



N° 04 - 16  
4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2016  
Valable du 01.01.17 au 31.03.17

## A LA UNE...

### VIE DE LA SCPI - APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 15 avril 2017. Prenez connaissance des modalités en page 4.

### CONFORMITE (RAPPEL) : RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

La réglementation impose, pour toute souscription par une personne morale, d'identifier le bénéficiaire effectif.

Découvrez les détails en page 4.

### VOISIN : CONFERENCE AU SALON DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE (SIMI)

Le 1er décembre, VOISIN donnait une conférence au SIMI sur le thème « préserver la performance à long terme des SCPI »



Chers associés,

En ce mois de janvier, permettez-moi tout d'abord de vous adresser nos meilleurs vœux pour l'année à venir. Une année 2017 qui devrait conforter la nouvelle étape enclenchée dans le développement de FONCIERE REMUSAT.

En effet, l'augmentation de capital, lancée en septembre, est d'ores et déjà couverte à 43,90 %, ce qui témoigne de l'accueil favorable réservé par nos clients historiques et par les professionnels du patrimoine. Cet attrait tient, selon moi, dans son positionnement clair : SCPI de commerces, allant sur l'ensemble du territoire et sur des actifs variés (boutiques de centre ville, zones commerciales), et pouvant investir à partir de 200 000 euros. Dans ce cadre, chaque dossier est analysé avec finesse, tant les conditions locatives peuvent varier d'une ville à l'autre, d'une zone à l'autre, ou d'une rue à l'autre. Cette approche permet d'accroître son patrimoine, tout en le diversifiant et en maintenant son attractivité.

La baisse du taux d'occupation ce trimestre, qui reste néanmoins bien supérieur à celui de la moyenne des SCPI, est la conséquence du

## Des investissements en parfaite adéquation avec la collecte pour une diversification renforcée

départ de la Société Latécoère le 31 octobre 2016, locataire d'un immeuble de 5 190 m<sup>2</sup> à Portet sur Garonne. Elle représentait l'un des plus importants loyers de FONCIERE REMUSAT. Bien entendu, nous travaillons en permanence au renforcement de la situation locative et cherchons à anticiper les départs. Nous pouvons d'ores et déjà annoncer que deux sociétés ont fait part de leur intérêt soit pour l'acquisition soit pour la location et que nous sommes dans l'attente de leur proposition formelle.

Sur le plan financier et contrairement aux deux dernières années où le dividende était supérieur au résultat par ponction sur le report à nouveau, le dividende s'établit à 54,48 €, en ligne avec le niveau de résultat des trois dernières années.

La croissance du patrimoine de FONCIERE REMUSAT par des augmentations de capital mesurées est ainsi la clé qui permet la meilleure mutualisation des risques locatifs, gage de la pérennité des dividendes.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN

## CHIFFRES CLES A FIN 2016

**5,38%**  
Le taux DVM

**10,39%**  
Le TRI à 10 ans

**44%**  
Le taux de couverture de l'augmentation de capital (en 4 mois)



# LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2016

**661 731€**

LOYERS ENCAISSÉS AU  
4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2016

## ACQUISITIONS ET CESSIONS

5 locaux commerciaux acquis ce trimestre pour 3 410 141 € AEM dont :

- 1 actif de 343 m<sup>2</sup> à NARBONNE, loué à TEXTO acheté 430 589 € AEM (photo ci-dessus à droite)
- 1 actif de 292 m<sup>2</sup> à FIGEAC loué à CHAUSSURES ERAM acheté 256 119 € AEM
- 1 actif de 35,6 m<sup>2</sup> à VINCENNES loué à ORANGE acheté 390 512 € AEM (photo ci-dessus à gauche)
- 1 actif de 947 m<sup>2</sup> à CHOISEY loué à LILNAT « TATI » acheté 862 139 € AEM
- 1 actif de 1 173 m<sup>2</sup> à CHAMBLY loué à VETIR acheté 1 470 781 € AEM

Les actifs à VINCENNES, CHOISEY, et CHAMBLY ont été acquis en indivision avec EPARGNE PIERRE (les valeurs indiquées correspondent à la part détenue par chaque SCPI)

Aucune cession ce trimestre

## LOCAUX RELOUES

**2** Lots reloués  
**302 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## 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.

