



FONCIÈRE REMUSAT
L'EXPÉRIENCE DES COMMERCES



Mot du Directeur Général	Page 4	Gestion locative et immobilière	Page 20
Trajectoire de votre SCPI	Page 6	Résultat/revenu distribué	Page 21
Voisin, votre SCPI & Vous	Page 8	Valeurs de la Société	Page 24
Patrimoine et acquisitions de votre SCPI	Page 10	Fiscalité	Page 24
Dans les coulisses	Page 12	Assemblée générale	Page 25
Chiffres significatifs	Page 17	Conjoncture et Perspectives	Page 25
Évolution du capital et marché des parts	Page 18	État du patrimoine	Page 27
Investissements/Financement	Page 19	Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 29
Arbitrages	Page 20	Engagements hors bilan	Page 30
Composition du patrimoine	Page 20	Compte de résultat de l'exercice	Page 31
		Actif immobilier	Page 33



Variation de la provision pour gros entretiens	Page 38
Annexe aux comptes annuels	Page 39
Rapport du Conseil de Surveillance	Page 44
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	Page 46
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	Page 48
Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2018	Page 50
Gouvernance de Voisin	Page 52

Le respect DES ENGAGEMENTS

 LE BILAN de l'année écoulée est globalement positif pour votre SCPI et respecte les objectifs énoncés dans notre précédent rapport annuel.

- La clôture de l'augmentation de capital pour un montant supérieur à 11 millions d'euros a été effectuée dans un délai de 9 mois, illustrant l'intérêt des épargnants pour FONCIERE REMUSAT.

- Les prêts court terme arrivant à expiration fin 2017 ont été refinancés à long terme.

- Le recours prudent à de nouveaux crédits, compte tenu de conditions favorables, a été réalisé au cours de l'exercice.

- Le renforcement du taux d'occupation financier a été également atteint avec un taux d'occupation de 89,85% au 31/12/2017 contre 87,50% au 31/03/2017.

- Toute la collecte a été investie. Les investissements réalisés depuis l'ouverture de capital jusqu'en mars 2018 représentent plus de 12 M€.

- Seule la résolution de la vacance des locaux de Portet sur Garonne n'a pu être obtenue au cours de l'exercice. FONCIÈRE RÉMUSAT a subi nombre de vicissitudes sur cet actif tout au long de cette année. Pour rappel, ce site est vacant depuis le 31/10/2016. Deux occupations illégales avec dégradation des locaux ont eu lieu en 2017 et une autre en janvier 2018.

Des actions judiciaires ont été menées avec recours à la force publique et expulsion. Cette atteinte au droit de propriété a été préjudiciable à FONCIÈRE REMUSAT alors que des négociations sérieuses étaient engagées pour la location et la vente de ce bâtiment. Cette situation a pesé sur le résultat comptable 2017 qui s'établit à 52,52 € par part.

Le dividende 2017 est fixé à 54 € par part en conformité avec la prévision mentionnée dans le rapport annuel 2016.

Les autres points majeurs à retenir sont :

- Un prix moyen de la part en 2017 qui s'établit à 1 009,68 € pour une valeur de reconstitution de 1 061,39 € soit une hausse de 3,45% par rapport à la valeur de reconstitution 2016.

- Une progression des valeurs d'expertise de 3,38% par rapport à celles de 2016. Il est à remarquer que la valeur d'expertise des acquisitions réalisées en 2017 a progressé de + 5,93%.

- Un report à nouveau significatif après dividende 2017 qui s'établit à 464 212 €, soit 64 jours de distribution.

- Les charges de votre SCPI s'inscrivent à 25,66% du revenu contre 22,60% en 2016. Cette hausse des charges s'explique par la vacance du site de Portet sur Garonne.

- Une distribution sur la valeur moyenne de la part de 5,35% supérieure au rendement moyen des SCPI 2017 qui est de 4,43% et au rendement moyen des SCPI de Commerces qui est de 4,56%. Ce résultat permet à FONCIÈRE RÉMUSAT de se hisser cette année encore parmi les SCPI les plus rentables du marché. Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, votre SCPI se classe au 1er rang en matière de taux de distribution sur valeur de marché dans sa catégorie Commerces.

Votre SCPI se hisse, cette année encore,
parmi les plus rentables du marché

JEAN-CHRISTOPHE ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

- Le retour de la croissance économique et de l'inflation va entraîner des conséquences notamment avec une hausse prévisible des taux d'intérêt. Cette situation doit nous interroger sur la valorisation des actifs dans un contexte de remontée des taux. Valorisation des actions où le multiple de capitalisation des bénéfices n'a jamais été aussi élevé et où la volatilité a été très significative début 2018, valorisation des obligations qui sera fortement touchée par une hausse des taux, valorisation de l'immobilier également. Dans ce dernier cas, il est de la responsabilité de la société de gestion d'adapter sa stratégie et de guider les acquisitions en fonction de l'analyse des valeurs unitaires et locatives et de leur capacité de résistance. La société de gestion doit également être responsable dans sa stratégie de recours à l'endettement.

Si le contexte économique s'annonce favorable, nous nous permettons de regretter la décision des pouvoirs publics d'intégrer dans le calcul de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) les parts de SCPI. Ce regret s'exprime à deux titres :

- L'immobilier est considéré comme une rente alors qu'il s'agit d'une industrie qui est le cinquième employeur de France et participe largement au PIB français.
- L'immobilier ne constituerait pas un ensemble unique puisque les détenteurs d'actions de sociétés foncières ne sont pas soumis à l'IFI contrairement aux SCPI. Nous nous étonnons de cette inégalité de traitement. Nous faisons le vœu qu'un jour l'immobilier soit enfin reconnu au niveau fiscal comme un acteur majeur de l'économie et de l'emploi en France au même titre que d'autres secteurs.

Pour conclure, FONCIERE REMUSAT continuera sa progression en 2018 avec vigilance et sélectivité.



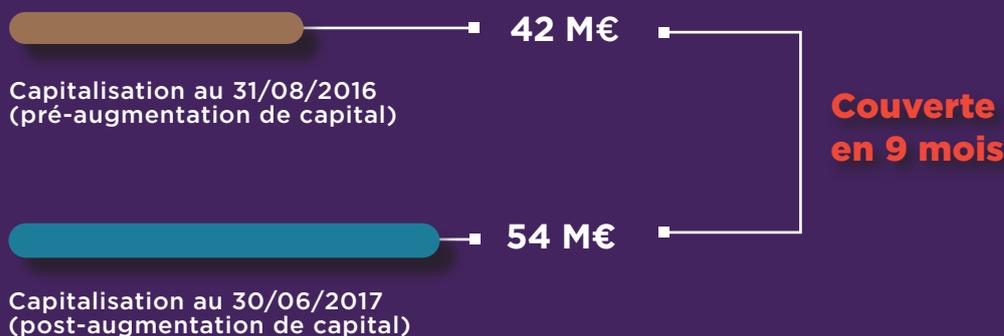
FONCIÈRE REMUSAT

renforce la mutualisation

EN 2017, FONCIERE REMUSAT a clôturé son augmentation de capital avec trois mois d'avance, signe du bon accueil réservé à cette opération de croissance. Couplé à une gestion active du patrimoine, le travail effectué s'est concrétisé par une mutualisation du patrimoine accrue et un taux d'occupation financier en hausse.

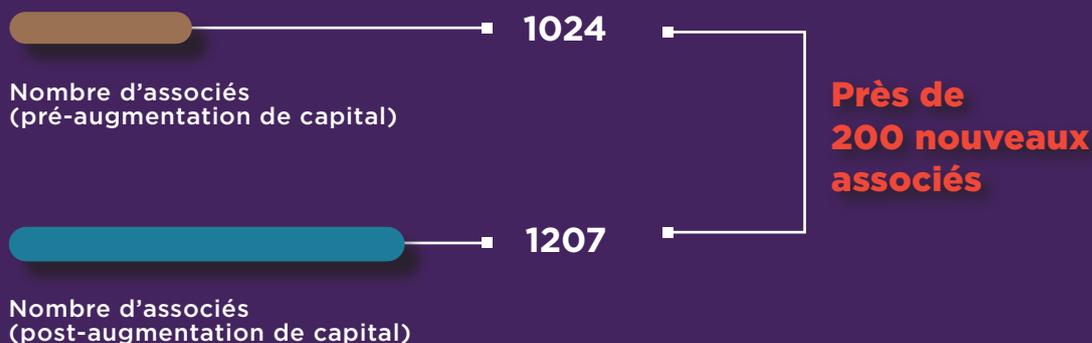
UNE AUGMENTATION DE CAPITAL RÉUSSIE

ÉVOLUTION DE LA CAPITALISATION



Signe du bon accueil accordé à cette opération de croissance, les 11,8 M€ de l'augmentation de capital de FONCIERE REMUSAT ont été souscrits avec trois mois d'avance

NOMBRE DE NOUVEAUX ASSOCIÉS



Le nombre de nouveaux associés atteste lui aussi de l'intérêt de cette opération. Une hausse qui contribuera à l'animation du marché secondaire de FONCIERE REMUSAT

DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS (CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2017)

TAUX DVM 5,35%
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (MOYENNE DE MARCHÉ = 4,43%)

LE RENDEMENT NET 6,69%
DES ACQUISITIONS (2017)

RAN 64 JOURS
LE REPORT À NOUVEAU EN JOURS DE DISTRIBUTION

TOF DE 89,85%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

UN LEVIER DE 10,77%
LES EMPRUNTS RAPPORTES A LA CAPITALISATION

UN TAUX D'OCCUPATION FINANCIER* EN HAUSSE SUR L'ANNEE

87,50%
AU T1 2017

89,85%
AU T4 2017

Sous l'effet des investissements liés à l'augmentation de capital et du travail de gestion sur le patrimoine historique, FONCIERE REMUSAT a amélioré son Taux d'Occupation Financier entre le 31/03 et 31/12.

**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*

UNE MUTUALISATION ACCRUE NOMBRE D'ACTIFS ET DE LOCATAIRES (au 31/12 de chaque année)

37 Actifs
2015

42 Actifs
2016

47 Actifs
2017

56 Locataires
2015

61 Locataires
2016

70 Locataires
2017

La stratégie de développement a permis à FONCIERE REMUSAT de renforcer la mutualisation de son patrimoine, en augmentant le nombre d'actifs et de locataires depuis 2015.

