



BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

FONCIERE REMUSAT

N° 01 - 17

1^{er} TRIMESTRE 2017

Valable du 01.04.17 au 30.06.17

A LA UNE...

MARCHE : un rendement moyen des SCPI à 4,63% en 2016 selon l'IEIF

FONCIERE REMUSAT affiche une performance supérieure à la moyenne, et se place 10^{ème} en terme de taux de distribution sur valeur de marché.

PATRIMOINE : FONCIERE REMUSAT a acquis 2 actifs pour 3,4M€ au premier trimestre

Des acquisitions composées de trois commerces à Nice et d'un magasin Jardiland à Nancy. Découvrez le détail de ces opérations en page 2.

VIE DE LA SCPI : Assemblée générale fixée au 08 juin 2017 à Toulouse

Toutes les informations vous arriveront courant mai, afin que vous puissiez prendre connaissance des résolutions, du rapport annuel, et voter en temps voulu.



Chers associés,

Le bilan de l'exercice écoulé pour FONCIERE REMUSAT est globalement satisfaisant. Le résultat net de 57,83 € par part s'inscrit en progression par rapport aux résultats 2014 et 2015 respectivement de 55,01 et de 53,64 €. Cette hausse du résultat s'explique par une légère augmentation des loyers du patrimoine historique, par les nouveaux investissements réalisés, et par une maîtrise des charges.

L'augmentation de capital suit le rythme attendu avec une collecte d'environ 7 M€ à ce jour et devrait être clôturée dans le courant de l'année. Elle a d'ores et déjà permis d'augmenter la capitalisation de votre SCPI de 12%, renforçant d'autant sa mutualisation.

Le fruit de cette collecte a été rapidement investi. En effet, après l'achat d'un portefeuille de cinq commerces fin 2016, deux nouvelles opérations ont permis l'acquisition de deux actifs en février et mars, à Nice et à Nancy, pour un montant total de 3,4M€, à des niveaux de rendement de 6,74% et 7% environ. Ces opérations démontrent notre capacité à développer FONCIERE REMUSAT tout en respectant les objectifs de distribution, les exigences de pérennité des revenus et de mutualisation des risques, et les perspectives de valorisation du patrimoine.

Un bilan 2016 globalement positif à plusieurs égards

Soulignons également la bonne tenue du taux de distribution, qui à 5,38% s'établit à un niveau sensiblement supérieur à la moyenne du marché (4,63% selon l'IEIF). Et ce alors même que le dividende distribué fut ramené à un niveau inférieur au résultat afin de pérenniser les revenus tout en maintenant des réserves solides.

En parallèle, nous restons vigilants quant aux perspectives 2017, en lien notamment avec la relocation ou la vente de l'actif de Portet sur Garonne. Ce dernier a fait l'objet de visites ciblées ayant mené à la réception d'une offre d'achat acceptée par nos soins. Malheureusement, cette vente n'a pu aboutir suite à une occupation illégale du lieu, malgré les mesures prises pour le sécuriser, entraînant le retrait de l'acquéreur potentiel. Néanmoins nous ne doutons pas de trouver une issue favorable à ce dossier au cours de l'année.

En conclusion, nous sommes convaincus que la dynamique de croissance enclenchée et les actions menées pour optimiser le parc existant et résoudre certains sujets conjoncturels permettront d'inscrire FONCIERE REMUSAT dans une trajectoire de pérennisation des revenus et de valorisation du patrimoine.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN



Chiffres clés pour le premier trimestre 2017

2

Le nombre
d'actifs acquis
sur la période

3,4M€

Le montant des
acquisitions

6,74 à 7%

Le rendement moyen des
acquisitions

ACQUISITIONS



Trois locaux commerciaux, Nice (06)

48 avenue Simone Veil

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 001 244 €

Descriptif : L'ensemble est implanté au sein de l'éco-quartier dénommé « Nice-Méridia » qui accueille des commerces, des logements ainsi que des bureaux sur 24 hectares et à terme sur 200 hectares. Ce quartier a fait l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN) et a vocation à devenir le second centre-ville de Nice avec pour particularité son architecture HQE. Données clés : 2.500 logements à terme, 5.000 emplois prévus à terme sur le premier secteur, 3.000 à 4.000 étudiants, Tramway dès 2017.

