

# Sommaire

Chiffres significatifs .....	1
Rapport de la Société de Gestion .....	2
Marché des parts et évolution du capital .....	2
Investissements – Arbitrages – Composition du patrimoine .....	4
Gestion locative et immobilière .....	5
Résultats financiers .....	7
Valeurs de la Société .....	8
Fiscalité – Perspectives .....	9
Etat du patrimoine .....	10
Tableaux d’analyse de variation des capitaux propres .....	11
Compte de résultat .....	12
Actif immobilier .....	14
Annexe aux comptes annuels .....	17
Rapport du Conseil de Surveillance.....	21
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	22
Résolutions .....	24



# Chiffres significatifs

## COMPTE DE RÉSULTAT 2012

	EURO
Produits	3 438 232
Dont loyers	2 450 143
Charges	1 399 478
Résultat	2 038 754

## BILAN AU 31/12/2012

Capital social	19 597 800
Total des capitaux propres	24 803 864
Immobilisations locatives	22 840 030
Total du bilan	26 531 870

## AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 038 754	61,36
Dividende distribué	1 993 445	60,00

## RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>1</sup>	6,04 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 <sup>er</sup> janvier) <sup>2</sup>	5,66 %
TRI <sup>2</sup> sur 10 ans	10,71 %

## PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	30 158 000	821,74
Valeur comptable	24 803 864	675,85
Valeur de réalisation	32 609 596	888,54
Valeur de reconstitution	37 780 279	1 029,44

<sup>1</sup> DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement libératoire / Prix de part moyen acquéreur

<sup>2</sup> Source : Société de Gestion

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, cher(e)s associé(e)s,

Conformément à l'article L.214-73 du Code Monétaire et Financier et aux Statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous présenter l'activité de votre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et soumettre à votre examen, puis à votre approbation, les comptes de l'exercice et diverses résolutions.

L'année 2012 aura été marquée par un contexte européen politique et économique agité avec une croissance française atone. Malgré cet environnement, les investissements en immobilier d'entreprise se sont élevés à 14,50 milliards d'euros contre 15 milliards en 2011, soit une diminution de 3,33 %.

Le marché locatif demeure difficile, marqué par des renégociations de loyer, un allongement dans les délais de prise de décision des preneurs potentiels et une poursuite des avantages commerciaux accordés par les bailleurs (franchise de loyer, participation aux travaux).

Dans ce contexte, les SCPI d'immobilier d'entreprise confirment malgré tout, année après année, leur statut de valeur refuge avec une collecte de 2,32 milliards d'euros, en augmentation de 10,8 % par rapport à 2011. Le rendement moyen 2012 de ces SCPI est de 5,27 %. Au titre de l'exercice écoulé, la rentabilité de votre SCPI s'est établie à 6,04 %.

FONCIERE REMUSAT a réalisé une nouvelle augmentation de capital, lui permettant de collecter 3,96 millions d'euros et de poursuivre ainsi son développement tout en demeurant attentif sur la qualité des investissements réalisés.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts
- les investissements, les arbitrages et la composition du patrimoine
- la gestion locative
- la gestion immobilière
- les résultats 2012
- la fiscalité 2012
- les valeurs de la Société
- les perspectives 2013

## Marché des parts

### Marché Primaire

Au cours de l'exercice, la SCPI FONCIERE REMUSAT a procédé à une augmentation de capital. Elle a porté sur la création de 4 000 parts nouvelles au prix de 990 € (nominal de 534 € + prime d'émission de 456 €). L'intégralité de l'augmentation de capital a été souscrite permettant à votre Société de collecter 3 960 000 €.

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève désormais à 19 597 800 €. Il est composé de 36 700 parts réparties entre 870 associés.

### Marché Secondaire

Au cours de l'exercice 2012, 456 parts ont été échangées (soit 1,39 % du nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2012). Parmi ces 456 parts, 205 parts proviennent de cinq dossiers de succession.

Au 31 décembre 2012, aucune part ne restait à la vente.

# Rapport de la Société de Gestion

## Évolution du capital (marché primaire)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉCEMBRE	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA S.C.P.I. PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉCEMBRE	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉCEMBRE	RÉMUNÉRATION HT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉCEMBRE
2008	13 330 242	832 995	24 963	691	49 171*	865,00 €
2009	15 244 632	3 101 025	28 548	780	327 312	865,00 €
2010	15 244 632	-	28 548	790	-	-
2011	17 461 800	3 985 920	32 700	809	381 444	960,00 €
2012	19 597 800	3 960 000	36 700	870	378 880	990,00 €

\* sur parts entièrement libérées

## Évolution du marché secondaire

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (HT)
2008	885	3,69 %	0	4,5 %
2009	269	1,08 %	40	4,5 %
2010	387	1,36 %	45	4,5 %
2011	422	1,48 %	0	4,5 %
2012	456	1,39 %	0	4,5 %