De la pierre-papier **VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE**

2017 a vu la première étape d'un voyage qui nous fera passer, nous en sommes convaincus, de l'ère de la pierre-papier à celle de la pierre numérique. Ce rapport annuel en est le carnet de route et la carte !



ALEXANDRE CLAUDET
Directeur Général Adjoint

A l'instar des autres pans de l'économie, ce que l'on a désormais pour habitude d'appeler « la transformation numérique » constitue une étape indispensable pour accompagner le développement de l'immobilier en général et des SCPI en particulier. Une vague de fond dans laquelle VOISIN est pleinement engagé, et qui est source de bénéfices partagés :

- Pour vous, en donnant accès à toutes les informations pertinentes à tout moment et en facilitant vos opérations
 - Pour les professionnels du patrimoine, qui voient le suivi de leurs clients facilité
 - Pour Voisin, en renforçant notre qualité de service mais aussi, et c'est un nouvel axe fort, en faisant rentrer l'innovation au cœur de la gestion immobilière
- Ce dernier point, moins visible de l'extérieur, n'en est pas moins essentiel : le numérique apporte de nouveaux outils, de nouveaux usages, des données qui constituent autant de leviers supplémentaires de création de valeur.

Animés par cette vision positive du numérique, nous n'oublions pas pour autant que ce domaine connaît une période de métamorphose importante. Les différents sujets qui ont fait la Une des médias (les élections américaines et Facebook par exemple) et l'entrée en vigueur imminente du Règlement Général de Protection des Données obligent tous les acteurs à mûrir. Précisons que nous collectons et traitons uniquement des données nécessaires à l'exécution de nos services, sans en faire un usage commercial avec des tiers. Notre première obligation reste donc la même, à savoir en assurer l'intégrité et la sécurité. Pour autant nous avons tout mis en œuvre pour nous préparer à nous conformer à ce nouveau contexte réglementaire.

En conclusion, le numérique, sujet riche, intéressant, et porteur d'opportunités, se place au service d'une finalité bien comprise : apporter encore plus de confort à nos clients, réduire les délais de traitement, respecter la sécurité des échanges et des données personnelles.



Plus de
2000
Utilisateurs
en deux mois

2017 Lancement de l'Extranet : toutes vos informations à portée de clic

Un compte
unique,
Des services
mutiples

Vous étiez plus de 2000 utilisateurs (pour l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN) à avoir activé votre compte entre la date de lancement (1^{er} novembre 2017) et la fin de l'année. Un niveau d'adoption qui atteste de l'attente en la matière, et qui nous encourage à poursuivre nos efforts dans cette direction.

- Un instantané de votre patrimoine, avec le détail des parts acquises depuis l'origine
- Un récapitulatif des revenus perçus depuis 5 ans, sous forme de tableau et de graphique
- Un aperçu des données vous concernant et nécessaires au bon traitement de vos revenus
- Une copie de votre dernier bordereau de distribution ou de votre bordereau fiscal (voir ci-dessous pour les améliorations prévues)

L'extranet, porte
vers la
dématisation
des communications

Votre Extranet va évoluer prochainement pour permettre, à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent, de recevoir tout ou partie des communications périodiques réglementaires de façon dématérialisée. Ce mode de communication sera disponible à compter de juillet 2018 et couvrira les attestations de part, les bordereaux de revenus, les bulletins trimestriels d'informations et les bordereaux fiscaux. Tout nouveau document disponible fera l'objet d'une notification remise par courrier électronique sur votre adresse de contact.

E-convocation
et vote en ligne
(juin)

2018 La dématérialisation : moins de papier, plus de réactivité

Souscription
Dématérialisée
(Date prévue :
juin)

Temps fort et nouveauté 2018, les Assemblées Générales se numérisent. Voisin est l'une des premières sociétés de gestion à proposer la convocation dématérialisée et le vote en ligne. L'objectif est de faciliter l'expérience de vote des porteurs de parts et, nous l'espérons, d'encourager la participation.

Par ailleurs, nous avons couplé cette action à une promesse de reverser un euro par convocation dématérialisée au profit du programme « Education à l'Environnement » promu par la Fondation de France. A l'heure de rédiger ces lignes, ce sont près de 1 500 euros qui sont promis.

Un outil permettra de souscrire en ligne à travers une interface sécurisée, permettant de signer électroniquement. A noter que seront couvertes les souscriptions en pleine propriété pour les personnes physiques ou morales.

FONCIÈRE REMUSAT

diversifie et valorise son patrimoine

EN 2017 FONCIÈRE REMUSAT a réalisé cinq acquisitions. Ces investissements contribuent positivement à la valorisation du patrimoine et à la diversification des sources de revenus locatifs. La localisation de ces acquisitions renforce également la mutualisation. Le patrimoine historique quant à lui se valorise, comme l'illustre l'évolution favorable des valeurs d'expertise.



La valeur de reconstitution reflète la valeur du patrimoine de FONCIERE REMUSAT au 31 décembre de chaque année, sur la base des valeurs d'expertise établies par l'expert externe en évaluation. Le différentiel avec le prix

d'acquisition, tel qu'établi sur le marché secondaire, représente le potentiel de valorisation des parts. (pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : voir glossaire en page 16)

EVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE PAR PÉRIODE D'ACQUISITION

(entre précédentes valeurs d'expertise et valeurs d'expertises réalisées à fin 2017)



Les valeurs d'expertise ont évolué favorablement de 3,38 % entre fin 2016 et fin 2017. En particulier les acquisitions réalisées sur les dix premiers mois de l'année 2017 (et qui ont donc pu faire l'objet d'une expertise externe) comptabilisent une hausse de 5,93% par rapport au prix d'acquisition. Ces indicateurs illustrent la

pertinence de la stratégie de croissance mise en place et de notre capacité à réaliser des acquisitions porteuse de plus-values latentes.

(pour retrouver la définition de la valeur d'expertise : voir glossaire en page 16)



TROIS LOCAUX COMMERCIAUX, NICE (06)

48 avenue Simone Veil

Prix d'acquisition

(acte en mains) : 2 001 244 €

Descriptif : L'ensemble est implanté au sein de l'éco-quartier dénommé « Nice-Méridia » qui accueille des commerces, des logements ainsi que des bureaux sur 24 hectares et à terme sur

200 hectares. Ce quartier a fait l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN) et a vocation à devenir le second centre-ville de Nice avec pour particularité son architecture HQE. Données

clés : 2500 logements à terme, 5000 emplois prévus à terme sur le premier secteur, 3000 à 4000 étudiants, Tramway dès 2017.

Locataires :

- Une pharmacie (159m²)
- Un restaurant « Green sur mesure » (91 m²)
- Un Casino shop (315 m²)

Les baux sont sécurisés de janvier à août 2022



MURS D'UN MAGASIN JARDILAND, NANCY (54)

Rue du Vermois à Laxou

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

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

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

CARREFOUR CONTACT, NÎMES (30)

43 rue de l'Occitanie

Prix d'acquisition (acte en mains) :

2 076 250 €*

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.

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.

* Acquis en indivision à 50/50 avec la SCPI FONCIERE REMUSAT (le prix et la surface indiqués correspondent à la totalité du bien).



COMMERCES, MARSEILLE (13)

166 -168 rue Jean Mermoz

Prix d'acquisition

(acte en mains) :

1 658 900 €

Descriptif : actif situé dans le 8^{ème} arrondissement de Marseille,

dans une zone à forte dominante résidentielle et commerciale et situé à proximité des transports en commun (bus, métro)

Locataires : supermarché Franprix, agence immobilière Groupe Etoile



COMMERCES, SURESNES (92)

102/110 rue Carnot et 97/99 rue de Verdun

Prix d'acquisition (acte en mains) : 2 227 600 €

Descriptif : locaux commerciaux bénéficiant d'une excellente accessibilité

Locataire : trois commerces de proximité (boulangerie, blanchisserie, librairie) installés depuis 20 ans.

1968 - 2018, 50 ans de gestion de SCPI

EN 1968, VOISIN créait une des premières SCPI : IMMO PLACEMENT.

L'occasion d'une rétrospective. Eléments choisis !



« SOUS LA CROISSANCE, LA TERTIARISATION »

La période des trente glorieuses vint avec une transformation en profondeur de l'économie française : la tertiarisation. Ou comment l'emploi a migré de l'industrie et de l'agriculture vers les services tertiaires (bureaux) et marchands (commerces). Ce secteur tertiaire est ainsi passé de 50% des emplois en 1970 à plus de 75% aujourd'hui, et ce malgré la décélération de la croissance à compter des années 1970. Une évolution majeure, qui montre toute l'importance de pouvoir compter sur un secteur immobilier dynamique et compétent, pour répondre aux besoins des entreprises en la matière.

Le secteur
tertiaire est
passé de 50%
des emplois en
1970, à 75% de
nos jours.

L'EXIGENCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE

L'immobilier est, contrairement à ce que son nom laisse croire, loin d'être immobile. Le secteur et les professionnels qui le constituent n'auront de cesse de faire évoluer leurs pratiques et leurs produits, pour répondre aux besoins des clients, de la société, et du législateur. Les moteurs de ces évolutions : la sécurité des installations, le confort des utilisateurs, mais aussi et peut être surtout, l'atteinte d'exigences environnementales et énergétiques. Les exigences se concrétisent par des normes telles que la Réglementation Thermique 2007 puis 2012, mais aussi par des labels ou certifications telles que la « Haute Qualité Environnementale » ou « Bâtiment Basse Consommation » pour ne citer que les initiatives françaises. Qu'on se le dise, l'immobilier est en mouvement.

2008 - 2018 : LE RÉVEIL DES SCPI

Les premières SCPI ont vu le jour dans le courant des années 1960. Ce nouveau produit obligeait à se départir de réflexes profondément ancrés en matière d'immobilier, que l'on peut résumer ainsi : investir dans l'immobilier signifie acheter un logement, pour y habiter ou pour le louer. Si bien que les SCPI mettront plusieurs décennies à se faire connaître, avant de subir de plein fouet, comme l'ensemble du secteur, la crise économique et immobilière des années 90. Cette épreuve permettra aux SCPI de se refonder sur des bases saines et de faire valoir leurs qualités propres alors que la législation envisageait que les OPCI les remplacent purement et simplement.

