



N° 04 - 17
4^{ème} TRIMESTRE 2017
Valable du 01.01.18 au 31.03.18

A LA UNE...

SERVICE CLIENT : agissons pour l'environnement en réduisant nos communications papier

En 2018, VOISIN vous donne la possibilité de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par messagerie électronique et de voter depuis votre téléphone mobile ou votre ordinateur (détail en page 4).

VIE DE LA SCPI : Appel à candidature au Conseil de Surveillance

Les candidatures devront parvenir à VOISIN avant le 31 mars 2018. Les modalités sont indiquées en page 4.

DISTINCTION : VOISIN placé parmi les 3 gestionnaires de SCPI préférés des conseillers en gestion patrimoine

Le magazine Gestion de Fortune a interrogé les professionnels du patrimoine, qui ont récompensé VOISIN dans le cadre de leur 25^{ème} palmarès annuel.



FONCIERE REMUSAT tient ses objectifs de distribution et affiche des fondamentaux solides

Chers associés,

2017 aura vu la clôture anticipée de l'augmentation de capital de 11,8 M€, initiée en septembre 2016. Les montants collectés se sont traduits par 10 acquisitions, guidées par une politique d'investissement ciblée (1,2 M€ de taille unitaire moyenne) qui permet de renforcer la mutualisation (15 locataires). Ce dynamisme, couplé au bon travail de gestion, a permis d'améliorer le Taux d'Occupation Financier sur 2017 (de 87,50% au T1 à 89,85% au T4).

FONCIERE REMUSAT peut ainsi distribuer un revenu en ligne avec les objectifs annoncés, et afficher un taux DVM de 5,35% qui devrait la placer nettement au dessus de la moyenne du marché. Rappelons que les montants distribués avaient été volontairement ramenés à des niveaux compatibles avec le bénéfice courant, en prévision de l'impact de la relocation de l'actif à Portet-sur-Garonne. Les motifs de satisfaction évoqués plus haut ne nous font pas oublier cet enjeu. Nos meilleurs efforts, matérialisés par la négociation avec trois preneurs potentiels, auraient dû permettre la location ou la vente de cet actif, mais ont été contrecarrés par des occu-

pations illégales des lieux et des jugements non suivis d'effet. Si cette situation exceptionnelle pèse sur les résultats courants, sa résolution apportera in fine un regain à FONCIERE REMUSAT. Le contexte d'embellie économique devrait contribuer favorablement à cette normalisation.

Par ailleurs, nous poursuivons nos efforts pour renforcer les services à nos clients et à nos partenaires grâce aux outils numériques. Dans cette perspective nous lançons une campagne de recueil de consentement, pour permettre à celles et ceux d'entre vous qui le souhaitent de recevoir la convocation à l'Assemblée Générale par voie dématérialisée et de voter depuis leur ordinateur ou téléphone. Nous espérons que cette démarche répondra à vos attentes en matière de qualité de service et de considération pour l'environnement.

L'écriture de ce bulletin intervenant mi-janvier, je conclurai en vous exprimant nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Jean-Christophe ANTOINE
Directeur Général de VOISIN

Repères au 31 décembre 2017

55 M€

La capitalisation

5,35%

Le taux DVM,
pour un TRI à
10 ans de 8,28%

54€/ part

Le revenu distribué



LE PATRIMOINE A FIN DECEMBRE 2017

841 353 €

LOYERS ENCAISSÉS
AU 4^{ème} TRIMESTRE 2017

Acquisitions



Commerces, Marseille (13)

166 -168 rue Jean Mermoz

Prix d'acquisition (acte en mains) : 1 659 800 €

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)

Locataire : supermarché Franprix, agence immobilière Groupe Etoile

Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

Locaux reloués

0 Lot reloué
0 M² Surface relouée

Locaux vacants

6 Lots vacants
0 Depuis ce trimestre
6 839 M² Surface libre
0 M² Depuis ce trimestre

Taux d'occupation financier

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

89,85% Locaux occupés (TOF)

0,30% Locaux occupés, sous franchise

1,05% Locaux vacants qui sont en travaux de restructuration

8,80% Locaux vacants en recherche de locataires



CARTE D'IDENTITE DE FONCIERE REMUSAT

Rentabilité et prix de part (au 31.12.2017)

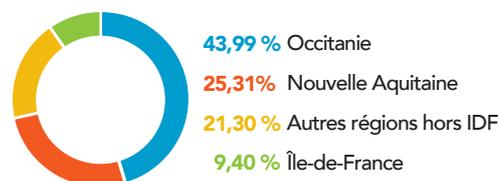
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 009,68 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,35 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	-0,27 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) ⁽³⁾	8,28%

Patrimoine 31/12/2017 (valeurs à valider lors de l'Assemblée Générale 2018)

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

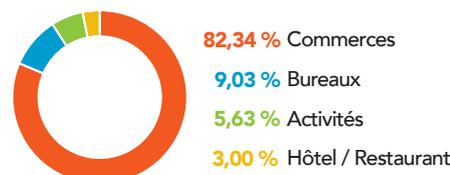
Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2017)



Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin décembre 2017)



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

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

3) TRI : Taux de rendement interne annualisé sur une période donnée (le plus souvent 5 ans, 10 ans, 15 ans, ou 20 ans).