## Mouvements de l'année (marché secondaire)

CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	NBRE DE PARTS EXÉCUTÉES	PRIX ACQUEREUR	PRIX D'EXECUTION	NBRE DE PARTS NON EXÉCUTÉES
19/01/2012	65	30	30	1 050	951,26	0
16/02/2012	32	0	0	non établi	non établi	0
15/03/2012	32	3	3	1 001	906,87	0
19/04/2012	72	45	35	1 005	910,49	10
16/05/2012	84	40	40	1 052	953,07	0
21/06/2012	65	42	42	1 005	910,49	0
19/07/2012	186	130	130	1 001	906,87	0
16/08/2012	85	31	31	1 017	921,36	0
20/09/2012	48	45	45	990	896,90	0
18/10/2012	76	67	67	990	896,90	0
15/11/2012	18	33	18	990	896,90	15
20/12/2012	46	15	15	1 003	908,68	0

# Rapport de la Société de Gestion

## Investissements – Arbitrages

### Investissements

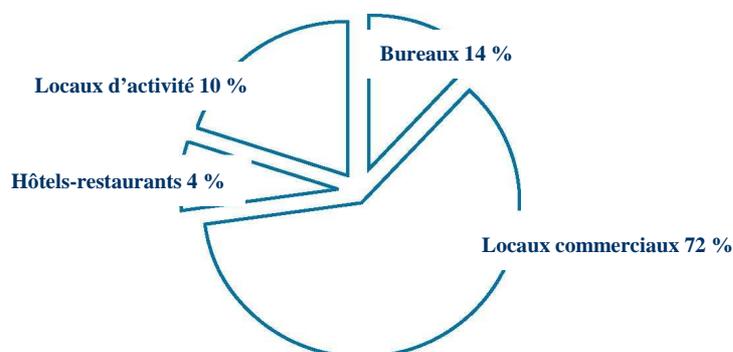
Le 27 décembre 2012, la SCPI a acquis un local commercial d'une surface d'environ 200 m<sup>2</sup> situé 17 Allée de Tourny à BORDEAUX, au prix de 890 000 €. Ce local est loué à un Laboratoire d'analyses médicales.

### Arbitrages

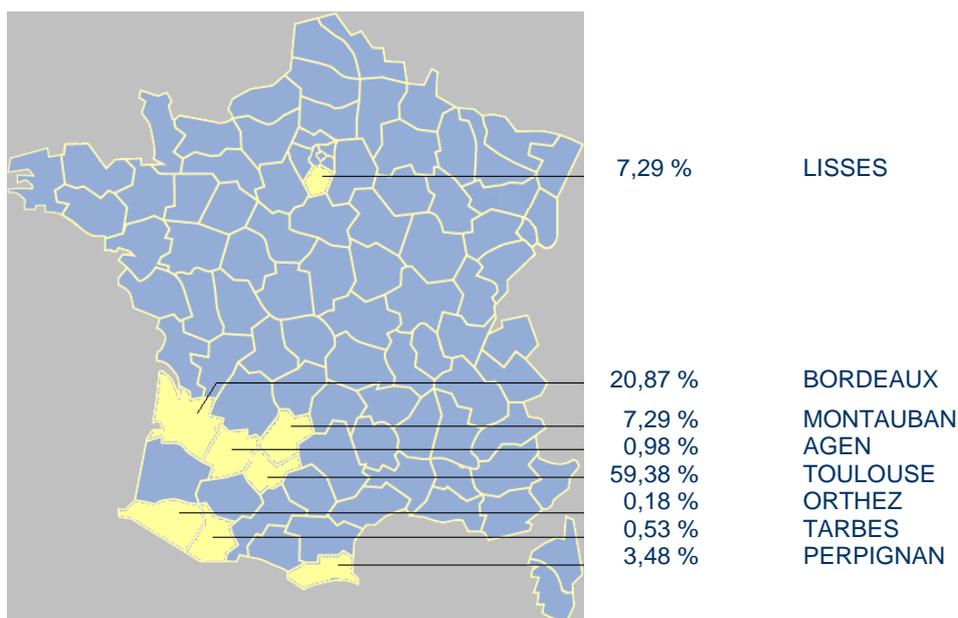
Au cours de l'exercice, la SCPI n'a réalisé aucune cession d'actifs.

## Composition du patrimoine

Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/12)



Implantation géographique (en % des valeurs vénale au 31/12/12)



# Rapport de la Société de Gestion

## Composition du patrimoine en m<sup>2</sup>

VILLES	BUREAUX	LOC. COM	LOC. ACT.	HOTEL/RESTAURANT
Toulouse et son département	1 184	9 733	5 600	2 024
Bordeaux et son département	1 800	2 150		
Agen - Villeuneuve-sur-Lot		432		
Orthez		50		
Tarbes		57		
Perpignan		524		
Montauban		1 896		
Lisses		1 176		
Total 26 626 m <sup>2</sup>	2 984	16 018	5 600	2 024

## Gestion locative et immobilière

### Gestion locative

#### - Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier<sup>3</sup> exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Au cours de l'exercice, le taux d'occupation s'est maintenu à un niveau élevé, passant de 96,10 % au 1<sup>er</sup> trimestre à 95,58 % à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012. Le taux moyen financier pour l'exercice 2012 ressort à 95,80 %.

#### - Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré les mouvements suivants :

- 13 Chemin du Chapitre – TOULOUSE :
  - 155 m<sup>2</sup> reloués à NEGOCE ECLAIRAGE
  - 156 m<sup>2</sup> reloués à PROFESSOLEIL
- Zac Le Clos aux Pois – LISSES : 275 m<sup>2</sup> libérés par LIKA LITERIE et reloués à ATHLETIC FASHION CONCEPT.
- 203 Route de Revel – TOULOUSE : l'hôtel a fait l'objet d'une cession de fonds de commerce avec la signature concomitante d'un nouveau bail.

#### - Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges.

Les provisions constituées à ce titre en 2012 s'élèvent à 92 969 € et les reprises sur provisions à 72 083 €.

### 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 entre 5 et 10 ans.

En 2012, ces travaux s'élèvent à 8 035 € et porte essentiellement sur la fin de l'installation du R.I.A (Réseau Incendie Automatique) dans les locaux situés Chemin de Gabardie à TOULOUSE pour 7 048 €.

<sup>3</sup> Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturés si tout le patrimoine de la SCPI était loué

# Rapport de la Société de Gestion

## - Travaux d'entretien

Les travaux d'entretien et réparation sont directement comptabilisés en charge dans le compte de résultat de la SCPI. Au titre de l'exercice 2012, ces travaux se sont élevés à 1 089 €.

## - Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers encaissés est réalisée annuellement. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/11	:	437 154 €
+ Dotation exercice 2012	:	+ 77 554 €
- Reprise exercice 2012	:	<u>- 26 947 €</u>
= Solde de la provision au 31/12/12	:	487 762 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur la réfection du parking des locaux sis 47 avenue Jean Jaurès à PESSAC pour 15 445 €, la réfection partielle du parking des locaux sis Route de Revel à TOULOUSE pour 7 749 € et le ravalement de la façade de l'immeuble sis Place des Marronniers à BLAGNAC pour 3 753 €.

## Résultat - revenus distribués

L'exercice 2012 fait ressortir un bénéfice de 2 038 754 € contre 1 896 382 € en 2011. Ramené à une part, le résultat s'élève à 61,36 € contre 64,29 € en 2011.

Cette diminution s'explique par une augmentation du nombre de parts au cours de l'exercice, une trésorerie en attente d'être investie en immobilier faiblement rémunérée et un taux d'occupation en baisse entraînant une augmentation des charges.

Le dividende distribué a été cependant maintenu, en accord avec votre Conseil de Surveillance, à 60 € par part. Il vous est proposé d'affecter le solde, soit 1,36 € par part en report à nouveau.

La rentabilité 2012 s'établit ainsi à :

- 6,04 % pour un prix acquéreur moyen (PMA)<sup>4</sup> de 991,78 €.
- 5,66 % pour une part acquise en décembre 2011 sur le marché secondaire au prix de 1 060 €.

<sup>4</sup> PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaires et/ou secondaires pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

# Rapport de la Société de Gestion

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2012	% DU TOTAL DES REVENUS	2011	% DU TOTAL DES REVENUS	2010	% DU TOTAL DES REVENUS	2009	% DU TOTAL DES REVENUS	2008	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	73,75	97,17 %	75,44	98,01 %	68,20	98,65 %	70,34	95,77 %	72,28	93,57 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,24	1,63 %	0,79	1,03 %	0,20	0,29 %	2,09	2,85 %	3,01	3,90 %
Produits divers	0,91	1,20 %	0,74	0,96 %	0,73	1,06 %	1,01	1,38 %	1,96	2,54 %
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>75,90</b>	<b>100,00 %</b>	<b>76,97</b>	<b>100,00 %</b>	<b>69,13</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73,45</b>	<b>100,00 %</b>	<b>77,25</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,58	8,67 %	6,78	8,81 %	6,12	8,85 %	6,30	8,57 %	6,57	7,19 %
Autres frais de gestion	1,78	2,35 %	0,87	1,13 %	2,16	3,12 %	1,55	2,11 %	2,18	2,82 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,84	1,11 %	0,62	0,81 %	3,11	4,50 %	1,20	1,63 %	1,26	1,63 %
Charges locatives non récupérées	2,30	3,03	1,83	2,38 %	2,18	3,15 %	2,26	3,08 %	3,74	4,84 %
Autres										
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>11,50</b>	<b>15,15 %</b>	<b>10,10</b>	<b>13,12 %</b>	<b>13,57</b>	<b>19,63 %</b>	<b>11,31</b>	<b>15,40 %</b>	<b>13,75</b>	<b>17,80 %</b>
Charges financières	0,83	1,09 %	1,18	1,53 %						
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes <sup>(1)</sup>										
- pour travaux	1,53	2,02 %	2,03	2,64 %	- 0,51	- 0,74 %	1,17	1,59 %	2,70	3,50 %
- autres	0,63	0,83 %	- 0,67	- 0,87 %	0,27	0,39 %	0,15	0,20 %	- 0,94	- 1,22 %
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-	-	-	0,68	0,98 %	-	-	0,58	0,75 %
Autres	0,05	0,07 %	0,05	0,06 %	0,15	0,22 %	0,15	0,20 %	0,17	0,22 %
<b>Sous total</b>										
<b>charges externes</b>	<b>3,04</b>	<b>4,01 %</b>	<b>2,59</b>	<b>3,36 %</b>	<b>0,59</b>	<b>0,85 %</b>	<b>1,47</b>	<b>2,00 %</b>	<b>2,51</b>	<b>3,25 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>14,54</b>	<b>19,16 %</b>	<b>12,69</b>	<b>16,48 %</b>	<b>14,15</b>	<b>20,48 %</b>	<b>12,77</b>	<b>17,40 %</b>	<b>16,26</b>	<b>21,05 %</b>
<b>RESULTAT BRUT</b>	<b>61,36</b>	<b>80,84 %</b>	<b>64,29</b>	<b>83,52 %</b>	<b>54,96</b>	<b>79,52 %</b>	<b>60,68</b>	<b>82,59 %</b>	<b>60,99</b>	<b>78,95 %</b>
Variations report à nouveau et autres	1,36	1,79 %	4,29	5,57 %	- 4,44	- 6,42 %	1,28	1,74 %	1,59	2,06 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	60,00	79,05 %	60,00	77,95 %	59,40	85,93 %	59,40	80,87 %	59,40	76,89 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