L'immobilier évolue constamment pour répondre aux nouveaux enjeux



En ordre de marche, c'est une autre crise qui les révélera de façon positive au grand public. En effet face à la baisse constante des taux des obligations dites sans risque à partir de 2007, l'immobilier et les SCPI en particulier ont gagné en attrait, grâce aux efforts des sociétés de gestion et des professionnels du patrimoine pour simplifier leur compréhension et clarifier leur positionnement dans le paysage de l'épargne. Pari réussi puisqu'en 2017, les montants collectés atteignirent plus de 6Mds d'euros, faisant des SCPI les principaux acteurs sur le marché de l'investissement en immobilier tertiaire.

En 1993, les SCPI collectaient moins de 200 m €. En 2017, ce montant a dépassé les 6 Mds €.

Les SCPI sont à l'avant-poste en matière de numérique et d'expérience client

2018 - ... : LE NUMÉRIQUE QUI CHANGE LA DONNE

A l'instar des autres secteurs, l'immobilier et les SCPI sont amenés à tirer parti du numérique. Des solutions permettent désormais d'apporter de nouveaux services aux porteurs de parts ou aux professionnels du patrimoine, mais aussi aux équipes chargées d'investir ou de gérer le patrimoine immobilier. L'écart est tout particulièrement frappant en matière d'accès à l'information urbaine, à travers des applications qui agrègent de nombreuses données autour de cartes interactives : les occupants, les temps de transport, les infrastructures et services à proximité, etc. Mais aussi au niveau des immeubles eux-mêmes, avec des outils dédiés à leur gestion digitalisée, que ce soit lors de la construction pour les actifs neufs ou lors de l'exploitation pour les immeubles existants. Autant d'outils à disposition des professionnels de gestion, que VOISIN explore activement pour renforcer la qualité de service et répondre aux attentes des épargnants et des locataires.





Chiffres significatifs	Page 17	Engagements hors bilan	Page 30
Évolution du capital et marché des parts	Page 18	Compte de résultat de l'exercice	Page 31
Investissements/Financement	Page 19	Actif immobilier	Page 33
Arbitrages	Page 20	Variation de la provision pour gros entretiens	Page 38
Composition du patrimoine	Page 20	Annexe aux comptes annuels	Page 39
Gestion locative et immobilière	Page 20	Rapport du Conseil de Surveillance	Page 44
Résultat/revenu distribué	Page 21	Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels	Page 46
Valeurs de la Société	Page 24	Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	Page 48
Fiscalité	Page 24	Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2018	Page 50
Assemblée générale	Page 25	Gouvernance de Voisin	Page 52
Conjoncture et Perspectives	Page 25		
État du patrimoine	Page 27		
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 29		

Glossaire

VALEUR VÉNALE (OU D'EXPERTISE)

La valeur vénale correspond à la valeur des immeubles estimée par un expert externe en évaluation

VALEUR DE RÉALISATION

Elle est calculée en ajoutant à la valeur vénale des immeubles déterminée par un expert externe en évaluation, la valeur des autres actifs diminuée des dettes

VALEUR DE RECONSTITUTION

Elle est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (frais et droits sur acquisition et commission de la Société de Gestion)

**> POUR EN SAVOIR PLUS,
CONSULTEZ NOTRE SITE INTERNET
WWW.SCPI-VOISIN.COM/GLOSSAIRE**

CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EN EUROS)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2017	1 025,00
Prix d'exécution au 31/12/2017	928,44
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,35 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-0,27 %

BILAN AU 31/12/2017

Capital social (valeur nominale)	28 504 920
Total des capitaux propres	38 716 774
Immobilisations locatives	44 363 621
Total du bilan	46 809 546

AUTRES INFORMATIONS	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 566 706	52,52
Dividende distribué	2 639 164	54,00

PATRIMOINE	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/expertise	52 125 347	976,50
Valeur comptable	38 716 774	725,30
Valeur de réalisation	48 081 184	900,73
Valeur de reconstitution	56 657 205	1 061,39

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire/Prix de part moyen acquéreur.

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.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

MARCHÉ PRIMAIRE

L'augmentation de capital ouverte le 01/09/2016, pour 11 680 parts au prix de 1 010 €, s'est déroulée sur deux exercices et a été entièrement couverte et clôturée le 19 juin 2017.

Ainsi, 5 128 parts ont été souscrites sur 2016 et 6 552 sur 2017. La collecte 2017 représente 6 617 520 €. Le capital social au 31/12/2017 s'établit à 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €.

Au 31/12/2017, votre SCPI comptait 1 204 associés.

MARCHÉ SECONDAIRE

Au 31/12/2016, 136 restaient disponibles à la vente auxquelles se sont ajoutées 544 parts au cours de l'exercice 2017.

474 ont trouvé contrepartie et 146 ont été retirées de la vente. Le prix moyen de la part s'est établi à 1 009,68 €, en cohérence avec le prix de la part sur l'augmentation de capital.

Ainsi, le solde des parts en attente de cession au 31/12/2017 s'établissait à 60 parts.

Le marché secondaire reste très stable et représente 0,89 % des parts en circulation au 31/12/2017.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12
2013	19 597 800	-	36 700	885	-	Non établi
2014	22 267 800	5 025 000	41 700	1 000	402 000	1 027 €
2015	22 267 800	-	41 700	1 024	-	1 035 €
2016	25 006 152	5 179 280	46 828	1 126	414 342	1 010 €
2017	28 504 920	6 617 520	53 380	1 204		1 025 €

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2013	663	1,80 %	0	4,5 %
2014	644	1,75 %	0	4,5 %
2015	967	2,32 %	132	4,5 %
2016	551	1,18 %	136	4,5 %
2017	474	1,01 %	60	4,5 %

RÉCAPITULATIF MARCHÉ SECONDAIRE

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nombre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts non exécutées
19/01/2017	53	141	33	1 022,00 €	925,72 €	108
16/02/2017	28	136	28	1 000,00 €	905,80 €	108
16/03/2017	45	138	45	1 000,00 €	905,80 €	93
20/04/2017	88	103	84	1 000,00 €	905,80 €	19
18/05/2017	30	89	30	900,00 €	815,22 €	59
15/06/2017	33	79	33	900,00 €	815,22 €	46
20/07/2017	66	49	34	1 000,00 €	905,80 €	15
17/08/2017	57	75	15	1 034,00 €	936,59 €	60
21/09/2017	117	84	75	1 035,00 €	937,50 €	9
19/10/2017	56	91	41	1 088,00 €	985,51 €	50
16/11/2017	15	248	15	1 019,00 €	923,00 €	233
21/12/2017	80	101	41	1 025,00 €	928,44 €	60

INVESTISSEMENTS/FINANCEMENT

Sur l'exercice 2017, cinq investissements ont été réalisés.

Quatre acquisitions ont été réalisées en pleine propriété :

- Avenue Simone Veil « West Park » à NICE (06) : Trois locaux commerciaux implantés au sein de l'éco-quartier « Nice Méridia » avec des baux de 6 ans fermes (Sécurisation jusqu'en 2022) :

- Un local de 159,16 m² loué à la PHARMACIE DE LA TECHNOPOLE
- Un local de 90,93 m² loué au restaurant GREEN SUR MEASURE

• Un local de 315,05 m² loué à DISTRIBUTION CASINO, enseigne CASINO SHOP
 Prix d'achat hors TVA acte en mains : 2 001 244 €, soit un rendement de 6,74 %

- Rue du Vermois à LAXOU (54) : Un local commercial de 3 017,90 m² loué à JARDILAND, spécialiste de l'univers du jardin (bail de 11 ans et 11 mois fermes à compter de la date d'acquisition)
 Prix d'achat acte en mains : 1 427 000 €, soit un rendement de 7,01 %.

- 97 rue de Verdun à SURESNES (92) : Locaux commerciaux d'une surface de 765,90 m² :

- Un local de 208,25 m² loué à LUU LENG MAG PRESSE, Librairie,

- Un local de 252,90 m² loué à CITREBON, Boulangerie Pâtisserie Traiteur,

• Un local de 215,90 m² loué à GPA, Pressing -
 Prix d'achat acte en mains : 2 227 600 €, soit un rendement de 6,22 %.

- 166/168 rue Jean Mermoz à MARSEILLE (13) : un local commercial de 615 m² divisé en deux parties louées à FRANPRIX pour 347 m² et CIPA (Agence immobilière) pour 268 m² ainsi que 35 parkings -
 Prix d'achat acte en mains : 1 658 900 €, soit un rendement net immédiat de 6,40 % avec une perspective d'atteindre 9 % après la revente des parkings et la renégociation du loyer de FRANPRIX dans le cadre de son renouvellement.

L'une a été réalisée en indivision 50/50 avec la SCPI EPARGNE PIERRE permettant de mutualiser le risque locatif.

- 43 rue de l'Occitanie à NÎMES (30) - un local commercial de 645 m² loué à CARREFOUR CONTACT,
 Prix d'achat acte en mains : 1 038 125 €
 soit un rendement de 6,76 % (soit une acquisition globale de 1 290 m² pour 2 076 250 € avec EPARGNE PIERRE).

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les emprunts des actifs CHOLET, COLOMBES et VALMY II ont été refinancés par un emprunt global de 4 150 000 € avec une échéance repoussée au 21 décembre 2027.

L'actif de MARSEILLE a été financé par un emprunt partiellement débloqué pour un montant de 1 658 900 € à échéance du 31 décembre 2020.

Au 31 décembre, la dette bancaire s'élève à 5 808 900 €.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, aucun bien n'a été cédé.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE Implantation géographique par type d'activité (en % des valeurs vénales au 31/12/17)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		8,86 %		8,86 %
Commerces		72,03 %	11,33 %	83,36 %
Locaux d'activités		4,85 %		4,85 %
Hôtel Restaurant		2,93 %		2,93 %
				100,00%

IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ (EN % DES M² AU 31/12/17)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		7,48 %		7,48 %
Commerces		68,26 %	5,63 %	73,89 %
Locaux d'activités		13,68 %		13,68 %
Hôtel Restaurant		4,95 %		4,95 %
				100,00%

GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

GESTION LOCATIVE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier¹ exprime le rapport entre les loyers effectivement facturés et le montant des loyers qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Ce taux a évolué au cours de l'exercice entre 87,50 % au 1^{er} trimestre et 89,85 % au 4^{ème} trimestre 2017.

Le taux moyen financier pour l'exercice 2017 ressort à 88,85 %.

1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturées) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.