Locataires :

- Une pharmacie (159m²)
 - Un restaurant « Green sur mesure » (91 m²)
 - Un Casino shop (315 m²)
- Les baux sont sécurisés de janvier à août 2022

Murs d'un magasin Jardiland, Nancy (54)

Rue du Vermois à Laxou

Prix d'acquisition (acte en mains) : environ 1 400 000 €

Descriptif : Un actif situé dans l'agglomération nancéenne, acquis auprès de Jardiland qui l'exploite. Le bail est assorti d'une durée ferme de 12 ans à compter de mars 2017. Un programme de travaux est intégré dans les engagements locatifs, pour l'application du nouveau concept commercial à l'ensemble des magasins de l'enseigne. Ce nouveau concept participe du plan de développement autour de deux piliers : une nouvelle identité, et une expérience client innovante.

Locataires : Jardiland est le spécialiste de l'univers du jardin, de l'animal de compagnie et de l'art de vivre. L'enseigne, qui compte un total de 193 magasins, est le 1er réseau succursaliste de jardineries en France avec 100 points de vente et la première chaîne d'animalerie en nombre de points de vente. Le magasin acquis est en activité depuis plus de 10 ans, au sein d'une zone commerciale dynamique, sur un terrain avoisinant l'hectare.



LE PATRIMOINE FIN MARS 2017

CESSIONS

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

LOCAUX RELOUES

0 Lots reloués
0 M² Surface relouée

LOCAUX VACANTS

7 Lots vacants
3 Depuis ce trimestre
7 296 M² Surface libre
1 019 M² Depuis ce trimestre

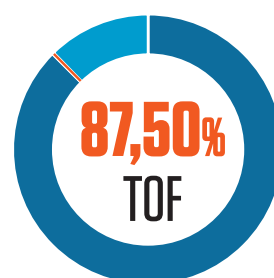
839 402€

LOYERS ENCAISSÉS
AU 1^{er} TRIMESTRE 2017

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.

87,50% Locaux loués à plein (TOF)
0,20% Locaux loués avec franchise de loyer
12,30% Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



LA VIE SOCIALE DE FONCIERE REMUSAT

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2016	46 828	25 006 152€
Au 31.03.2017	49 088	26 212 992 €



1 169
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 31.03.2017)

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	19.04.2017	12,99€	13,62 €
2 ^e trimestre 2017	Juillet	-	13,62 €
3 ^e trimestre 2017	Octobre	-	13,62 €
4 ^e trimestre 2017	Janvier 2018	-	13,62 €
Année	-	-	54,48 €

49 578 880€
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
31.03.2017)

CARTE D'IDENTITE DE FONCIERE REMUSAT

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

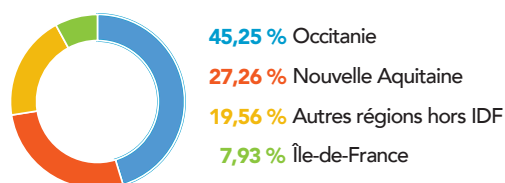
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 012,45 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,38 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-2,11 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	10,23%

Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	42 444 000 €	906,38 €
Valeur comptable	33 429 738 €	713,88 €
Valeur de réalisation	40 905 617 €	873,53 €
Valeur de reconstitution	48 042 341 €	1 025,93 €

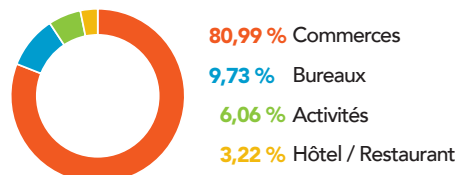
Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)



Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin mars 2017)



1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur 2016 (soit 1 012,45 €).

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) Source : société de gestion. Définition : 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.