<sup>(1)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

# Rapport de la Société de Gestion

## Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges <sup>(1)</sup> (dont commission de gestion)	Pourcentage
2008	1 734 752	390 216 (157 656)	22,49 %
2009	1 847 178	335 379 (165 377)	18,16 %
2010	1 943 231	403 677 (174 406)	20,77 %
2011	2 225 407	374 235 (199 940)	16,82 %
2012	2 450 143	483 180 (218 634)	19,72 %

<sup>(1)</sup> Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice

## Évolution de la rentabilité par part

	2012	2011	2010	2009	2008
Dividende distribué	60,00 €	60,00 €	59,40 €	59,40 €	59,40 €
<i>dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	0 €	0 €	4,44 €	0 €	0 €
<i>dont dividende pris sur les plus-values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	990 €	960 €	-	865 €	865 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12 (année N-1)	1 060 €	965 €	861,50 €	866 €	822 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	991,78 €	962,28 €	941,52 €	863,25 €	862,37 €
Variation du prix acquéreur moyen	+ 3,06 %	+ 2,20 %	+ 9,07 %	+0,10 %	+ 9,71 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	6,06 %	6,25 %	-	6,87 %	6,87 %
- sur prix moyen acquéreur	6,05 %	6,24 %	6,31 %	6,88 %	6,89 %

## Valeurs de la Société

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable de l'actif net	24 803 864 €, soit 675,85 € par part
- valeur de réalisation	32 609 596 €, soit 888,54 € par part
- valeur de reconstitution	37 780 279 €, soit 1 029,44 € par part

# Rapport de la Société de Gestion

## Fiscalité

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.

Le régime des revenus fonciers n'a pas changé cette année.

La loi de finances rectificative 2012 a modifié le régime des plus-values sur cessions réalisées à compter du 01.01.2013. Le taux de la surtaxe varie en fonction du montant de la plus-value imposable. Les redevables dont le montant de la plus-value imposable se trouve juste au dessus des seuils d'entrée de chacune des tranches du barème bénéficient d'une décote calculée comme suit :

Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe	Montant de la plus-value imposable	Montant de la taxe
de 50 001 à 60 000 €	$2 \% PV - (60\ 000 - PV) \times 1/20$	de 200 001 à 210 000 €	$5 \% PV - (210\ 000 - PV) \times 20/100$
de 60 001 à 100 000 €	2 % PV	de 210 001 à 250 000 €	5 %
de 100 001 à 110 000 €	$3 \% PV - (110\ 000 - PV) \times 1/10$	de 250 001 à 260 000 €	$6 \% PV - (260\ 000 - PV) \times 25/100$
de 110 001 à 150 000 €	3 %	+ de 260 000 €	6 %
de 150 001 à 160 000 €	$4 \% PV - (160\ 000 - PV) \times 15/100$		
de 160 001 à 200 000 €	4 %		PV = montant de la plus-value imposable

Les prélèvements sociaux sont passés au taux de 15.50 % à compter du 01.07.2012 (13.50 % précédemment). Ainsi, le taux applicable aux plus values s'établit à 34.50 % (19 % + 15.50 %) auquel il convient d'ajouter la surtaxe en fonction du montant de la plus value.

## Perspectives

Dans un contexte économique incertain, votre Société de Gestion veillera à maintenir à un niveau élevé les taux d'occupation et d'encaissement des loyers et continuera d'étudier toute opportunité d'investissement dans le cadre du développement de votre SCPI.

L'année 2013 verra la transposition de la Directive dite « AIFM » en droit français s'appliquant aux Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) dont font partie les SCPI. Cette directive imposera notamment aux SCPI un dépositaire dont le contour de la mission n'est pas encore totalement arrêté.

## Assemblée Générale

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire. Les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire sont habituelles.

Nous vous remercions de la confiance que vous témoignez à votre Société.

La Société de Gestion  
VOISIN S.A.