LOCATIONS / RELOCATION

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 résiliations de baux et 3 relocations :

- **13 chemin du Chapitre à TOULOUSE**
 - 154 m² ont été résiliés par la Société ATELIER MECA SERVICES au 15/02/2017.
 - Ces 154 m² ont été reloués à la Société CAMBON ESPACES VERTS par un bail à effet du 16/06/2017.
- **Avenue Césarée, Centre Commercial Grand Large à GUJAN MESTRAS**
 - 590 m² ont été reloués par un bail à effet du 11/04/2017 à la Société PRODIAM (bail avec une durée ferme de 6 ans). Ces locaux avaient été restitués le 11/01/2017 suite à la résiliation de JL DISTRIBUTION au 31/12/2016.

• **6 Place Jean Jaurès à TARBES**

- 62 m² ont été résiliés par la Société APR SERVICES au 30/06/2017.

• **Rue de la Closeraie « Le Clos aux Pois » à LISSES**

- 275 m² ont été résiliés par la Société RAW FITNESS suite à la procédure en liquidation judiciaire (550 m² au total car nous sommes en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT) au 26/01/2017.

- Ces 275 m² ont été reloués à la Société LYMA FITNESS, enseigne « Liberty Gym », bail à effet du 01/07/2017 (bail avec une durée ferme de 6 ans).

• **Zone commerciale de SAINT ALBAN**

- 500 m² ont été résiliés suite à la liquidation judiciaire de la Société EXOTIC FACTORY, résiliation au 28/09/2017.

Pour votre complète information, nous avons également renégocié avec des locataires en place susceptibles de quitter leurs locaux ou ayant manifesté leur volonté de quitter leurs locaux, notamment avec le locataire LA HALLE à MONTAUBAN (1 185 m²) qui est locataire depuis 1994. Nous avons signé un nouveau bail à effet du 01/07/2017 à de nouvelles conditions financières pour le maintenir dans les lieux.

Le locataire LAURIE LUMIERES à LISSES (289,39 m² pour FR soit 578.78 m² en totalité avec IMMO PLACEMENT) a également signé un nouveau bail à effet du 01/01/2017 à de nouvelles conditions financières.

Le locataire MINI LP (Leader Price) a cédé son bail à COLOMBES et un nouveau bail a été signé avec le repreneur, la Société LNG (restauration type burger) bail aux mêmes conditions financières à effet du 01/06/2017.

Le locataire MIM à AGEN a également cédé son bail courant 2017 (cession judiciaire suite à une procédure de redressement de la Société) à la Société EUROPE DEVELOPPEMENT.

CONTENTIEUX

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

Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2017 s'élèvent à 91 432 € et les reprises sur provisions à 62 215 €.

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 2017, ces travaux portent notamment :

- sur les immobilisations non amorties :

Chemin de Gabardie à TOULOUSE : divers travaux de mise aux normes et réfection de voirie pour 16 700 €.

Centre Commercial LEGUEVIN : mise en place de gouttières et aménagement de l'étage pour 5 450 €.
Rue du Vermois à LAXOU : travaux d'aménagement des locaux suite à l'achat pour 24 378 €
- sur les immobilisations amorties : aucun travaux.

- Gros entretiens

Suite à un changement de méthode comptable à compter du 1^{er} janvier 2017, une provision pour gros entretiens est instaurée en remplacement de la provision pour grosses réparations. Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.

Suite à ce changement de méthode, la provision pour grosses réparations du 31 décembre 2016 a été substituée à la provision pour gros entretien en date du 1^{er} janvier 2017, le différentiel ayant été affecté au compte report à nouveau

Solde de la provision au 31/12/16	435 450 €
Réajustement sur la base du plan pluriannuel de 5 ans	+164 440 €
+ Dotation exercice 2017	+ 83 514 €
- Reprise exercice 2017	- 31 600 €
= Solde de la provision au 31/12/17	651 804 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement

- pour 15 000 € sur la réfection du parking 57 avenue J. Jaurès à PESSAC
- pour 6 300 € reprise réseau enterré 8 rue du Professeur Lavignolle à BORDEAUX
- pour 6 662 €, sur l'installation anti-intrusion 14 avenue Gutenberg à PORTET SUR GARRONE
- pour 5 104 € reprise d'étanchéité rue Dunant à MONTAUBAN

- Travaux d'entretien et de réparation

En 2017, le montant de ces travaux s'élève à 73 395 € contre 2 954 € en 2016.

**RÉSULTAT/
REVENU DISTRIBUÉ**

L'exercice 2017 fait ressortir un bénéfice de 2 566 706 € contre 2 411 433 € en 2016. Ramené à une part, le résultat s'élève à 52,52 € contre 57,83 € en 2016.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance a été fixé à 54 € par part, avec recours au report à nouveau pour 1,48 €.

Le taux de rendement moyen 2017 s'établit ainsi à 5,35 %.

ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(EN EUROS)

	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	70,50	99,79	74,56	99,79	64,03	96,83	69,72	97,43	69,51	95,86
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,10	0,13	0,52	0,78	0,95	1,33	1,52	2,10
Produits divers	0,15	0,21	0,06	0,08	1,58	2,38	0,89	1,24	1,48	2,04
TOTAL PRODUITS	70,65	100,00	74,72	100,00	66,12	100,00	71,56	100,00	72,51	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	6,20	8,78	6,58	8,81	5,91	8,94	5,95	8,31	6,29	8,67
Autres frais de gestion	2,48	3,51	2,22	2,97	2,49	3,76	2,03	2,84	1,86	2,57
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,18	3,09	5,82	7,79	1,75	2,65	3,20	4,47	0,71	0,98
Charges locatives non récupérées	3,51	4,97	2,17	2,90	2,68	4,05	2,24	3,13	1,89	2,61
Autres										
Sous total charges externes	14,37	20,34	16,79	22,47	12,83	19,40	13,42	18,75	10,75	14,83
Charges financières	1,15	1,63	1,41	1,89	0,25	0,37	-	-	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine	0,89	1,26	0,97	1,30	0,09	0,13				
- autres										
Provisions nettes ⁽¹⁾										
- pour travaux	1,06	1,50	-3,39	-4,54	1,10	1,66	-0,60	-0,84	1,78	2,45
- autres	0,60	0,85	1,07	1,43	- 2,50	- 3,78	3,71	5,18	-0,74	- 1,02
Pertes sur créances irrecouvrables	0,05	0,07			0,70	1,06	-	-	-	-
Autres	0,01	0,01	0,03	0,04	0,03	0,04	0,02	0,03	0,02	0,03
Sous total charges internes	3,76	5,32	0,09	0,12	- 0,34	- 0,52	3,13	4,37	1,06	1,46
TOTAL CHARGES	18,13	25,66	16,88	22,59	12,49	18,88	16,55	23,12	11,81	16,29
RESULTAT BRUT	52,52	74,34	57,83	77,41	53,64	81,12	55,01	76,88	60,70	83,71
Variation report à nouveau et autres réserves	-1,48	-2,09	3,36	4,50	- 7,08	- 10,71	-5,71	-7,98	-0,02	-0,03
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	54	76,43	54,48	72,91	60,72	91,83	60,72	84,85	60,72	83,74
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2017	2016	2015	2014	2013
Dividende distribué	54,00 €	54,48 €	60,72 €	60,72 €	60,72 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	1,48 €	0 €	7,08 €	5,71 €	0,02 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	1 010 €	1 010 €	-	1 005 €	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31,12, (année N - 1)	1 000 €	1 035 €	1 027 €	1 011 €	1 003 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 009,68 €	1 012,45 €	1 034,27 €	1 006,61 €	1 004,64 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,27%	- 2,11 %	+2,75 %	+ 0,19 %	+ 1,29 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	5,35 %	5,39 %	-	6,04 %	-
- sur prix acquéreur moyen	5,35 %	5,38 %	5,87 %	6,03 %	6,04 %

POURCENTAGE DES CHARGES PAR RAPPORT AUX RECETTES LOCATIVES (EN EUROS)

Année	Recettes locative brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2013	2 550 833	433 578 (230 872)	17,00 %
2014	2 604 726	618 151 (222 402)	23,73 %
2015	2 670 008	520 775 (246 593)	19,50 %
2016	3 071 560	703 988 (274 326)	22,92 %
2017	3 380 455	886 053 (303 097)	26,21 %

1) Total des charges - charges récupérables locatives - reprises des provisions de l'exercice.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE : 38 716 774 €, SOIT 725,30 € PAR PART

VALEUR DE RÉALISATION : 48 081 184 €, SOIT 900,73 € PAR PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 56 657 205 €, SOIT 1 061,39 € PAR PART

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. Concernant les revenus de capitaux mobiliers représentant les intérêts perçus sur la trésorerie de votre SCPI placée en banque, deux impôts sont applicables :

1) les prélèvements sociaux au taux de 15,50 %

(CSG 8,2 %, CRDS 0,5 %, Prélèvement social 4,5 %, Contribution additionnelle au prélèvement social 0,3 %, Prélèvement de Solidarité 2 %) qui sont prélevés chaque trimestre.

2) le Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24 %

Depuis le 01.01.2013, le Prélèvement libératoire Forfaitaire (PLF) est supprimé et remplacé par un Prélèvement Obligatoire Non Libératoire de 24 %. En conséquence, depuis le 01.01.2013, les revenus de capitaux mobiliers relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Pour la plupart de nos associés, ce prélèvement a été effectué chaque trimestre.

Pour les associés en ayant demandé l'exonération, aucun prélèvement n'a été effectué (condition d'exonération : associé 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 et à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé).

Le prélèvement est calculé sur le montant brut des pro-

duits. Ces produits sont ensuite imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le prélèvement s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré.

Loi de Finances 2018 - informations

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

A défaut de dispense, le prélèvement forfaitaire obligatoire prélevé s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. S'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué par l'Administration fiscale.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Votre Assemblée revêt la forme mixte. Outre les résolutions habituelles, l'assemblée générale ordinaire est sollicitée sur la modification de la note d'information afin de préciser les conditions d'emprunt.

La modification de l'article 19 des statuts relève de l'As-

semblée générale extraordinaire. Elle concerne l'imputation de la charge de la commission de cession au cessionnaire et non au cédant. Cette présentation n'a aucune incidence sur le prix net vendeur. La note d'information devra également être modifiée en ce sens.

CONJONCTURE ET PERSPECTIVES

LES MUTATIONS DU COMMERCE ET LEURS CONSÉQUENCES POUR L'INVESTISSEUR IMMOBILIER

L'immobilier commercial pèse en moyenne un cinquième des transactions en immobilier d'entreprise. C'est un secteur de connaisseurs, prisé des investisseurs depuis de nombreuses années. Mais récemment, de plus en plus d'interrogations émergent face à un modèle qui semble avoir perdu ses repères avec l'émergence et même l'accélération du commerce en ligne. Voici quelques éléments qui permettront d'y voir plus clair.

