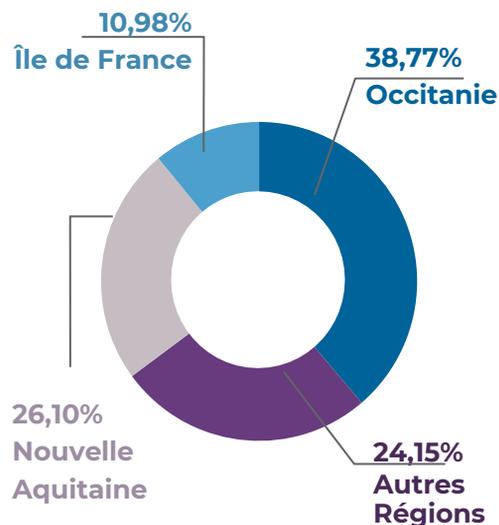
RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales)



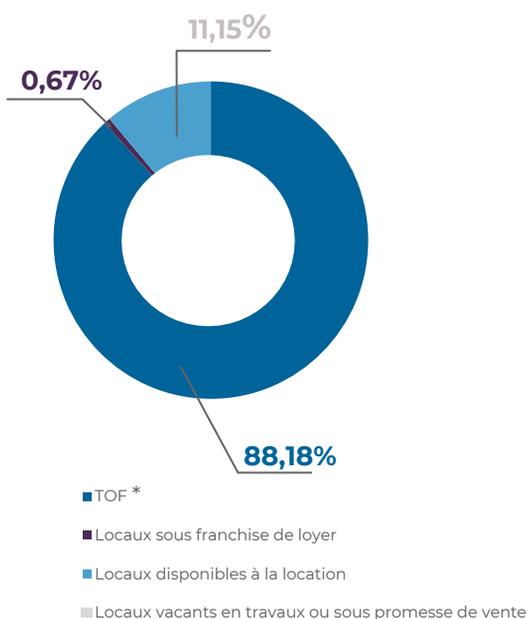
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales)



ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



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

MOUVEMENTS LOCATIFS

	Locataire	Date effet	Surface	Typologie
ENTRÉES				
AUCUNE NOUVELLE ENTRÉE				
	Locaux disponibles	Date de libération	Surface	Typologie
LOCAUX DISPONIBLES SUR CE TRIMESTRE				
LISSES (91) LE CLOS AUX POIS	1	31/01/2020	289 m ²	Commerce (LAURIE LUMIERES)
FIGEAC (46) 3 BIS RUE GAMBETTA	1	06/11/2019	292 m ²	Commerce (SAPIA)
MARSEILLE (13) 29 RUE SAINT-FERRÉOL	1	01/09/2019	131 m ²	Commerces (JD SPORT)
CHOLET (49) 3 BOULEVARD DU POITOU	1	27/08/2019	1 100 m ²	Commerce (ERTECO CARREFOUR)
LISSES (91) LE CLOS AUX POIS	1	31/03/2020	275 m ²	Commerce (LYMA FITNESS)
BESANCON (25) 21 RUE DE LA RÉPUBLIQUE	1	31/03/2020	190 m ²	Commerce (GMF)
SAINT BRIEUC (22) 40/42 RUE SAINT GUILLAUME <i>*le magasin seul fait 245 m²</i>	1	31/03/2020	777 m ² *	Commerce (CELLIO)
CHASSENEUIL DU POITOU (86) 18 AV DU HAUT POITOU	1	31/03/2020	1 040 m ²	Commerce (AP DESIGN « Story »)
TOTAL	8		4 094 m²	

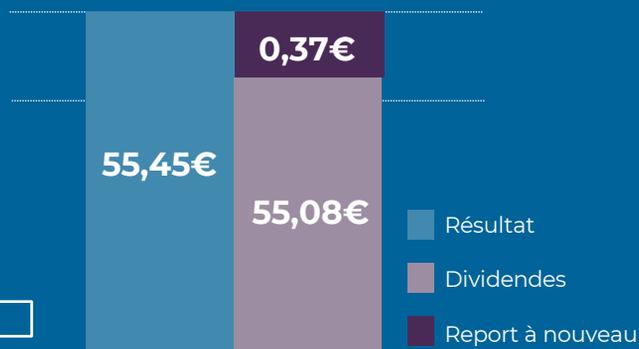
INDICATEURS FINANCIERS 2019

DVM⁽¹⁾
5,31%

TRI sur 10 ans⁽³⁾
7,60%

VPM⁽²⁾
+2,57%

DISTRIBUTION GLOBALE



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

DIVIDENDES 2020

Période	Payé le	Montant	Rappel 2019
1 ^{er} trimestre	24/04/2020	11,10€	12,99€
2 ^{ème} trimestre	20/07/2020	11,10€	12,99€
3 ^{ème} trimestre	Octobre 2020	-	12,99€
4 ^{ème} trimestre	Janvier 2021	-	16,11€
Total			55,08€

⁽¹⁾DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 036,41 € en 2019). ⁽²⁾VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges. ⁽³⁾ TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus-value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

ACQUISITIONS / CESSIONS DU TRIMESTRE

ACQUISITIONS

AUCUNE ACQUISITION AU 2^{ème} TRIMESTRE

CESSIONS

AUCUNE CESSION AU 2^{ème} TRIMESTRE

MARCHÉ SECONDAIRE / CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
Rappel au 31/03/2020								23
16/04/2020	1 036€	938,41 €	65	23	0	88	44	44
20/05/2020	Non établi	-	70	44	0	114	0	114
18/06/2020	1 030€	932,97 €	40	114	0	154	5	149
Total 2^{ème} trimestre			175				49	
Solde au 30/06/2020								149

CONDITIONS DE SORTIE

// MODALITÉS PRATIQUES

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

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

// ACHAT

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

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

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

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

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

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

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

Évolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal	Capitalisation
Au 30/06/2019	53 380	28 504 920 €	55 301 680 €
Au 30/09/2019	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 31/12/2019	53 380	28 504 920 €	55 355 060 €
Au 31/10/2020	53 380	28 504 920 €	55 621 960 €
Au 30/06/2020	53 380	28 504 920 €	54 981 400 €

FISCALITÉ (personnes physiques résidant en France)

//REVENUS FONCIERS

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

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

//REVENUS FINANCIERS

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

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

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

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

ATLAND VOISIN, VOTRE SCPI, ET VOUS

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

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

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

//VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2020

En 2020, les versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 18 et le 25 du mois.

SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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

ATLAND VOISIN

CHIFFRES CLÉS

3 SCPI en immobilier d'entreprise et 2 OPC

1,9 Milliards € d'encours sous gestion au 30/06/2020