# État du patrimoine

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
Terrains et constructions locatives	+24 215 008	+30 158 000	+23 315 503	+29 084 000
Immobilisations en cours				
<b>CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 374 977		-1 374 977	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-487 762		-437 154	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
<b>TOTAL 1</b>	<b>+22 352 269</b>	<b>+30 158 000</b>	<b>+21 503 372</b>	<b>+29 084 000</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>CRÉANCES</b>				
Locataires et comptes rattachés	+129 536	+129 536	+84 531	+84 531
Autres créances	+102 806	+102 806	+512 403	+512 403
Provisions pour dépréciation des créances	-34 760	-34 760	-13 875	-13 875
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
Comptes à terme	+1 002 521	+1 002 521	+203 781	+203 781
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+2 490 546	+2 490 546	+1 799 276	+1 799 276
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
<b>DETTES</b>				
Dettes financières	-452 323	-452 323	-1 988 506	-1 988 506
Dettes d'exploitation	-145 827	-145 827	-238 768	-238 768
Dettes diverses	-635 875	-635 875	-623 194	-623 194
<b>TOTAL 2</b>	<b>+2 456 624</b>	<b>+2 456 624</b>	<b>-264 352</b>	<b>-264 352</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+1 191	+1 191	+1 104	+1 104
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-6 219	-6 219	-	-
<b>TOTAL 3</b>	<b>- 5 028</b>	<b>-5 028</b>	<b>+1 104</b>	<b>+1 104</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>+24 803 864</b>		<b>+21 240 123</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*</b>		<b>+32 609 596</b>		<b>+28 820 752</b>

\*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du Code Monétaire et Financier

# Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

## Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2011	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
<b>CAPITAL</b>				
Capital souscrit	+17 461 800		+2 136 000	+19 597 800
Capital en cours de souscription				
<b>PRIMES D'EMISSION</b>				
Primes d'émission	+9 006 223		+1 824 000	+10 830 223
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 751 351		-441 569	-7 192 920
<b>ÉCARTS D'ÉVALUATION</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE</b>				
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES</b>	+497 723			+497 723
<b>RÉSERVES</b>				
<b>REPORT A NOUVEAU</b>	+899 306	+126 423		+1 025 729
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>				
Résultat de l'exercice	+1 896 382	-1 896 382	+2 038 754	+2 038 754
Acomptes sur distribution	-1 769 960	+1 769 960	-1 993 445	-1 993 445
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>+21 240 123</b>	<b>-</b>	<b>+3 563 740</b>	<b>+24 803 864</b>

# Compte de résultat de l'exercice / charges

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>472 754</b>		<b>502 235</b>	
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges facturées		359 238		421 543
Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien		1 089		8 562
Grosses réparations		26 947		9 862
Autres charges immobilières				
Impôts et taxes		64 782		52 540
Charges courantes		20 698		9 728
<b>CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE</b>	<b>899 088</b>		<b>1 041 979</b>	
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance		218 634		199 940
Assurances				
Honoraires du Commissaire aux Comptes		10 590		8 332
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Sur frais d'acquisition		79 150		310 340
Sur immobilisations corporelles (immeubles)				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		92 969		61 729
Provisions pour grosses réparations		77 554		69 765
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions)		378 880		381 444
Charges sur créances irrécouvrables				
Charges diverses		41 311		10 429
Pertes sur créances irrécouvrables				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>27 636</b>		<b>34 709</b>	
Charges financières diverses		27 636		34 709
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>		<b>24</b>	
Charges exceptionnelles				24
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 399 478</b>		<b>1 578 947</b>	
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>2 038 754</b>		<b>1 896 382</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 438 232</b>		<b>3 475 329</b>	

# Compte de résultat de l'exercice / produits

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES</b>	<b>2 826 818</b>		<b>2 663 566</b>	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		2 450 143		2 225 407
Charges facturées		359 238		421 543
Produits annexes		17 437		16 616
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>481 760</b>		<b>474 418</b>	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		72 083		81 524
Provisions pour grosses réparations		26 947		9 862
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation		378 880		381 444
Autres produits		3 850		1 589
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>41 362</b>		<b>23 310</b>	
Produits financiers		41 362		23 310
Reprises de provisions sur charges financières				
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>88 292</b>		<b>314 035</b>	
Produits exceptionnels				
Produits sur exercices antérieurs				
Commission de souscription				
Amortissement des frais d'acquisition		79 150		310 340
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Autres produits exceptionnels		9 142		3 695
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>3 438 232</b>		<b>3 475 329</b>	
<b>solde débiteur = perte</b>				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 438 232</b>		<b>3 475 329</b>	

# Actif immobilier

## Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
43, rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207, route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 024	1 238 135	PASSANGUY O CUIZ IN O CUIZ OUT
23, rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230	320 143	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52, chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 16 mars 1990	1 300	1 162 426	LA GRANDE RECRE RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis, rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190	205 665	LOCAPOSTE
23 rue Lafayette angle du 47, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	84	141 231	BLOOM MULTIMEDIA
21, boulevard Matabiau 31000 TOULOUSE Acte du 2 juillet 1990	147	111 704	CYCLINVEST
173, Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73	54 882	SNACK ST MICHEL
13, chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 novembre 1991	465	288 969	HP NEGOCE ECLAIRAGE PROFESOLEIL
6, place des Redoutes 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1992	880	672 300	POLE EMPLOI
9, rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220	209 208	AVANTIS CONCEPT
44, avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	ECOLE DE CONDUITE
15, place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 octobre 1990	114	53 357	LA BRIOCHE NORMANDE
place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 février 1991	197	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE NET CADRE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95	80 798	COLOMIERS ESTHETIC