Constat

En 2015 dans le monde, les ventes en ligne progressaient de 25% et représentaient 7,4% des ventes au détail. En 2016 en France, la hausse a été de + 14% pour un poids de 8% des ventes au détail. Néanmoins l'ampleur du phénomène de l'e-commerce sur les activités commerciales est ressentie de manière très différente selon les secteurs. Ainsi la part de marché de l'e-commerce est de 44% pour les activités du tourisme (Voyages, Hôtels...), de 43% pour les produits culturels, de 22% pour l'équipement de la maison et de 16% pour le prêt à porter alors qu'elle est seulement de 5% pour les produits de grande consommation.

L'accélération du commerce en ligne associée à la crise économique ainsi qu'à l'évolution des modes de consommation a ainsi touché le monde du commerce traditionnel. Les difficultés de certaines enseignes illustrent cette crise : Vivarte, Mim, Tati, Toys 'R' Us plus récemment... et demandent des réponses de la part de ces enseignes.

C'est en fait le modèle même du commerce traditionnel qui est remis en cause par ces mutations. L'e-commerce a apporté la rapidité, un choix plus vaste, des comparaisons plus faciles et des avis sur les produits. Il est également devenu transfrontalier.

Cette évolution a une autre conséquence : une moindre utilisation de surfaces commerciales. Une récente étude du London Metric établissait une comparaison entre un centre commercial et une plate-forme de vente sur Internet. Dans le cas du Centre commercial, la consommation de surface était de 160 000 m² pour 300 magasins, une fréquentation de 28 millions de visiteurs par an et un chiffre d'affaires de 900 Millions de Livres.

Dans le cas de la plate-forme de vente sur Internet, la consommation de surface était de 61 000 m² pour un loyer beaucoup plus faible, une fréquentation du site par 127 millions de visiteurs par an et un chiffre d'affaires de 682 Millions de Livres !

Enfin, n'oublions pas que le chiffre d'affaires d'Amazon et d'eBay en Grande Bretagne est aussi important que les 50 plus grands centres commerciaux.

Une mutation qui appelle des réponses

Face aux dangers, les enseignes commerciales doivent s'organiser en passant d'une vision centrée sur le produit à une vision centrée sur le client.

Si précédemment le cœur de métier consistait à concevoir et lancer un produit afin de trouver son marché, la démarche évolue pour se concentrer sur le consommateur, son écoute, la compréhension des attentes, jusqu'à l'impliquer dans sa stratégie : « ne trouvez pas des clients pour vos produits mais des produits pour vos clients ».

Internet peut alors s'avérer un allié pour le commerce physique. Les clients voudront tirer le meilleur du digital et du magasin (se renseigner en ligne et continuer à acheter dans un magasin qui est un lieu de réassurance).

A chaque ouverture d'une FNAC ou d'un magasin Darty dans une zone de chalandise, les ventes via le site Web explosent sur le même périmètre. Le marché est loin d'être inerte et il est difficile à déchiffrer (fermetures de boutiques, regroupements pour des surfaces plus grandes ou plus petites), mais en mètres carrés, les surfaces de vente ne baissent pas. En revanche, en nombre de magasin, le tassement est perceptible.

Une mutation génératrice de modifications et d'opportunités

Le portrait peut paraître sombre. Pour autant, le commerce n'est pas monolithique et recouvre de nombreux types de magasins (Centres commerciaux, retail park, commerces en pieds d'immeubles...) et de nombreux types de commerçants qui se renouvellent régulièrement. Depuis plus de 10 ans, nous avons vu apparaître de nouvelles activités et enseignes (cigarettes électroniques, moyen de transport électrique, hard discounter, prêt à porter...) qui ont remplacé des enseignes ou commerces défailants.

Il est typiquement français de pointer les éléments négatifs, mais n'oublions pas les réussites du hard discount ou du commerce low cost (Lidl, Actions, Gif...) Ce type d'activité est très peu soumis à la concurrence Internet. En effet, ce secteur recherche des produits à bas coûts pour ses clients et ne peut se permettre de développer une offre e-commerce qui coûterait cher. Si la concurrence de l'e-commerce devient un lieu commun, personne ne parle de la rentabilité de ces sites et de leur coût de développement, de la problématique de la livraison et des retours clients fort coûteux.

Le directeur en charge de l'expérience client de l'Occitane rappelait récemment que le coût d'acquisition d'un client sur le digital double chaque année.

Les modes de consommation sont également différents entre les centres urbains denses, les villes touristiques ou les villes en régions et le commerce doit prendre en compte ces différences.

Il est certain que les propriétaires ont vécu depuis plus de 40 ans une période faste où les loyers ont augmenté avec la hausse de la consommation, de la démographie... et des valorisations positives de leurs actifs. Les propriétaires ont su également avec les promoteurs renouveler l'offre commerciale et s'adapter à la demande.

A moyen terme, nous estimons que la classe d'actif commercial demeurera disparate. L'investisseur devra donc faire évoluer son analyse pour intégrer les nouvelles données du marché et surtout être capable de revoir ses positions au regard d'une évolution qui n'est pas à son terme. Pour autant, bien des actifs conservent leur pertinence et des opportunités nouvelles se font jour.

Nous conservons notre confiance dans cette classe d'actifs en faisant preuve de discernement. Et nous n'oublions pas que l'expérience du consommateur sera le fonds de commerce de demain notamment dans les zones urbaines à forte densité : l'émotion comme déclencheur de l'acte d'achat (déjà illustré par des enseignes comme Abercrombie, Apple Store, Starbucks...). Le Hard discount et la recherche de prix bas favorisé par la comparaison que peuvent faire les consommateurs sur Internet demeurera car le pouvoir d'achat n'est pas équivalent chez tous les Français. Enfin le développement quantitatif de l'offre commerciale est arrivé à son terme et devrait voir la disparition ou la reconversion de certains sites. Le développement devra être qualitatif car le commerce physique conserve un argument puissant qui n'est autre que la relation humaine.

Le commerce n'est plus un long fleuve tranquille et se trouve confronté à la concurrence de l'e-commerce, à la désertification des centres-villes et leur nécessaire revitalisation. Il convient, par conséquent de pouvoir s'adapter à ces évolutions.

DES FONDATIONS SAINES POUR FONCIERE REMUSAT ET UN DEVELOPPEMENT MESURE

- Une mutualisation de son patrimoine (47 actifs et 70 baux)
- Une amélioration du taux d'occupation en 2017 (+2,35%)
- Une réserve de plus-value significative (1 248 025 €)
- Un report à niveau significatif de 64 jours de distribution
- Une augmentation de 3,45% de la valeur de reconstitution en 2017 à 1 061,39 € par part alors que le prix moyen de la part sur le marché s'est inscrit à 1 009,68 € par part. La société de gestion maintiendra son cap avec toute sa prudence et sa vigilance afin d'assurer la pérennité des résultats pour l'avenir.

Vigilance quant à l'optimisation du taux d'occupation, la modernisation nécessaire du patrimoine par la vente d'actifs ayant une contribution faible ou négative à la performance de la SCPI et la réalisation ciblée de travaux sur des immeubles permettant d'assurer la pérennité ou la hausse de loyer ainsi que la valorisation.

Prudence dans la politique d'investissement par la sélection d'actifs immobiliers éloignés des zones de surenchères et offrant une pérennité locative et des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution de votre SCPI et en adéquation avec notre analyse développée ci-dessus.

Par la mise en œuvre de cette stratégie, les objectifs de FONCIERE REMUSAT seront pour 2018 :

- Le maintien du taux d'occupation à un niveau supérieur à 90% avec notamment la vente ou la location du site de Portet sur Garonne.
- La cession d'actifs dont la performance n'est pas suffisante ou présentant des risques à terme.

Ces conditions remplies nous permettraient d'envisager un dividende 2018 équivalent à l'exercice écoulé avec un renforcement du dividende en 2019.

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

EXERCICE 2017
Clos le 31 décembre 2017

EXERCICE 2016
Clos le 31 décembre 2016

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude...)				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
- Terrains et constructions locatives	+ 44 363 621	+ 52 125 347	+ 36 410 893	+ 42 444 000
- Agencements et aménagements	+ 219 485		+ 219 485	
Amortissement sur agencements et aménagements	- 87 597		- 44 115	
Immobilisations en cours	+ 99 925	+	+ 0	+
PROVISIONS LIÉES				
AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 1 182 692		- 1 182 692	
- Gros entretien	- 651 805		- 435 450	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placement immobiliers)	42 760 937	52 125 347	34 968 121	42 444 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (immobilisations financières)	0	0	0	0
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 246 858	+ 246 858	+ 191 372	+ 191 372
Autres créances	+ 484 888	+ 484 888	+ 434 112	+ 434 112
Provisions pour dépréciation des créances	- 116 042	- 116 042	- 86 825	- 86 825
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+	+ 0	+	+ 0
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 2 649 554	+ 2 649 554	+ 3 493 433	+ 3 493 433
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	3 265 258	3 265 258	4 032 092	4 032 092

ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017 Clos le 31 décembre 2017		EXERCICE 2016 Clos le 31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-	-	-	-
DETTES				
Dettes financières	- 6 409 144	- 6 409 144	- 4 693 390	- 4 693 390
Dettes d'exploitation	- 112 800	- 112 800	- 160 673	- 160 673
Dettes diverses	- 882 140	- 882 140	- 716 596	- 716 596
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	-7 404 084	-7 404 084	-5 570 659	-5 570 659
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	+ 191	+ 191	+ 184	+ 184
Produits constatés d'avance	- 36 883	- 36 883	- 0	- 0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 131 355	131 355		
TOTAL III	94 663	94 663	184	184
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	38 716 774		33 429 738	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		48 081 184		40 905 617

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	22 267 800		6 237 120	28 504 920
Capital en cours de souscription	2 738 352		- 2 738 352	0
Primes d'émission				
Primes d'émission	13 185 223		5 559 680	18 744 903
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription	2 440 928		-2 440 928	0
Prélèvement sur prime d'émission	-9 151 701		-1 093 586	-10 245 287
Prélèvement sur prime de fusion				
Écarts d'évaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 248 025			1 248 025
Réserves				
Report à nouveau	561 494	139 617	- 164 440	536 671
Résultat de l'exercice	2 411 433	-2 411 433	2 566 706	2 566 706
Acomptes sur distribution	-2 271 816	2 271 816	-2 639 165	-2 639 165
TOTAL GÉNÉRAL	33 429 738	0	5 287 035	38 716 774

ENGAGEMENTS HORS BILAN

DETTES GARANTIES

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties		
Emprunts à taux fixe		
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable		
Privilèges de prêteur de denier	4 200 000	2 760 000
Hypothèques	3 726 600	1 390 000
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)	3 320 000	0
Engagements donnés (achats)		
Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	1 980 000	3 260 000
Garanties locatives	0	0
Engagements reçus (ventes)		
Offres signées	3 325 000	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	0
Garanties locatives	0	0
Garanties données	0	0
Garanties reçues	0	0
Aval, caution	0	0

Dettes garanties

En garantie de l'un des emprunts à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de dix ans, portant sur un montant notionnel total de 3 320 000 €. Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2017.

