



L'EXPÉRIENCE DES COMMERCES

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

FONCIERE REMUSAT

N° 02 - 18

2^{ème} trimestre 2018

Valable du 01.07.18 au 30.09.18

A LA UNE...

DEMATERIALISATION :
au tour des bordereaux
de revenus

Les clients ayant donné leur accord recevront leurs bordereaux de distribution de revenus par voie électronique.

Si vous souhaitez opter pour ce mode, il suffit d'en faire la demande par écrit auprès de notre Service clients.

VIE DE LA SCPI :
procès-verbal de
l'Assemblée Générale

L'AG s'est tenue le 11 juin 2018 à Toulouse. Toutes les résolutions ont été largement adoptées. Les résultats sont indiqués dans le procès-verbal disponible sur notre site Internet.

Vous y trouverez le détail des résolutions et des suffrages exprimés et les résultats des élections du conseil de Surveillance.



Chers associés,

Le deuxième trimestre 2018 a été marqué par une amélioration du taux d'occupation financier, qui dépasse à nouveau les 90% pour s'établir à 90,75%.

Cette tendance devrait se poursuivre suite à la signature début juin de la promesse de vente portant sur le local vacant de Portet sur Garonne. La signature de cette opération devrait intervenir à la levée des conditions suspensives, au cours du 3^{ème} trimestre. Le réinvestissement des capitaux issus de cette vente, couplé à un financement, permettra la réalisation d'acquisitions déjà identifiées pour un montant de 3,8M €.

Par ailleurs, ce bulletin apporte l'occasion de revenir sur l'Assemblée Générale, moment clé qui fut le théâtre du lancement réussi des convocations dématérialisées et du vote en ligne. Comme nous nous y étions engagés,

FONCIERE REMUSAT
renforce sa situation locative

VOISIN a versé près de 1600 € à la Fondation de France, en réponse aux 1581 convocations dématérialisées.

Dans le même esprit, ce trimestre verra, pour ceux en ayant fait la demande, la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus, via l'accès Extranet.

Enfin, autre initiative de taille, nous avons lancé depuis peu la souscription dématérialisée.

Vous le voyez, nous travaillons résolument à ce que nous appelons le passage à la pierre numérique.

Jean-Christophe ANTOINE

Directeur Général de VOISIN



Repères au 30 juin 2018

54 M€

La capitalisation

5,35%Le taux DVM 2017
et un TRI à 10 ans
de 8,28%**90,75%**Le taux
d'occupation
financier

Acquisitions

Aucune acquisition sur le trimestre

Cessions

Aucune cession sur le 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.

Locaux reloués

1 Lot reloué
230 M² Surface relouée

90,75% Locaux occupés (TOF)

5,92% Locaux vacants sous promesse de vente

2,71% Locaux vacants en recherche de locataires

0,45% Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration

0,17% Locaux occupés, sous franchise



Locaux vacants

60 Lots vacants
Depuis ce trimestre
6 609 M² Surface libre
0 M² Depuis ce trimestre

Vacance au 30/06/2018

3 locaux commerciaux :
- 1 à Lisses (91) pour 399 m² pour FONCIÈRE REMUSAT (indivision 50/50 avec IMMO-PLACEMENT)
- 1 à St Alban (31) pour 500 m²,
- 1 à Tarbes (65) pour 62 m².
1 local de bureaux à LEGUEVIN (31) : Reste 239 m² suite division lot (autre partie relouée sur 2^{ème} trimestre 2018 pour 230 m²)
2 locaux d'activités (avec partie bureaux) :
- 1 à Toulouse St Martin du Touch (31) pour 219 m²
- 1 à Portet sur Garonne (31) pour 5 190 m². Une promesse de vente a été signée

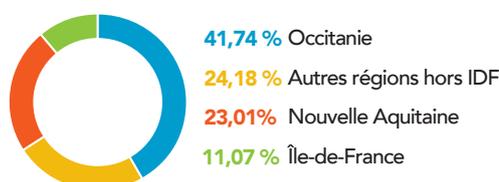
CARTE D'IDENTITE DE FONCIERE REMUSAT

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2017)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 009,68 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,35 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-0,27 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	8,28%

Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin juin 2018)

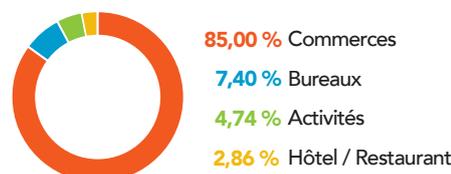


Patrimoine 31/12/2017

	Global	Par part
Valeur de réalisation	48 081 184 €	900,73 €
Valeur de reconstitution	56 657 205 €	1 061,39 €

Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin juin 2018)



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 1 009,68 € en 2017).

2) VPM : division de l'écart entre le prix de part acquéreur moyen de l'année n et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1, par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. Le prix de part acquéreur moyen de l'année est égal à la moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges.

3) TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans). Avec à l'entrée le prix acquéreur de la première année considérée, et à la sortie le prix d'exécution (SCPI à capital fixe) ou la valeur de retrait (SCPI à capital variable) au 31 décembre de la dernière année écoulée, et sur toute la période concernée les revenus distribués avant prélèvement libératoire. Le TRI est un indicateur qui renseigne sur la performance globale d'une SCPI : il prend en compte le rendement annuel (les revenus distribués rapportés au montant de la part) et la plus value en capital (ou la moins value) réalisée au moment de la revente des parts.

LA VIE SOCIALE DE FONCIERE REMUSAT

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.06.2017	53 380	28 504 920 €
Au 30.09.2017	53 380	28 504 920 €
Au 31.12.2017	53 380	28 504 920 €
Au 31.03.2018	53 380	28 504 920 €
Au 30.06.2018	53 380	28 504 920 €

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre 2018	20.04.2018	12,99 €	12,99 €
2 ^e trimestre 2018	18.07.2018	12,99 €	12,99 €
3 ^e trimestre 2018	-	-	12,99 €
4 ^e trimestre 2018	-	-	15,03 €
Année	-	-	54,00 €

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 Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	total		
Solde au 31.03.18								178
19/04/2018	1 010,00 €	914,86 €	518	178	0	696	26	670
17/05/2018	1 010,00 €	914,86 €	0	670	0	670	25	645
21/06/2018	1 010,00 €	914,86 €	44	645	0	689	84	605
Total 2 ^{ème} trimestre			562		0		135	
Solde au 30.06.18								605



1 206
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 30.06.2018)

53 913 800 €
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
30.06.2018)

VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

Pierre numérique : place aux e-bordereaux !

Après la dématérialisation des convocations aux Assemblées Générales, vient la dématérialisation des bordereaux de distribution de revenus. Les associés qui en ont fait la demande seront informés par courrier électronique de la mise à disposition de ce document et du bulletin trimestriel d'information dans l'Extranet.

Les clients n'ayant pas opté pour ce mode de communication continueront de recevoir leur bordereau par courrier postal ; et peuvent opter pour la dématérialisation à tout moment en en faisant la demande écrite auprès de notre service clients. Rappelons que votre accès Extranet permet de retrouver ce document à tout moment.

FISCALITE

Revenus fonciers

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

Revenus financiers

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

Plus values sur cessions de parts sociales de la SCPI

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

MENTIONS LEGALES

SCPI FONCIÈRE 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 59 90 90
au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625