# Actif immobilier

## Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
14, avenue Gutenberg 31120 PORTET-SUR-GARONNE	5 135	2 072 023	ATLANTEM PORTET
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 novembre 1998	1 550	934 939	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450	1 950 000	LEADER PRICE
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484	2 500 000	BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane IMD-Locaux vacants
Zone Commerciale SAINT ALBAN – RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400	1 750 000	LA HALLE POINT MARIAGE
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 10 août 2010	259	485 000	PHARMACIE ZENOU-TITOFF

## Bordeaux et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
14-18, cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 janvier 1992 Acte du 30 mars 1992	495 103	747 000	SUP INFO EURISTT TRAVAIL TEMPORAIRE
8, rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 juin 1992	630	727 487	LA COMPAGNIE 1818
Centre Commercial GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200	655 531	AS DIFFUSION JL DISTRIBUTION
57, avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
ZAC RAVESIES 33000 BORDEAUX Acte du 30 juin 2011	572	1 335 000	FRANCE TELECOM
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200	891 200	BIOFFICE

## Autres villes

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
102, boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 décembre 1990	375	73 176	MIM
rue Sainte-Catherine 47300 VILLENEUVE-SUR-LOT Acte du 6 février 1990	57	60 980	SIGALA SA

# Actif immobilier

## Autres villes

SITUATION	SURFACE EN m <sup>2</sup>	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte di 27 décembre 1990	50	25 916	PHOTO VIT
6, place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57	75 843	APR SERVICE
4, place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524	922 316	GRANDE PHARMACIE DE LA LOGE
avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieu dit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896	1 011 652	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176	2 150 000	LAURIE LUMIERES HEYTENS MONDIAL MOQUETTE ATHLETIC FASHION CONCEPT
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER :</b>		<b>24 215 008</b>	

## Récapitulatif des placements immobiliers

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 les renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

	EXERCICE 2012		EXERCICE 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	3 832 226	4 170 000	3 832 226	4 218 000
Commerces	16 783 655	21 658 000	15 884 990	20 511 000
Hôtels/Restaurants	1 238 135	1 400 000	1 238 135	1 450 000
Locaux d'activités et industriels	2 360 992	2 930 000	2 360 152	2 905 000
<b>TOTAL</b>	<b>24 215 008</b>	<b>30 158 000</b>	<b>23 315 503</b>	<b>29 084 000</b>

# Annexe aux comptes annuels

## Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les comptes sont présentés conformément au plan comptable des SCPI, homologué le 14.12.99.

Le bilan est remplacé par un « État du patrimoine » où sont mises en parallèle les valeurs comptables et les estimations (expertises), et par un « Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ».

La méthode des coûts historiques, retenue pour l'entrée des éléments inscrits en comptabilité, demeure inchangée.

Tous les immeubles ont été évalués par des experts extérieurs qui en ont établi la valeur vénale au 31 décembre 2012. Les changements de valeur ne sont pas traduits en comptabilité mais figurent en annexe conformément aux dispositions de l'arrêté du 26 avril 1995.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine, définie par le législateur dans l'article 8 de la loi n°93-6 du 4 janvier 1993.

La valeur de reconstitution, elle aussi définie par cette loi, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Il est précisé que la loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI de la constitution d'amortissements. Toutefois, afin de permettre à la Société de disposer des moyens nécessaires à la réalisation des grosses réparations inhérentes à toute gestion de patrimoine, elle dote chaque année une provision.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan conformément à l'article 4 de l'arrêté du 26 avril 1995. Cette méthode de comptabilisation a pour incidence la création d'un compte de capitaux propres dans lequel sont inscrites directement les plus ou moins-values réalisées à compter de l'exercice 1995.

## État du patrimoine

### Placements immobiliers

#### ■ Immobilisations locatives

Ce poste s'élève à 22 840 030 € et correspond au coût d'achat des immeubles hors taxe et hors frais, majoré le cas échéant du coût des travaux d'amélioration, de transformation ou d'agrandissement dont ils ont fait l'objet.

### Autres actifs et passifs d'exploitation

#### ■ Créances

- Locataires et comptes rattachés : 129 536 €  
y compris les créances locatives dépréciées et provisionnées (voir ci-après)

- Autres créances : 102 806 €

Elles comprennent :

➤ TVA	6 338 €
➤ compte de provisions auprès des syndicats de copropriété, en attente des arrêtés de comptes annuels	96 468 €

#### ■ Valeurs de placement et disponibilités

➤ compte à terme	1 002 521 €
➤ trésorerie	2 490 546 €

#### ■ Dettes

- dettes financières : 452 323 €

➤ dette bancaire	0 €
➤ dépôts de garantie	452 323 €

- dettes d'exploitation : 145 827 €

➤ honoraires restant dus à la Société de Gestion au 31/12	33 146 €
➤ locataires créditeurs : loyers échus au 01/01/2013 et réglés fin décembre 2012	112 681 €

# Annexe aux comptes annuels

- dettes diverses : 635 875 €	
➤ TVA due	38 530 €
➤ associés, solde distribution 2012 (4 <sup>e</sup> acompte)	580 805 €
➤ charges à payer	16 540 €

## ■ État de l'actif immobilisé

	31/12/11	Entrées	Sorties	31/12/12
<b>Immobilisations incorporelles</b> Immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b> Terrains et constructions locatives Immobilisations en cours Immobilisations corporelles d'exploitation	23 315 503	899 505	-	24 215 008
<b>Immobilisations financières</b> Immobilisations financières				
	23 315 503	899 505	-	24 215 008