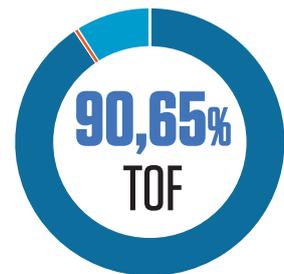
## LOCAUX VACANTS

**4** Lots vacants  
**1** Depuis ce trimestre  
**6 578,80 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**5 190 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

**90,65 %** Locaux loués à plein (TOF)

**0,34%** Locaux loués avec franchise de loyer

**9,01%** Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



## 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) <sup>(1)</sup>	5,38 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	-2,11 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) <sup>(3)</sup>	10,39 %

### Patrimoine (rappel des valeurs à fin 2015. Les valeurs 2016 seront communiquées dans le prochain BTI)

	Global	Par part
Valeur vénale/expertise	39 160 000 €	939,09 €
Valeur comptable	28 825 399 €	691,26 €
Valeur de réalisation	36 345 641 €	871,60 €
Valeur de reconstitution	42 796 259 €	1 026,29 €

### Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2016)



**48,74 %** Occitanie  
**29,30 %** Nouvelle Aquitaine  
**13,19 %** Autres régions hors IDF  
**8,77 %** Île-de-France

### Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2016)



**79,44 %** Commerces  
**10,61 %** Bureaux  
**6,64 %** Activités  
**3,31 %** Hôtellerie

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.

# LA VIE SOCIALE DE FONCIERE REMUSAT

## Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2016	41 700	22 267 800 €
Au 30.06.2016	41 700	22 267 800 €
Au 30.09.2016	43 367	23 157 978 €
Au 31.12.2016	46 828	25 006 152 €



**1 126**  
NOMBRE  
D'ASSOCIÉS  
(au 31.12.2016)

## Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2015
1 <sup>er</sup> trimestre 2016	19.04.2016	13,62 €	14,40 €
2 <sup>e</sup> trimestre 2016	20.07.2016	13,62 €	14,40 €
3 <sup>e</sup> trimestre 2016	20.10.2016	13,62 €	14,40 €
4 <sup>e</sup> trimestre 2016	03.02.2017	13,62 €	17,52 €
Année	-	54,48 €	60,72 €

**47 296 280€**  
CAPITALISATION  
(Prix de souscription x  
le nombre de parts, au  
31.12.2016)

## 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.spci-voisin.com](http://www.spci-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

d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3<sup>e</sup> 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 Sté 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.

### 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 30.09.2016							0
20/10/2016	1 035,00 €	937,50 €	110	0	0	110	100
17/11/2016	1 022,00 €	925,72 €	30	100	0	130	127
15/12/2016	1 000,00 €	905,80 €	17	127	0	144	136
Total 4 <sup>e</sup> Trimestre			157		0	21	
Solde au 31.12.2016							136

### CARNET D'ORDRES AU 15/12/2016

#### Ordres d'achat

Les 5 prix d'achat les plus hauts	Quantité demandée
1 005 €	8
€	
€	
€	
€	

#### Ordres de vente

Les 5 prix de vente les plus bas	Quantité offerte
1 000 €	15
1 005 €	8
1 008 €	6
1 022 €	100
1 035 €	15



## 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 <sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> octobre 2016
DATE DE CLÔTURE DE LA SOUSCRIPTION .....	31 août 2017 avec la faculté de : <ul style="list-style-type: none"><li>- 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,</li><li>- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,</li><li>- 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,</li><li>- ou clôturer par anticipation et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.</li></ul>
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 <sup>e</sup> 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 <sup>ème</sup> 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.



## VIE DE LA SCPI - APPEL A CANDIDATURE AU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 15 avril 2017 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années. Conformément aux statuts, il convient de détenir au moins 5 parts pour se porter candidat. Pour connaître le rôle du Conseil de Surveillance, nous vous invitons à consulter les statuts et la note d'information (disponibles sur notre site ou sur simple demande).

## CONFORMITE – RECHERCHE DU BENEFICIAIRE EFFECTIF

Nous vous rappelons que la réglementation impose d'identifier le Bénéficiaire Effectif lors d'une souscription par une personne morale, à savoir les associés détenant plus de 25% des parts ou des droits de vote. Nos équipes sont à votre disposition pour préciser les modalités pratiques de ce dispositif, et vous aider à répondre à ces exigences de façon fluide.

## FISCALITE

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<sup>er</sup> 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).

## SCPI FONCIERE REMUSAT

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.

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