Engagements donnés

Dans le cadre de son activité la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux.

La SCPI FONCIERE REMUSAT a signé le 10 novembre 2017 une promesse d'acquisition portant sur des locaux situés à Saint-Jean-de-Luz au prix de 1 150 000 € et a signé le 8 décembre 2017 une promesse d'acquisition portant sur des locaux situés à Saint-Brieuc au prix de 830 000 €.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Loyers	3 380 455	3 071 560
Charges facturées	715 952	611 387
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	70 729	37 618
Reprises de provisions pour créances douteuses	62 215	17 606
Reprises de provisions pour gros entretien	31 600	239 591
Transferts de charges immobilières	1 117 673	640 953
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
TOTAL I PRODUITS IMMOBILIERS	5 378 623	4 618 715
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES		
Charges ayant leur contrepartie en produits	715 952	611 387
Gros entretiens	33 066	239 591
Charges d'entretien du patrimoine locatif	73 395	2 954
Dotations aux provisions pour créances douteuses	91 432	62 420
Dotations aux provisions pour gros entretien	83 514	98 266
Dotations aux amortissements des agencements	43 483	40 543
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	1 204 359	748 473
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	173 700	57 214
TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES	2 418 901	1 860 848
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A = I-II	2 959 723	2 757 867
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	303 097	274 326
Charges d'exploitation de la société	89 335	75 554
Diverses charges d'exploitation	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION	392 432	349 880
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II	-392 432	-349 880

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		4 057
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I PRODUITS FINANCIERS	0	4 057
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	1 893	1 722
Dépréciations		
TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES	1 893	1 722
RESULTAT FINANCIERS C = I-II	-1 893	2 335
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 574	2 186
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 574	2 186
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	266	1 075
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES	266	1 075
RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II	1 308	1 111
RESULTAT NET A+B+C+D	2 566 706	2 411 433

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
43 rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206,00	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207 route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 024,00	1 250 248	PASSANGUY «LA QUIETAT» O CUIZ IN O CUIZ OUT
23 rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230,00	320 143	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52 chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 15 mars 1990	1 300,00	1 177 626	LUDENDO « la grande récré » RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190,00	205 665	LOCAPOSTE
173 Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73,00	54 882	SNACK ST MICHEL
13 chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 novembre 1991	465,00	291 369	NORTELEC NEGOCE ECLAIRAGE ATELIER MECA SERVICE
9 rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220,00	209 208	LOCAUX VACANTS
44 avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38,00	33 310	CENTURY 21 « Les Lauriers »
15 place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 octobre 1990	114,00	53 357	LA BRIOCHE NORMANDE
Place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 février 1991	197,00	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95,00	80 798	COLOMIERS ESTHETIC
14 avenue Gutenberg 31120 PORTET SUR GARONNE Acte du 18 octobre 1994	5 135,00	2 090 956	LOCAUX VACANTS

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 novembre 1998	1 550,00	934 939	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450,00	1 950 000	DISRAM « LEADER PRICE»
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484,00	2 508 250	MAISON BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane DE FREITAS BOUCHERIE VAILLANT
Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400,00	1 761 028	LA HALLE VACANT
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 05 août 2010	259,00	485 000	PHARMACIE ZENOU-TITOFF

BORDEAUX ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
14-18 cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 janvier 1992	495,00	747 000	FINEDUC EURISTT
Acte du 30 mars 1992	103,00		
8 rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 juin 1992	630,00	728 952	LA BANQUE PRIVEE 1818
Centre Com. GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200,00	657 054	BIOMEN GUJAN PRODIAY
57 avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750,00	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
ZAC RAVESIES 33000 BORDEAUX Acte du 30 juin 2011	572,00	1 335 000	CETAB
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200,00	891 200	BIOFFICE

ACTIF IMMOBILIER

(EN EUROS)

AUTRES VILLES

Situation	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
102, boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 décembre 1990	375,00	73 176	EUROPE DEVELOPPEMENT
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte du 27 décembre 1990	50,00	25 916	PHOTO VIT
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57,00	75 843	VACANT
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524,00	922 317	GRANDE PHARMACIE DE LA LOGE
Avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896,00	1 015 029	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE et LA HALLE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176,00	2 152 931	LAURIE LUMIERES MACUCINA (Cuisinella) LYMA FITNESS LOCAL VACANT
18 Allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040,00	1 067 000	AP DESIGN «STORY»
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES (agglo de NIORT) Acte du 29 septembre 2014	1 423,00	1 600 000	FORUM + LIBRAIRIE DE LA MUDE
Zone Commerciale du Ponteix 24750 BOULAZAC Acte du 23 juillet 2015	1 951,00	2 725 000	BESSON CHAUSSURES TISSUS DES URSULES CHAUSSEA - KGM DISTRIB
21 rue de la République 25000 BESANCON Acte du 27 juillet 2015	190,00	500 890	GMF ASSURANCES
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET Acte du 20 octobre 2015	1 100,00	1 550 000	ERTECO (CARREFOUR CONTACT)
165/169 Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES Acte du 23 octobre 2015	328,00	1 300 000	HALFRESH LNG
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY - 21000 DIJON Acte du 27 octobre 2015	712,00	1 200 000	POLE EMPLOI
20 avenue du Château 94300 VINCENNES Acte du 07/11/2016	35,58	362 391	ORANGE

ACTIF IMMOBILIER (EN EUROS)

AUTRES VILLES

Situation	Surface en m ²	Valeur comptable	Locataires
6 rue du Fourney 39100 CHOISEY Acte du 07/11/2016	947,00	805 946	TATI MAG (GROUPE GIF)
30/32 rue du Pont des Marchands 11100 NARBONNE Acte du 07/11/2016	342,74	401 518	TEXTO FRANCE
3 bis rue Gambetta 46100 FIGEAC Acte du 07/11/2016	292,00	238 284	CHAUSSURES ERAM
Rue Thomas Edison 60230 CHAMBLY Acte du 07/11/2016	1 172,56	1 375 391	VETIR Enseigne GEMO PHARMACIE DE LA
Avenue Simone Veil 06200 NICE Acte du 03/02/2017	565,11	1 960 000	TECHNOPOLE GREEN SUR MESURE CASINO SHOP
Rue du Vermois 54520 LAXOU Acte du 02/03/2017	3 017,90	1 344 528	JARDILAND
43 rue de l'Occitanie 30000 NÎMES Acte du 14/06/2017	645,00	969 625	CARREFOUR CONTACT
97 rue de Verdun 92150 SURESNES Acte du 27/07/2017	765,90	2 075 000	LUU LENG MAG PRESSE CITREBON Boulangerie Pâtisserie GPA Pressing
166/168 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE Acte du 15/12/2017	615,00	1 581 500	FRANPRIX CIPA Agence immobilière Particuliers pour location de parkings

TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER

44 363 621

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénale, 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 renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

EXERCICE 2017

EXERCICE 2016

	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénales)
Bureaux	4 220 160	4 620 000	4 220 160	4 445 000
Commerces	36 510 888	43 450 347	28 558 161	33 754 000
Hôtels/Restaurants	1 250 248	1 525 000	1 250 248	1 475 000
Locaux d'activités	2 382 324	2 530 000	2 382 324	2 770 000
TOTAUX	44 363 620	52 125 347	36 410 893	42 444 000

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

Ventilation par nature -valeur brute	Exercice 2016	Acquisitions	Cessions	Exercice 2017
Terrains nus				
Terrains et construction	36 410 893	7 952 728		44 363 621
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisation en cours de construction				
agencements brutes	219 485			219 485
Autres (1)		99 925		99 925
TOTAL	36 630 378	8 052 653		44 683 031

(1) immobilisations en cours d'acquisition

ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(EN EUROS)

ventilation par amortissements	exercice 2016	dotations	reprises	exercice 2017
dépréciations exceptionnelles	1 182 692			1 182 692
agencements et aménagements	44 115	43 483		87 598
TOTAL	1 226 807	43 483	0	1 270 290

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2017	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2017
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2017	
dépenses prévisionnelles sur N+1	248 910		129 979		93 654	285 235
dépenses prévisionnelles sur N+2	177 580		131 200		88 780	220 000
dépenses prévisionnelles sur N+3	93 000		29 400		90 000	32 400
dépenses prévisionnelles sur N+4	75 400		16 000		26 400	65 000
dépenses prévisionnelles sur N+5	5 000		44 170			49 170
TOTAL	599 890		350 749		298 834	651 805
Total dotations-reprises hors achat/vente d'immeuble			350 748		298 834	
net dotations-reprises hors achat/vente d'immeuble			51 914			
total dotation/reprise au compte de résultat			83 514		31 600	
total dotation/reprise nette			51 914			

Suite au changement de méthode comptable à compter du 1^{er} janvier 2017, conformément au règlement ANC n°2016-03, une provision pour gros entretiens se substitue à la provision pour grosses réparations. Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des

5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

L'impact de ce changement de méthode imputé sur le report à nouveau, s'est traduit par une augmentation de la provision pour gros entretiens de 164 440 euros.

ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2016	Acquisitions	Cessions	Exercice 2017
Terrains nus				
Terrains et construction	36 410 893	7 952 728		44 363 621
Construction sur sol d'autrui				
Immobilisation en cours de construction				
agencements bruts	219 485			219 485
Autres (1)		99 925		99 925
TOTAL	36 630 378	8 052 653	0	44 683 031

(1) Acompte sur compromis de vente.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n ° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n ° 2016-03. Ce nouveau règlement comptable est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017. Les principales incidences de ce changement sont décrites dans les notes de l'annexe des postes concernés.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n ° 2016-03 les états financiers annuels des SCPI sont constitués par un état du patrimoine, d'un compte de résultat, d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état hors bilan, qui forment un tout indissociable.