## ■ État des amortissements et provisions

	31/12/11	Dotations	Reprises	31/12/12
<b>Immobilisations corporelles</b> Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 374 977			1 374 977
<b>Créances</b> Créances douteuses	13 875	92 969	72 083	34 760
<b>Provisions</b> Pour risques et charges Pour gros travaux	437 154	77 554	26 947	487 762
	1 826 006	170 523	99 030	1 897 499

## Comptes de régularisation actif et passif

■ Charges constatées d'avance : 1 191 €

■ Produits constatés d'avance : 6 219 €

# Annexe aux comptes annuels

## Variation des capitaux propres

### Capital :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale + 2 136 000 €

### Prime d'émission :

- sur les souscriptions + 1 824 000 €

### - prélèvement

. des honoraires de gestion sur l'augmentation de capital - 378 880 €  
. des frais d'acquisition des immeubles acquis en 2012 -79 150 €  
. des remboursements sur frais d'acquisition antérieurs +16 461 €

### Report à nouveau : + 126 423 €

= affectation décidée par l'AGO du 27 juin 2012

### Résultat de l'exercice

Résultat de l'exercice 2012 : 2 038 754 €

- distribution des 3 premiers acomptes : - 1 412 640 €

- 4ème et dernier acompte versé en 2013 : - 580 805 €

= Affectation en report à nouveau : + 45 309 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2013.

## Compte de résultat de l'exercice

### Charges

#### Charges immobilières : 472 754 €

- charges ayant leur contrepartie en produits = charges facturées aux locataires 359 238 €

- travaux d'entretien : petits travaux à charge de la Société 1 089 €

- grosses réparations : montant prélevé sur la provision constituée à cet effet 26 947 €

- impôts et taxes : 64 782 €

➢ impôts fonciers à charge de la Société 58 387 €

➢ TVA non récupérable et taxes diverses 6 395 €

- charges courantes 20 698 €

➢ charges locatives et de copropriété non récupérables 18 152 €

➢ primes d'assurance non récupérables 1 326 €

➢ publicité légale 1 219 €

#### Charges d'exploitation de la Société : 899 088 €

- rémunération de la Société de Gestion, sur recettes locatives 218 634 €

- frais d'acquisition des immeubles 79 150 €

- commission de souscription 378 880 €

- honoraires Commissaire aux Comptes 10 590 €

- provision pour créances douteuses 92 969 €

- provision pour grosses réparations (dotation 3 % des loyers facturables) 77 554 €

- charges diverses, comprend : 41 311 €

➢ honoraires divers (expertise, huissiers...) 37 422 €

➢ cotisation AMF 1 500 €

➢ frais bancaires 1 577 €

➢ charges diverses 812 €

# Annexe aux comptes annuels

Charges financières : 27 636 €

- intérêts d'emprunt 27 636 €

Charges exceptionnelles : 0 €

## Produits

Produits de l'activité immobilière : 2 826 818 €

- loyers facturés 2 450 143 €  
- charges refacturées (cf rubrique charges) 359 238 €  
- produits d'activités annexes (honoraires de gestion selon clause d'un bail) 17 437 €

Autres produits d'exploitation : 102 880 €

- reprise de provisions  
  > pour créances douteuses 72 083 €  
  > pour grosses réparations 26 947 €  
    = travaux 2012 prélevés sur la provision globale  
- autres produits 3 850 €

Produits financiers : 41 362 €

- placement de la trésorerie 37 569 €  
- intérêt sur retard de paiement de locataire 3 793 €

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, 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 2012

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 8 février, 6 avril, 27 juin et 23 octobre 2012.

Chaque réunion animée par la Société VOISIN S.A. a porté sur l'examen de la situation de votre société tant en matière financière que juridique.

Nous avons examiné l'évolution du marché locatif concernant notre patrimoine loué à 95.48 % en m<sup>2</sup> et 95.58 % en loyer au 31.12. Notre parc immobilier total couvre 26 626 m<sup>2</sup> pour une valeur estimée à 30 158 000 € au 31.12 par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

En 2012, une nouvelle acquisition a été réalisée. Il s'agit d'un local commercial d'une surface de 200 m<sup>2</sup>, situé au centre de BORDEAUX et loué à un laboratoire d'analyses médicales.

La société a procédé à une augmentation de capital qui, ouverte le 23 juillet, a été entièrement souscrite au 28 août. 4000 parts nouvelles au prix unitaire de 990 € ont apporté 3 960 000 €. Notre capital se répartit désormais en 36 700 parts pour 870 porteurs.

Le marché secondaire, quant à lui, a vu 456 parts échangées pour un prix moyen par part de 991,78 € à comparer au prix moyen de 962,28 € en 2011.

L'année 2012 a été marquée par ailleurs par l'inquiétude soulevée par la directive européenne 2011/61/UE.

Largement évoquée dans les bulletins trimestriels, l'incidence de la mise en place d'un dépositaire entraînera un coût supplémentaire affectant le rendement de nos parts, sans apporter de contrepartie véritablement utile.

A noter l'intervention énergique auprès des pouvoirs publics de l'APPSCPI.

## Assemblée Générale

Le 26 juin prochain, nous nous retrouverons en Assemblée Générale 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.