MODALITÉS ET MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2015	22 267 800 €		
MONTANT DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL.....	6 237 120 € par émission de 11 680 parts nouvelles à souscrire en numéraire qui portera le capital social de 22 267 800 € à 28 504 920 €		
DATE D'OUVERTURE DE LA SOUSCRIPTION AUX ASSOCIES ANCIENS	1 ^{er} septembre 2016. Conformément à l'article 9 des statuts, un droit prioritaire de souscription, d'une durée d'un mois à compter de la date d'ouverture de la souscription est octroyé aux associés anciens		
DATE DE CLÔTURE DE LA FACULTE DE SOUSCRIPTION PRIORITAIRE RESERVEE AUX ASSOCIES ANCIENS	30 septembre 2016		
DATE D'OUVERTURE DE LA SOUSCRIPTION AU PUBLIC	1 ^{er} octobre 2016		
DATE DE CLÔTURE DE LA SOUSCRIPTION	31 août 2017 avec la faculté de : - limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital, - proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture, - ou relever le montant de l'augmentation de capital par l'émission de 2 800 parts maximum supplémentaires, au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation. Dans cette hypothèse, le capital social serait augmenté à hauteur de 1 495 200 €. Aucune souscription supplémentaire ne sera acceptée tant qu'un nouvel avis ne sera pas publié dans le bulletin d'annonces légales obligatoires, - ou clôturer par anticipation et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.		
PRIX DE SOUSCRIPTION	Valeur nominale 534 €	Prime d'émission 476 €	
	Prix global d'une part 1 010 €	Ce prix s'entend net de tous autres frais.	
COMMISSION DE SOUSCRIPTION	Conformément aux statuts, les frais de souscription dus à la Société de Gestion, d'un montant de 8 % HT, soit 9,60 % TTC (dans le cas d'une TVA à 20 %), soit 96,96 € TTC par part, seront prélevés sur la prime d'émission.		
MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Aucun. Toute souscription peut se limiter à une part.		
MODALITÉS DE RÈGLEMENT ET D'ENREGISTREMENT.....	Le paiement s'effectue au moment de la souscription et correspond à l'intégralité de l'engagement d'apport, y compris le paiement de la prime d'émission. Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la réception des fonds. En cas de souscriptions financées à crédit, elles ne seront validées qu'après réception de l'intégralité des fonds sous réserve que le règlement intervienne avant la date de clôture. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées au comptant.		
JOUISSANCE DES PARTS	Entrée en jouissance des parts payées comptant : Le premier jour du 4 ^e mois qui suit la réception des fonds. Exemple : parts souscrites au cours du mois de septembre 2016 : jouissance à compter du 01.01.2017 Entrée en jouissance des parts financées à crédit : le premier jour du 4 ^{ème} mois qui suit la réception des fonds. Exemple : des parts souscrites au mois de septembre 2016 et dont les fonds seraient versés en octobre 2016 auraient jouissance à compter du 01.02.2017.		

FISCALITE : ENVOI DES DONNEES POUR VOTRE DECLARATION

En avril, VOISIN vous adressera un courrier d'information. Il précisera les éléments à prendre compte pour votre déclaration de revenus, au titre des revenus versés par vos SCPI en 2016.

ISF

L'impôt de solidarité sur la fortune est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1^{er} janvier de l'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le dernier prix d'exécution établi au 15/12/2016 s'élève à 905,80 €/part (net vendeur).

PRÉLEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBÉRATOIRE

L'essentiel des revenus de FONCIERE REMUSAT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Depuis le 01/01/2013, ceux-

ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus est inférieur à 25 000 € pour une personne seule ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source. Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse : www.scpv-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scpv-voisin.com/contact

SCPI FONCIERE REUSAT

- Siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 16-09 en date du 22 juillet 2016. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 12 septembre 2016.

Marché secondaire

MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat ou de vente ou de modification-annulation. Ces documents sont également disponibles sur notre site Internet www.scpv-voisin.com. 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. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période

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.		
Solde au 31.12.2016							136
19/01/2017	1 022,00 €	925,72 €	5	136	0	141	108
16/02/2017	1 000,00 €	905,80 €	28	108	0	136	108
16/03/2017	1 000,00 €	905,80 €	30	108	0	138	93
Total 1 ^{er} Trimestre			63		0		106
Solde au 31.03.2017							93

d'un 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 30,49 € HT 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 : 4,50 % HT (soit 5,40 % TTC 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 désormais de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

CARNET D'ORDRES AU 16/03/2017

Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
1 030 €	10
1 010 €	15
1 000 €	20

Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
999 €	10
1 000 €	113
1 035 €	15

VOISIN

GROUPE
ATLAND

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 30 20 40, au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625