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

LA VIE SOCIALE DE FONCIERE REMUSAT

Evolution du capital

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2016	46 828	25 006 152 €
Au 31.03.2017	49 088	26 212 992 €
Au 30.06.2017	53 380	28 504 920 €
Au 30.09.2017	53 380	28 504 920 €
Au 31.12.2017	53 380	28 504 920 €

Dividendes

Période	Payé le	Montant	Rappel 2016
1 ^{er} trimestre 2017	19.04.2017	12,99 €	13,62 €
2 ^e trimestre 2017	20.07.2017	12,99 €	13,62 €
3 ^e trimestre 2017	20.10.2017	12,99 €	13,62 €
4 ^e trimestre 2017	01.02.2018	15,03 €	13,62 €
Année	-	54,00 €	54,48 €

MARCHÉ SECONDAIRE

Modalités pratiques

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

Achat

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

Vente

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion
Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit un droit fixe de 30,49 € HT quel que soit le nombre de parts cédées. Les parties doivent également prévoir le règlement des droits d'enregistrement de 5 %, l'impôt sur la plus value éventuelle, ainsi que la signification de la cession à la Société de Gestion.

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion
Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété.

Les frais de transaction sont les suivants :
- droits d'enregistrement : 5 %
- commission de cession perçue par la Sté de Gestion : 4,50 % HT (soit 5,40 % TTC depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus value éventuelle.

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

Confrontations du trimestre

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Net vendeur	Sur le mois	Report du mois précédent	Annul. total		
Solde au 30.09.17								9
19/10/2017	1 088,00 €	985,51 €	82	9	0	91	41	50
16/11/2017	1 019,00 €	923,00 €	198	50	0	248	15	233
21/12/2017	1 025,00 €	928,44 €	14	233	146	101	41	60
Total 4 ^{ème} Trimestre				294		146		97
Solde au 31.12.2017								60



1 204
NOMBRE
D'ASSOCIÉS
(au 31.12.2017)

54 714 500 €
CAPITALISATION
(Prix de souscription x
le nombre de parts, au
31.12.2017)

VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

Convocation à l'Assemblée Générale 2018 par voie dématérialisée

VOISIN s'engage résolument dans une démarche numérique, visant à renforcer la qualité de service et à réduire l'empreinte de ses communications. Dans cet esprit, nous proposons aux associés de FONCIERE REMUSAT de recevoir dès cette année leur convocation aux Assemblées Générales, leur bulletin de vote et leur rapport annuel par message électronique. Précisons que le vote sera lui aussi possible par voie numérique, en plus des modalités habituelles (vote en séance ou par correspondance). Votre consentement écrit est nécessaire et à cette fin toutes les informations utiles sont indiquées dans le courrier d'accompagnement.

Appel à candidature au conseil de surveillance

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31/03/2018 et comporter : nom et prénoms, adresse, date de naissance et activité professionnelle sur les cinq dernières années. Conformément aux statuts, il convient de détenir au moins 5 parts pour se porter candidat. Pour connaître le rôle du Conseil de Surveillance, nous vous invitons à consulter les statuts et la note d'information (disponibles sur notre site ou sur simple demande).

FISCALITE

Loi de finances 2018 : Impôt sur la Fortune Immobilière

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) est un impôt déclaratif. L'estimation du patrimoine à déclarer est appréciée par le contribuable pour correspondre à la valeur au 1er janvier de l'année d'imposition. Le contribuable est seul responsable de ses déclarations fiscales. Pour information, le prix d'exécution s'élève à 928,44 €/part au 31.12.2017.

Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de FONCIERE REMUSAT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

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.

Toutefois, 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. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : www.scpi-voisin.com/espace-documentation ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site www.scpi-voisin.com/contact.

Les associés non-résidents en 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).

MENTIONS LEGALES

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

VOISIN
GROUPE ATLAND

VOISIN SAS - Société de gestion de portefeuille, agrément Autorité des Marchés Financiers (AMF) N° GP.14000026 en date du 22 juillet 2014, 15 Place Grangier, 21000 DIJON, 03 80 59 90 90 au capital de 349 400 €, RCS DIJON 310 057 625