

N° 03 - 18

3^e TRIMESTRE 2018

Valable du 01.10.18 au 31.12.18

À LA UNE

SERVICES :

Un nouveau site Internet pour VOISIN

Notre nouveau site Internet est en ligne depuis le 27 septembre 2018 : www.scp-voisin.com

Toutes les informations publiques y sont centralisées. Et rappelons qu'il constitue le point d'accès vers votre espace personnel en ligne.

DEMATÉRIALISATION :

Recueil de consentement

En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote à distance à l'Assemblée Générale.

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients.

IDENTITÉ VISUELLE :

Les SCPI gérées par VOISIN font peau neuve

A l'occasion de la rentrée, VOISIN a révélé sa nouvelle identité visuelle.

Cette identité que vous découvrirez progressivement, vise à renforcer la lisibilité des informations clés, tout en apportant une touche graphique facilement identifiable.

FONCIÈRE RÉMUSAT cède le site de Portet-sur-Garonne et acquiert cinq commerces

Chers associés,

Le trimestre écoulé a vu deux réalisations importantes :

- La signature de la vente de l'actif à Portet-sur-Garonne, pour un montant de 1,8 M€
- L'acquisition de 5 locaux commerciaux à Brive-la-Gaillarde pour un montant de 1,7 M€

Ces deux opérations ont un effet bénéfique immédiat sur le Taux d'Occupation Financier, qui s'établit à 92,23% (contre 90,75% le trimestre dernier), permettant de consolider le résultat 2018.

Par ailleurs, ce troisième trimestre a vu le lancement de notre nouveau site Internet et d'une nouvelle identité visuelle.

Ces éléments visent à faciliter votre accès aux informations clés et à leur bonne compréhension. Je ne saurais donc trop vous inviter à visiter notre site à l'adresse : www.scp-voisin.com.

Enfin, dans une optique d'amélioration de nos services numériques, le présent bulletin est accompagné d'une déclaration de e-consentement, afin que vous puissiez demander la dématérialisation des envois périodiques et convocations aux assemblées générales. Nous poursuivons ainsi notre passage à la pierre numérique.

Jean-Christophe ANTOINE

Président de VOISIN

Repères au 30 septembre 2018

// 54 M€

La capitalisation

// 1,7 M€

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// 92,23 %

Le taux d'occupation financier



// ACQUISITION



COMMERCES, Brive-la-Gaillarde (19)

1, ZAC du Mazaud

Prix d'acquisition (acte en mains) 1 688 759 €,

pour 25% de l'ensemble, soit un montant total de 6 755 035 € (et 75% pour la SCPI Epargne Pierre, gérée également par Voisin)

Descriptif

5 locaux commerciaux sur 4 239 m² et 365 places de stationnement gratuites. Achevé en 2011, il bénéficie de la garantie décennale jusqu'en 2021.

Locataires

Kiabi (prêt à porter), Esprit du Sud (prêt à porter masculin), Cash Converters (achat et vente de produits d'occasion), Sister (prêt à porter féminin), Ixina (équipements de cuisine).

// CESSIONS

5 190 m² de locaux d'activité au
14, avenue Gutenberg à
PORTET-SUR-GARONNE

- Acte en date du 06/09/2018
- Montant : 1,8 M€ (net de droits)

// LOCAUX RELOUÉS

1 Lot reloué
238 m² Surfaces relouées

// LOCAUX VACANTS

5 Lots vacants
1 Depuis ce trimestre
2 080 m² Surfaces libres
900 m² Depuis ce trimestre

// TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier est le montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, divisé par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

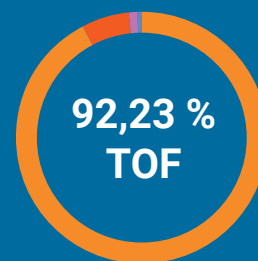
// 92,23 %
Locaux occupés (TOF)

// 6,20 %
Locaux vacants
en recherche de locataires

// 1,14 %
Locaux occupés sous franchise

// 0,43 %
Locaux vacants
sous promesse de vente

// 0,00 %
Locaux vacants qui sont
en travaux de restructuration



// VACANCE AU 30/09/2018

Locaux commerciaux :
- 1 à Lisses (91) pour 399 m² pour FONCIERE REMUSAT (indivision 50/50 avec IMMO PLACEMENT).
- 2 à Saint Alban (31) 500 m² déjà vacants au 30/06 et 900m² qui se sont libérés au 31/08/18.
- 1 à Tarbes (65) pour 62 m².
Local d'activités avec partie bureaux :
- 1 à Toulouse (31) St Martin du Touch pour 219 m².
Une promesse de vente a été signée.

