



N° 02 - 17

2^{ème} TRIMESTRE 2017

Valable du 01.07.17 au 30.09.17

A LA UNE...

VIE DE LA SCPI : FONCIERE REMUSAT a tenu son Assemblée Générale le 08 juin
Les associés ont approuvé l'ensemble des résolutions et élu leurs représentants au Conseil de Surveillance.
Retrouvez plus d'informations en page 4 de ce bulletin.

PATRIMOINE : FONCIERE REMUSAT a acquis un Carrefour Contact à Nîmes
Cet investissement a été fait en indivision à 50/50 avec EPARGNE PIERRE.

Il représente un montant total de 2,1 M€. Découvrez le détail de cette opération en page 2.

CAPITAL – Succès et clôture anticipée de l'augmentation de capital

Les souscriptions sont désormais closes. Cette opération aura permis de collecter près de 11,8 millions d'euros.
Le plan d'investissement correspondant est lui aussi bouclé.



FONCIERE REMUSAT clôture avec succès son augmentation de capital et son plan d'investissement

Chers associés,

Ce bulletin marque le bouclage de l'augmentation de capital initiée en septembre 2016. Celle-ci a été souscrite à 100% avec trois mois d'avance. D'un montant de près de 12 M€, cette réussite est d'autant plus notoire que cette levée de capitaux constitue la plus importante dans l'histoire de FONCIERE REMUSAT. Cette opération lui a permis de saisir des opportunités d'investissement compatibles avec les objectifs de distribution et d'améliorer la mutualisation de son patrimoine. En effet les acquisitions réalisées et celles en cours représentent respectivement près de 8 M€ et 6 M€, en adéquation avec les capitaux à investir.

Par ailleurs, FONCIERE REMUSAT remboursera d'ici la fin de l'année les prêts

court terme souscrits. A moyen terme, le vote relatif à l'autorisation d'emprunter à hauteur de 20% de la capitalisation lui permettra de saisir d'autres opportunités d'acquisition.

Globalement, la situation locative est en amélioration à la seule exception de l'actif libéré par Latécoère à Portet sur Garonne pour lequel la société de gestion mobilise toute son énergie pour trouver une issue favorable à la vente ou à la location. Précisons que les effets de cette vacance ont d'ores et déjà été intégrés dans les prévisions de résultat 2017.

Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de VOISIN



Repères à fin juin 2017

54 M€
La capitalisation à fin juin 2017

11,8 M€
Montant des capitaux levés depuis septembre

14 M€
Montant investis ou engagés depuis septembre

Acquisitions



Carrefour Contact, Nîmes (30)

43 rue de l'Occitanie

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 073 000 €*

Descriptif : magasin de proximité exploité par Carrefour depuis 1992, d'une superficie de 1 290m² dont 885m² de zone de vente.

Très bien situé au sein d'une zone fortement résidentielle en périphérie de Nîmes, en bordure d'un axe routier majeur lui conférant visibilité et accessibilité, et sans concurrence immédiate sur ce segment.

* acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE (le prix indiqué correspond au prix pour la totalité du bien)

Locataire : le format « Carrefour Contact » est en place depuis 2008 et se positionne sur la proximité et les nouveaux usages de consommation urbaine. CA moyen de 2 à 3 M€/an, pour 300 à 800 clients/ jour.

Points forts de l'acquisition : la sécurité locative apportée par la solide implantation du locataire qui exploite ce local depuis plus de 25 ans, la très bonne localisation conférant accessibilité et visibilité au sein d'une zone de chalandise claire, et le rendement conforme aux objectifs de distribution.

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

Locaux reloués

2 Lots reloués
744 M² Surface relouée

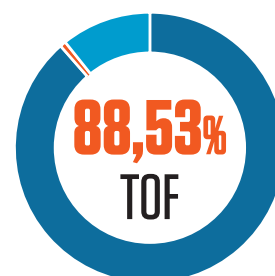
Locaux vacants

50 Lots vacants
Depuis ce trimestre
6 551 M² Surface libre
0 M² Depuis ce 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.

88,53% Locaux loués à plein (TOF)
0,71% Locaux loués avec franchise de loyer
10,76% 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 €
Au 30.06.2017	53 380	28 504 920 €

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	19.04.2017	12,99 €	13,62 €
2 ^e trimestre 2017	20.07.2017	12,99 €	13,62 €
3 ^e trimestre 2017	Octobre 2017	-	13,62 €
4 ^e trimestre 2017	Janvier 2018	-	13,62 €
Année	-	52 à 54 € (prévision)	54,48 €



1 207
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 30.06.2017)

53 913 800 €
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
30.06.2017)

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

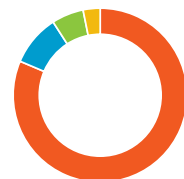
(en % des valeurs vénales à fin juin 2017)



46,39 % Occitanie
26,70 % Nouvelle Aquitaine
19,15 % Autres régions hors IDF
7,76 % Île-de-France

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2017)



81,38 % Commerces
9,52 % Bureaux
5,94 % Activités
3,16 % Hôtel / Restaurant

- 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 1 012,45 €).
- 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.

VOISIN, VOTRE SPCI ET VOUS

Votre espace personnel en ligne disponible mi-octobre

Votre espace personnel en ligne sera accessible à partir du mois d'octobre. Ce service vous permettra notamment de consulter votre compte et de retrouver les documents nominatifs clés.

Votre identifiant et votre mot de passe vous seront communiqués par courrier lors de l'envoi du prochain BTI.

Tenue de l'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire

L'Assemblée Générale mixte s'est tenue le 8 juin 2017. Toutes les résolutions proposées ont été adoptées.

Le procès-verbal est disponible sur notre site internet et pourra être adressé aux associés qui le souhaitent sur demande.

Résultats des élections du Conseil de Surveillance

Suite aux votes des Associés, les deux candidats sortants ont été réélus, à savoir : M. André PUIS et M. Raymond NOEL. M. Fabien SIMONETTI et M. Laurent LESDOS intègrent le Conseil de Surveillance en qualité de nouveaux membres.

Conformément aux Statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2020 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Retrouvez toutes les informations sur www.spci-voisin.com

PRELEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBERATOIRE

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 Libérateur (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.spci-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.spci-voisin.com/contact

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. 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^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 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	Nombre de parts offertes à la vente			Nombre de parts échangées	Solde
			Net vendeur	Sur le mois	Report du mois précédent		
Solde au 31.03.2017							93
20/04/2017	1 000,00 €	905,80 €	10	93	0	103	19
18/05/2017	900,00 €	815,22 €	70	19	0	89	59
15/06/2017	900,00 €	815,22 €	20	59	0	79	46
Total 2 ^{ème} Trimestre			100		0		147
Solde au 30.06.2017							46

MENTIONS LEGALES

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