Evaluation et comptabilisation des immeubles

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n ° 2014-03.

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilantielles », sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants
- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.
- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.
- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur expertisée, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine.

La valeur de reconstitution, est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine ainsi que des commissions de souscription.

Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion conformément aux dispositions statutaires.

ETAT DU PATRIMOINE

ACTIF

Terrains et construction locatives : 44 363 621 €

Ce poste 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 et minoré des dépréciations exceptionnelles : 1 182 692 €

Agencement et aménagements : 219 485 €

Ce poste est constitué des agencements et aménagements bruts

Amortissement sur agencement : 87 597 €

Immobilisations en cours : 99 925 €

Ce poste est constitué des provisions sur investissements en attente de signature.

Provisions pour gros entretien : 651 805 €

Créances locataires : 246 858 €

- Loyers et charges dus par les locataires : 9 591 €
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 237 267 €, provisionnés à hauteur de 116 042 €.

Autres créances : 484 888 €

- Créances fiscales : 11 758 €
- Compte de provisions auprès des syndics : 284 683 €
- Autres débiteurs : 188 447 €

Valeurs de placement et disponibilités : 2 649 554 €

- Disponibilités : 2 649 554 €

PASSIF

Dettes financières : 6 409 144 €

- Dettes bancaires : 5 808 900 €
- Dépôts de garantie : 600 244 €

Dettes d'exploitation : 112 800 €

- Honoraires restant dus à la société de gestion : 69 474 €
- Fournisseurs divers : 15 245 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 28 081 €

Dettes diverses : 882 140 €

- Dettes fiscales (TVA) : 46 057 €
- Dividendes en attente : 11 050 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2017 : 792 935 €
- Autres dettes et charges à payer : 32 098 €

ÉTAT DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Emprunts Concours bancaires courants	5 808 900	4 150 000
Total des dettes envers les établissements de crédit Total des dépôts de garantie reçus	5 808 900 600 244	4 150 000 543 390
Locataires créditeurs Fournisseurs et comptes rattachés Etat et autres collectivités Autres créditeurs	28 081 84 719 46 057 836 083	107 930 52 743 109 876 606 720
TOTAL PASSIF D'EXPLOITATION	7 404 084	5 570 659

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Créances locataires Créances locataires Créances douteuses Dépréciation des créances locataires	9 591 237 267 -116 042	45 336 146 036 -86 824
TOTAL	130 816	104 548

ÉTAT DES CRÉANCES

Evolution des dépréciations	Exercice 2016	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice	Exercice 2017
Dépréciation des créances locatives	86 824	91 433	62 215	116 042

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Autres créances		
Etat et autres collectivités	11 758	57 206
Syndics	284 683	200 582
Autres débiteurs	188 447	176 324
TOTAL	484 888	434 112

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	259 000	1 103 000	1 543 000	2 905 000
Emprunt «in fine»		1 658 900	1 245 000	2 903 900

ventilation des emprunts par nature d'actifs	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
Emprunts immobiliers	5 808 900	4 150 000
Autres emprunts		

COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF

Charges constatées d'avance : 191 €

Produits constatés d'avance : 36 883 €

Autres comptes de régularisation : 131 355 €

- Charges à répartir sur plusieurs exercices : 119 450 €

- Produits à recevoir : 11 905 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital :

Une augmentation de capital a été ouverte le 01/09/2016 et a été clôturée le 19 juin 2017.

Le capital nominal a été augmenté de 6 237 120 € par la souscription de 11 680 parts au nominal de 534 €.

Il s'établit au 31.12.2017 à 28 504 920 €.

Prime d'émission :

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 1 093 586 €
dont 468 821 € de frais d'acquisition des immeubles achetés en 2017
- remboursements de 11 018 € au titre de solde sur frais de notaire sur les acquisitions réalisées antérieurement.
- Honoraires de souscriptions pour 635 283 €
- Frais d'augmentation de capital pour 500 €

COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 3 380 455 €
- Charges et taxes refacturées : 715 952 €
- Produits des activités annexes et divers : 70 729 €
- Reprise de provisions pour créances douteuses : 62 215 €
- Reprise de provisions pour grosses réparations : 31 600 €
- Transfert de charges : 1 117 672 €
dont 468 821 € de frais d'acquisition, 529 402 € d'honoraires de souscriptions et 119 450 € de frais de prêt bancaire.

Produits d'exploitation : 0 €

Produits financiers :

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 0 €

Produits exceptionnels :

- Produits exceptionnels : 1 574 €

CHARGES

Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 715 952 €
 - dont charges locatives récupérables : 361 439 €
 - dont impôts et taxes récupérables : 354 513 €
- Gros travaux et réparations : 33 066 €
- Charges d'entretien non récupérables : 73 395 €
- Provisions pour créances douteuses : 91 432 €
- Provisions pour grosses réparations : 83 514 €
- Dotations aux amortissements sur agencements : 43 483 €

Plus ou moins-values réalisées

sur cession d'immeuble :

Pas de cessions au cours de l'exercice 2017.

Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 24 823 € suite

- à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2016 : 139 617 €.
- à la modification comptable du traitement de la provision pour gros entretien et du réajustement du plan d'entretien pluriannuel 164 440 €

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2017 : 2 566 706 €

Distribution des 3 premiers acomptes : - 1 846 229 €

4^{ème} et dernier acompte versé en 2017 : - 792 935 €

= Solde du résultat affecté sur le report

à nouveau : - 72 458 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 11 juin 2018.

- Autres charges immobilières : 1 204 359 €
 - dont impôts fonciers non récupérables : 102 876 €
 - dont taxes bureau sur vacant : 3 920 €
 - dont taxes sur locaux vacants : 11 904 €
 - dont TVA non récupérables : 911 €
 - dont taxes diverses : 28 488 €
 - dont charges locatives non récupérables : 53 066 €
 - dont prime d'assurance non récupérable : 339 €
 - dont publicité légale : 2 197 €
 - dont frais d'acquisition des immeubles : 468 821 €
 - dont pertes sur créances irrécouvrables : 2 435 €
 - dont rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commissions de souscription) 529 402 €

- Charges financières liées à l'activité immobilières : 173 700 €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 303 097 €

Charges diverses d'exploitation : 89 335 €

- dont honoraires du Commissaires aux Comptes : 11 000 €
- dont honoraires divers (expertise, dépositaire, huissiers, autres) 78 283 €
- dont cotisation INSEE : 50 €
- dont charges diverses : 2 €

Divers charges d'exploitation de la Société : 0 €

Charges financières : 1 893 €

Charges exceptionnelles : 266 €

INFORMATIONS AU TITRE DES OPERATIONS REALISEES ENTRE ENTREPRISES LIEES

Transactions effectuées entre la SCPI FONCIERE REMUSAT et la Société de gestion VOISIN SAS :

Honoraires de gestion : 303 097 €

Honoraires de souscription : 529 402 €

Actifs en indivision entre la SCPI FONCIERE REMUSAT et la SCPI IMMOPLACEMENT

Le clos aux pois - rue de la Closerie - LISSES

61 rue du Professeur Lannelongue - ZAC RAVESIES BORDEAUX

Parc d'activité du Ponteix - BOULAZAC

Actifs en indivision entre la SCPI FONCIERE REMUSAT et la SCPI EPARGNE PIERRE

20 rue du Château - VINCENNES

6 rue du Fourney - CHOISEY

Rue Thomas Edison - CHAMBLY

43 rue de l'Occitanie - NÎMES

33 Rue Elsa Triolet - DIJON

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 2017

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 9 février, 6 avril, 8 juin et le 9 novembre 2017.

Nous avons accueilli les nouveaux membres élus par vos soins lors de la dernière Assemblée :
Messieurs Laurent LESDOS et Fabien SIMONETTI.

Chaque rencontre a été l'occasion d'échanges nourris fructueux et parfois passionnés sur la situation du patrimoine et les évolutions conjoncturelles.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points de références significatifs :

- Pour l'année 2017, le taux d'occupation financier au 31/12/2017 ressort à 89,85 %.
- Le résultat est de 2 566 706 €, contre 2 411 433 € pour l'exercice précédent.
- La distribution s'établit à 54 € par part.

Le marché secondaire reste liquide. Le prix moyen acquéreur s'est établi sur 2017 à 1 009,68 €.

Suite à l'augmentation de capital, le nombre de parts au 31/12/2017 est de 53 380 pour 1 204 porteurs.

La politique raisonnée d'acquisitions et reventes est poursuivie dans le but d'équilibrer le patrimoine et d'améliorer la division du risque locatif.
La réalisation de la vente du local PORTET sur GARONNE s'avère plus délicate que prévu et mobilise les forces vives de la société de gestion.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE.

Le 11 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.

Quatre conseillers sortants : Madame Simone METGE, Messieurs Denis APVRILLE, Antoine GUILHEM de POTHUAU, Jean-Pierre DELPECH, sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Par ailleurs Monsieur Gérard ELBAZ a donné sa démission au cours de l'exercice.

Malgré une conjoncture défavorable, notre SCPI garde le cap et se situe dans le haut du classement de sa catégorie.

Merci de venir nombreux à l'Assemblée témoigner de votre intérêt pour Foncière Rémusat et apporter votre soutien à votre Conseil.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE.

Page laissée volontairement vide.

Mesdames, Messieurs,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Foncière Rémusat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Méthodes comptables et règles d'évaluation » et "variation de la provision pour gros entretiens" de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode relatif à la comptabilisation de la provision pour gros entretiens. Ce changement a impacté les capitaux propres à l'ouverture à hauteur de 164 K€.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme mentionné ci-avant, la note « méthodes comptables et règles d'évaluation » de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la comptabilisation de la provision pour gros entretien.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Pour fonder notre opinion, nous nous appuyons également 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Chalon sur Saône, le 21 mai 2018
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

SAMUEL BRUNNEVAL
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.214-106 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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 autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

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 la société de Gestion Voisin SAS

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 suivants :

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,60 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) 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 (5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) 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 (10,80 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) des recettes locatives brutes HT.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 832 499 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI 303 097 euros
- honoraires de souscription 529 402 euros

Chalon sur Saône, le 21 mai 2018
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

SAMUEL BRUNNEVAL

Commissaire aux comptes

Page laissée volontairement vide.