Nous vous recommandons de renouveler votre confiance aux conseillers sortants :

Mme GOURGUE Marie-Andrée, vice-présidente, M. GAZANIOL Michel et la SC LECLERC DANGE, représentée par M. LECLERC David.

Nous soulignons l'excellente coopération qui continue d'exister avec la société VOISIN dont l'aide est précieuse en ces temps « agités » en matière économique, fiscale et sociétale.

Nous vous remercions de venir nombreux à l'Assemblée Générale de votre Société, soutenir notre action.

**LE CONSEIL DE SURVEILLANCE.**

# Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société S.C.P.I Foncière Rémusat, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

## 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Pour fonder notre opinion, nous nous appuyons notamment sur la partie «Actif immobilier» de l'annexe aux comptes qui présente une estimation de l'inventaire du patrimoine détaillé par immeuble.

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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Chalon-sur-Saône, le 15 mai 2013

KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.

Sylvie Merle  
Associée

# Rapport spécial du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

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.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L. 214-76 précité.

## CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

---

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.

### Convention avec le cabinet Voisin

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

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

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,57 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,6 %) 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 (5,38 % TTC dans le cas d'une TVA à 19,6 %) 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 (10,76% TTC dans le cas d'une TVA à 19,6%) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012, les honoraires de la société de gestion passés en charges s'élèvent à 597 514 euros et se décomposent comme suit :

- honoraires de souscription	378 880 euros
- administration de la SCPI	218 634 euros

Chalon-sur-Saône, le 15 mai 2013

KPMG Entreprises  
Département de KPMG S.A.

Sylvie Merle  
Associée

# Assemblée Générale Ordinaire du 26 Juin 2013

## Résolutions proposées

### Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2012, 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

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de son mandat pour l'exercice 2012.

### Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve sans réserve lesdites conventions.

### Quatrième résolution : Affectation des résultats

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide que le résultat de l'exercice 2012 qui s'élève

à .....	2 038 754,40 €
+ report à nouveau des exercices précédents .....	<u>1 025 728,66 €</u>
TOTAL .....	3 064 483,06 €

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés .....	1 993 445,00 €
report à nouveau .....	<u>1 071 038,06 €</u>
TOTAL .....	3 064 483,06 €

### Cinquième résolution : Elections au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 3 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 3 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
  - M. GAZANIOL Michel
  - Mme GOURGUE Marie Andrée
  - Sté Civile LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

# Assemblée Générale Ordinaire du 26 Juin 2013

## Sixième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale constate qu'aucune cession d'éléments du patrimoine n'a été réalisée en 2012. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2013, dans les limites fixées par la loi.

## Septième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - valeur comptable de l'actif net | 24 803 864 €, soit 675,85 € par part   |
| - valeur de réalisation           | 32 609 596 €, soit 888,54 € par part   |
| - valeur de reconstitution        | 37 780 279 €, soit 1 029,44 € par part |

## Huitième résolution : Renouvellement de l'autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, ou à procéder à des acquisitions payables à terme, ceci dans les limites de 3 000 000 € pour un emprunt et de 10 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

## Neuvième résolution : Commissaire aux Comptes titulaire

L'Assemblée générale nomme dans les fonctions de Commissaire aux Comptes titulaire, KPMG AUDIT – 3 avenue de Châlon – 71100 CHALON SUR SAONE, représentée par Mme Sylvie MERLE, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## Dixième résolution : Commissaire aux Comptes suppléant

L'Assemblée générale renouvelle dans ses fonctions de Commissaire aux Comptes suppléant, M. Jean Marc LABORIE – 9 avenue Parmentier – 31000 TOULOUSE, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

## S.C.P.I. FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public, au capital social de 19 597 800 €  
15 Place Grangier – 21000 DIJON  
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73  
Email : [contact.scpi@groupe-voisin.com](mailto:contact.scpi@groupe-voisin.com)  
[www.fonciere-remusat.com](http://www.fonciere-remusat.com)

## Société de Gestion

VOISIN S.A. au capital social de 349 400 €  
15 Place Grangier – 21000 DIJON  
Tél. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73  
RC 349 658 005 DIJON  
Agrément AMF: SCPI n°95-23 du 28.03.1995  
[www.groupe-voisin.com](http://www.groupe-voisin.com)

### Responsables de l'information

Dany GALERNE  
Rachèle KRUMM

## Commissaires aux Comptes

### Commissaire aux Comptes titulaire

KPMG Audit – 3 avenue de Châlon – 71100 CHALON SUR SAÔNE

### Commissaire aux Comptes suppléant

M. Jean-Marc LABORIE – 9 avenue Parmentier – 31000 TOULOUSE

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE – Le Sully - 1 Place Occitane - 31000 TOULOUSE

## Conseil de Surveillance

Composition au 31.12.2012

### Président

M. Jean Pierre DELPECH

### Vice Présidente

Mme Marie Andrée GOURGUE

### Membres

M. Denis APVRILLE

M. Denys ARBOUCALOT

M. Gérard ELBAZ

M. Michel GAZANIOL

M. Antoine GUILHEM de POTHUAU

Mme Eliane LIPPI

Mme Simone METGE

M. Raymond NOEL

M. André PUIS

SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC

# Notes

# Notes