La vie sociale de Foncière Rémusat



1 216

nombre d'associés
(au 30.09.2018)

53 913 800 €

capitalisation
(prix de souscription x le nombre
de parts au 30.09.2018)



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 30.09.2017	53 380	28 504 920 €
Au 31.12.2017	53 380	28 504 920 €
Au 31.03.2018	53 380	28 504 920 €
Au 30.06.2018	53 380	28 504 920 €
Au 30.09.2018	53 380	28 504 920 €



// DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre 2018	20.04.2018	12,99 €	12,99 €
2 ^e trimestre 2018	18.07.2018	12,99 €	12,99 €
3 ^e trimestre 2018	18.10.2018	12,99 €	12,99 €
4 ^e trimestre 2018			15,03 €
Année			54,00 €



Carte d'identité de Foncière Rémusat

// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31.12.2017)

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)



38,00 % Occitanie
26,29 % Nouvelle Aquitaine
24,49 % Autres régions hors IDF
11,22 % Île-de-France

// PATRIMOINE (au 31.12.2017)

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

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2018)



89,08 % Commerces
7,49 % Bureaux
2,90 % Hôtel / Restaurant
0,53 % Activités

(1) DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 009,68 € en 2017).

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

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

Voisin, votre SCPI, et vous

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DEMATERIALISATION DES COMMUNICATIONS ET DES VOTES

VOISIN fait passer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. Ce travail vise à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de nos communications. Concrètement, les associés des SCPI gérées par VOISIN peuvent recevoir toutes les communications de façon dématérialisée : bordereaux de revenus, bordereaux fiscaux, et convocations aux AG. Pour cela, il suffit d'en faire la demande à notre service Clients.

Fiscalité

// REVENUS FONCIERS

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

Le régime de la déclaration forfaitaire « micro-foncier » est applicable sous certaines conditions notamment de détention cumulée de parts de SCPI et d'au moins un bien immobilier donné en location nue.

// REVENUS FINANCIERS

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

// PLUS-VALUES SUR CESSIONS DE PARTS SOCIALES DE LA SCPI

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

D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Ces documents sont également disponibles sur notre site Internet www.scpi-voisin.com. Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet. Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement. La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3e jeudi de chaque mois, à 11 h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

// ACHAT

Seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum. Leur inscription est subordonnée à la couverture d'une somme égale au montant global maximum de la transaction, frais inclus. Les fonds doivent être adressés à la Société de Gestion au plus tard la veille de la fixation du prix d'exécution.

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit un droit fixe de 36,58 € TTC quel que soit le nombre de parts cédées. Les parties doivent également prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5 %, l'impôt sur la plus value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion

Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété.

Les frais de transaction sont les suivants :

- droits d'enregistrement : 5 %
- commission de cession perçue par la Société de Gestion : 5,40 % TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus-value éventuelle.

Conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF, la durée de validité d'un ordre de vente est désormais de 12 mois. Le délai de validité de l'ordre peut être prorogé de 12 mois maximum sur demande expresse de l'associé.

// CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
Solde au 30.06.18								605
19/07/2018	1 010 €	914,86 €	32	605	0	637	218	419
16/08/2018	1 010 €	914,86 €	0	419	0	419	76	343
20/09/2018	1 010 €	914,86 €	60	343	0	403	61	342
Total 3 ^e trimestre			92		0		355	
Solde au 30.09.18								342

Mentions légales

SCPI FONCIÈRE REMUSAT - Siège social 15 place Grangier - 21000 Dijon. La note d'information a reçu le visa AMF : SCPI n° 16-09 en date du 22 juillet 2016. Elle est disponible auprès de la Société de Gestion de Portefeuille. Notice publiée au BALO le 12 septembre 2016.