**RÉSOLUTIONS PROPOSÉES
A TITRE ORDINAIRE**

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 2017, 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 2017.

Troisième résolution : Conventions spéciales

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 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 2017 qui s'élève à 2 566 706,31 €

augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent	536 671,14 €
--	--------------

soit un total de	3 103 377,45 €
------------------	----------------

sera affecté de la façon suivante :

. distribution aux associés	2 639 164,50 €
. report à nouveau	464 212,95 €

soit un total de	3 103 377,45 €
------------------	----------------

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Denis APVRILLE, né le 20/11/1948, demeurant 2 Chemin de l'Olivier - 31670 LABEGE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Sixième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Christian BOUTHIE, né le 03/06/1948, demeurant 12 avenue de Grimardet - 46300 GOURDON, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Septième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Jean-Pierre DELPECH, né le 27/05/1942, demeurant 23 Allée des Soupirs - 31000 TOULOUSE, pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Huitième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Antoine GUILHEM de POTHUAU, né le 11/06/1934, demeurant 9 rue Raymond Delmotte - 31400 TOULOUSE pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Neuvième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Simone METGE, née le 26/10/1948, demeurant 25 avenue de Lavaur - 31500 TOULOUSE pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Dixième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant l'échéance des mandats de quatre membres du Conseil de Surveillance et la démission de M. Gérard ELBAZ décide de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance Hervé OBADIA, né le 14/11/1963, demeurant 77 rue Leconte de Lisle - 91540 MENNECY pour une durée de trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

L'Assemblée générale prend acte que seuls cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance sont à pourvoir lors de cette Assemblée Générale alors que six associés se sont déclarés candidats. Par voie de conséquence, seront élus les candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix sous réserve d'avoir obtenu la majorité requise dans le cadre des Assemblées Générales Ordinaires.

Onzième 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 GALTIER VALUATION

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable 38 716 774 €,
soit 725,30 € par part
- valeur de réalisation 48 081 184 €,
soit 900,73 € par part
- valeur de reconstitution 56 657 205 €,
soit 1 061,39 € par part

Douzième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale constate qu'aucune cession d'élément du patrimoine n'a été réalisée en 2017. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2018, dans les limites fixées par la loi.

Treizième résolution : Modification de la note d'information (recours à des instruments financiers à terme)

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à souscrire, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, afin de couvrir les variations de taux des emprunts à taux variables actuels et futurs et décide de modifier en conséquence la rédaction du dernier paragraphe « Politique d'investissement de la société » dans l'Introduction de la Note d'information qui sera libellée comme suit :

« La Société de Gestion pourra, au nom de la SCPI, contracter des emprunts, couvrir en tout ou partie ces emprunts avec des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier et dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes, et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme. »

Quatorzième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise la Société de Gestion au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, dans les conditions fixées par le Code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'Assemblée Générale Ordinaire autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir, au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée qui statuera sur les comptes clos le 31 décembre 2018.

Quinzième résolution : Distribution de sommes prélevées sur la réserve des plus-values

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à distribuer aux associés des sommes prélevées sur la réserve des « plus ou moins-values réalisées sur les cessions d'immeubles » dans la limite du montant des plus-values réalisées sur l'exercice en cours.

En cas de démembrement des parts, et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, la distribution de plus-values sera entièrement versée aux usufruitiers.

RÉSOLUTION PROPOSÉE A TITRE EXTRAORDINAIRE**Seizième résolution : Modification de l'article 19 des statuts en ce qui concerne la charge de la commission de cession et modification corrélative de la note d'information**

L'assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts pour préciser que la commission de cession est à la charge du cessionnaire, et non du cédant, et de ratifier la modification corrélative de la note d'information qui se trouverait désormais libellée de la sorte :

1) au paragraphe « Règlement et Frais » - Chapitre II Modalités de sortie, comme suit :

En cas d'achat, le règlement des parts acquises est effectué par prélèvement sur la couverture du montant de la transaction, frais inclus. Le solde éventuel est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion.

Les frais de transaction, inclus dans le montant de la transaction à l'achat, sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5,00 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4,50 % HT (soit 5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %)

Le montant revenant au cédant lui est adressé dans le mois suivant l'exécution de l'ordre.

Le chapitre demeurant inchangé.

2) au paragraphe « Rémunération de la Société de Gestion » - Chapitre III Frais, comme suit :

4,50 % HT (5,40 % TTC dans le cas d'une TVA à 20 %) du prix net vendeur des parts à titre de commission de cession, sur toutes cessions réalisées par son intermédiaire. Conformément aux statuts, cette rémunération est stipulée à la charge du cessionnaire.

Le reste du chapitre demeurant inchangé.

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE**Dix-septième résolution : Pouvoirs pour les formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes pour l'accomplissement de toutes les formalités légales de dépôt et de publicité.



VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). Une organisation a été définie afin d'assurer l'indépendance des activités entre le groupe ATLAND et VOISIN, dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds collectifs.

VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. VOISIN a été agréée le 22 juillet 2014 sous l'égide des dispositions de la directive européenne AIFM. Cet agrément, uniforme à l'échelle de l'Union Européenne, permet à VOISIN de gérer cinq SCPI dont le capital est très majoritairement souscrit par des particuliers. VOISIN a également obtenu le 27 janvier 2016 une extension d'agrément afin de lui permettre de gérer des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). Depuis lors, deux OPCIS dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés.

Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des OPCIS ont été délivrés au regard d'une organisation, forte de fonctions précises, moyens humains et informatiques, et procédures.

Au nombre de ces fonctions qui agissent en toute indépendance, en amont de ses activités de distribution de parts de SCPI et de gestion immobilière, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont pour objet de vérifier :

- Pour le passif de vos SCPI : les dossiers de souscription de parts ainsi que la bonne application des règles de fonctionnement du marché des parts de SCPI. Les équipes en charge de cette fonction de contrôle veillent également à la transparence de l'information, la qualité du conseil et de l'information qui vous sont données dans la documentation commerciale et juridique, qui vous est remise avant votre souscription de parts de SCPI ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent

Pour l'actif de vos SCPI : le comité immobilier décide de l'engagement des investissements et des ventes d'immeubles. Les compétences des membres du comité, la collégialité des décisions assurent la conformité de celles-ci avec la stratégie des fonds telle que portée à votre connaissance.

La PREVENTION DES CONFLITS D'INTERETS constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction conformité et contrôle interne.

Ainsi les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds.

Les conditions de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des

immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par VOISIN.

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES doit entrer en vigueur le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. VOISIN a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

La fonction de GESTION DU RISQUE veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement de vos SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la LIQUIDITE de votre placement. Des ratios ont été définis afin de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ainsi, le principe énoncé est que le poids d'un loyer ne représente pas plus de 5% du loyer annuel du patrimoine immobilier calculé sur la projection de loyer de l'exercice N+1. Une dérogation a été mise en place en période de développement de la SCPI. Une dérogation peut être acceptée si le loyer ou le locataire représentait ponctuellement plus de 5%, la durée ferme de son bail devra être au minimum de 6 ans afin que son ratio d'emprise diminue dans le temps.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne

gestion de vos SCPI, la meilleure liquidité possible à votre placement immobilier, qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une insuffisance de liquidité.

La REMUNERATION de VOISIN est assise sur le revenu net perçu par vos SCPI. Cet alignement d'intérêts s'étend aux dirigeants et principaux responsables (appelés « preneurs de risques ») de la société de gestion conformément à la réglementation en vigueur et à l'agrément de votre société de gestion. A cet égard, VOISIN a, au 31 décembre 2017, enregistré 257 063 € au titre des commissions nettes de souscription et 303 308 € au titre des commissions de gestion.

Le contrôle de la provenance des fonds est exercé afin de lutter contre le blanchiment de capitaux issus d'une activité illégale (DISPOSITIF TRACFIN). Des contrôles systématiques sont effectués sur les dossiers de souscription et achat de parts de SCPI en fonction de critères prédéfinis.

Pour assurer votre INFORMATION, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable vous sont données dans différents documents (bulletin trimestriel et rapport annuel). VOISIN présente également ses travaux au Conseil de surveillance de vos SCPI qui est réuni régulièrement et conformément à la note d'information. La note d'information de votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTROLE, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLAND en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'exploitation (loyers, charges et travaux). La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant les SCPI gérées par VOISIN.

Dans ce domaine, l'objectif de contrôle interne est de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité,
- promouvoir un reporting financier présentant un degré satisfaisant de pertinence,

- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- «PREMIANCE», pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles,
- «UNICIA», pour la gestion des parts.

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la Société de Gestion VOISIN a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

La Société de Gestion applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la gouvernance : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA,
- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes : SCPI/OPPCI
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLAND, actionnaire indirect de VOISIN, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par VOISIN pour l'exercice 2017 a représenté 1 686 558 € pour un effectif moyen de 23 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 43,8 % (23,8 % en rémunération fixe et 20,0 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Société Civile de Placement Immobilier
faisant offre au public
Capital social au 31/12/2017 : 28 504 920 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact@scpi-voisin.com
Site internet : www.scpi-voisin.com

SOCIÉTÉ DE GESTION

VOISIN S.A.S. au capital social de 349 400 €
Siège social : 15 Place Grangier
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
Tél. : 03.80.59.90.90
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026
en date du 22/07/2014
www.scpi-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Patrick LAFORET
Rachèle KRUMM

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : Société KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne SAS
51 rue de Saint Cyr - 69009 LYON
Suppléant : M. Jean-Marc LABORIE
9 avenue Parmentier - 31000 TOULOUSE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

GALTIER VALUATION
595 avenue André Malraux
54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : M. Jean-Pierre DELPECH
Vice Présidente : Mme Simone METGE
Membres :
M. Denis APVRILLE
M. Michel GAZANIOL
M. Antoine GUILHEM de POTHUAU
M. Marcel GOURGUE
M. Laurent LESDOS
M. Raymond NOEL
M. André PUIS
M. Fabien SIMONETTI
SC LECLERC DANGE représentée par
M. David LECLERC

S | C | P | I FONCIERE REMUSAT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2017 : 28 504 920 €

RCS 349 658 005 DIJON

Siège social : 15 Place Grangier - BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX

Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : contact@scpi-voisin.com

Site internet : www.scpi-voisin.com

Crédit photos : Fotolia

VOISIN
GROUPE ATLAND