

Sommaire

Chiffres significatifs	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Évolution du capital et marché des parts	5
Investissements	6
Arbitrages	6
Composition du patrimoine	7
Gestion locative et immobilière	8
Résultats financiers	9
Valeurs de la Société	12
Fiscalité	12
Perspectives	13
État du patrimoine	14
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	15
Compte de résultat de l'exercice	16
Actif immobilier	18
Annexe aux comptes annuels	21
Rapport du Conseil de Surveillance	24
Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes	25
Rapport spécial du Commissaire aux Comptes	27
Assemblée Générale Mixte du 25 juin 2015	28

COMPTE DE RÉSULTAT 2014

Produits	3 863 237
dont loyers	2 604 726
Charges	1 807 987
Résultat	2 055 250

BILAN AU 31/12/2014

Capital social	22 267 800
Total des capitaux propres	28 954 565
Immobilisations locatives	25 515 039
Total du bilan	30 997 695

AUTRES INFORMATIONS

	GLOBAL	PAR PART
Bénéfice distribuable	2 055 250	55,01
Dividende distribué	2 268 585	60,72

RENTABILITE

Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ¹	6,03 %
Rentabilité de l'exercice (rapporté au prix acheteur du 1 ^{er} janvier) ²	6,00 %
TRI ² sur 10 ans	10,34 %

PATRIMOINE

	GLOBAL	PAR PART
Valeur vénale/ expertise	33 051 000	792,59
Valeur comptable	28 954 565	694,35
Valeur de réalisation	37 021 427	887,80
Valeur de reconstitution	43 074 933	1 032,97

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

² Source : Société de Gestion

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

En 2014, l'économie française aura connu une insuffisante amélioration de sa croissance ; celle-ci se traduit encore par une mise sous pression du marché immobilier d'entreprise et par des mesures d'accompagnement exigées par les locataires lors de la conclusion des baux (franchise de loyer, participation financière aux travaux, montant des loyers). Un palier semble néanmoins atteint en fin d'année et cette tendance pourrait se confirmer en 2015 et avoir des effets plus sensibles sur 2016. Dans le même temps, compte tenu de la frilosité des promoteurs à lancer de nouvelles opérations, l'offre locative de seconde main, pour autant qu'elle soit de qualité, profiterait d'une embellie, amorçant une remontée du taux d'occupation des immeubles. Dans ce contexte, les qualités du produit SCPI se confirment et la collecte atteint en 2014 un nouveau record à près de 3 milliards d'euros et une capitalisation de près de 33 milliards d'euros. Nous rappelons la capitalisation de 11,5 milliards d'euros en 2004 et de 19 milliards d'euros en 2009.

Le taux de distribution moyen de FONCIERE REMUSAT (DVM) 2014 ressort à 6,03 %, supérieur au DVM des SCPI « immobilier d'entreprise », ce dernier étant de 5,08 %.

FONCIERE REMUSAT a réalisé une nouvelle augmentation de capital, lui permettant de collecter 5,025 millions d'euros et de poursuivre ainsi le développement de son patrimoine.

2014 a également été marquée par l'entrée en vigueur :

- de la directive dite « AIFM » visant à renforcer le contrôle et la surveillance des fonds d'investissement avec la désignation d'un dépositaire et l'adoption du statut de société de gestion de portefeuille par votre société de gestion,
- de l'ordonnance n° 2013-676 introduisant de nouvelles règles de fonctionnement des SCPI notamment dans le domaine des investissements, des arbitrages et des travaux, apportant plus de souplesse.

Nous examinerons successivement :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2014,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2014,
- les perspectives 2015.

Évolution du capital et marché des parts

Marché primaire

L'augmentation de capital, ouverte le 16 juin 2014, a été couverte en trois mois. Elle a porté sur la création de 5 000 parts au prix unitaire de 1 005 €, soit une collecte de 5 025 000 €.

Le capital social a été porté de 19 597 800 € à 22 267 800 € représentant 41 700 parts d'une valeur nominale de 534 €.

Au 31.12.2014, votre SCPI comptait 1 000 associés.

Marché Secondaire

Le marché secondaire reste stable et peu significatif comparé aux 41 700 parts en circulation au 31.12.2014. En effet, seules 644 parts ont été enregistrées à la vente sur 2014 (contre 663 en 2013) et ont toutes trouvé contrepartie. Sur ces 644 parts, 177 proviennent du règlement de 6 successions, soit plus de 27 %.

Le prix moyen acquéreur s'est établi à 1 006.61 €, en cohérence avec le prix de la part sur l'augmentation de capital.

Évolution du capital (marché primaire)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions	Nbre de parts au 31/12	Nbre 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
2010	15 244 632	-	28 548	790	-	-
2011	17 461 800	3 985 920	32 700	809	381 444	960,00 €
2012	19 597 800	3 960 000	36 700	870	378 880	990,00 €
2013	19 597 800	-	36 700	885	-	-
2014	22 267 800	5 025 000	41 700	1 000	402 000	1 027,00 €

Évolution du marché secondaire

Année	Nbre de parts cédées	% par rapport au nbre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2010	387	1,36 %	45	4,5 %
2011	422	1,48 %	0	4,5 %
2012	456	1,39 %	0	4,5 %
2013	663	1,80 %	0	4,5 %
2014	644	1,75 %	0	4,5 %

Récapitulatif marché secondaire

Confrontations	Parts inscrites à l'achat	Parts inscrites à la vente	Nbre de parts exécutées	Prix acquéreur	Prix d'exécution	Nbre de parts non exécutées
16/01/2014	86	32	32	1 071,00 €	970,11 €	0
20/02/2014	98	20	20	1 075,00 €	973,73 €	0
20/03/2014	319	139	139	1 023,00 €	926,63 €	0
17/04/2014	157	95	95	1 005,00 €	910,33 €	0
15/05/2014	230	80	80	1 010,00 €	914,86 €	0
19/06/2014	124	88	62	1 010,00 €	914,86 €	26
17/07/2014	181	105	105	1 012,00 €	916,67 €	0
21/08/2014	107	45	45	1 010,00 €	914,86 €	0
18/09/2014	17	0	0	Non Etabli	Non Etabli	0
16/10/2014	17	2	0	Non Etabli	Non Etabli	2
20/11/2014	17	59	2	1 015,00 €	919,38 €	57
18/12/2014	78	64	64	1 027,00 €	930,25 €	0

Investissements

Au cours de l'exercice, FONCIERE REMUSAT a acquis une surface commerciale de 1 423 m² située à BESSINES, avenue de La Rochelle (agglomération de NIORT) au prix de 1 600 000 €.

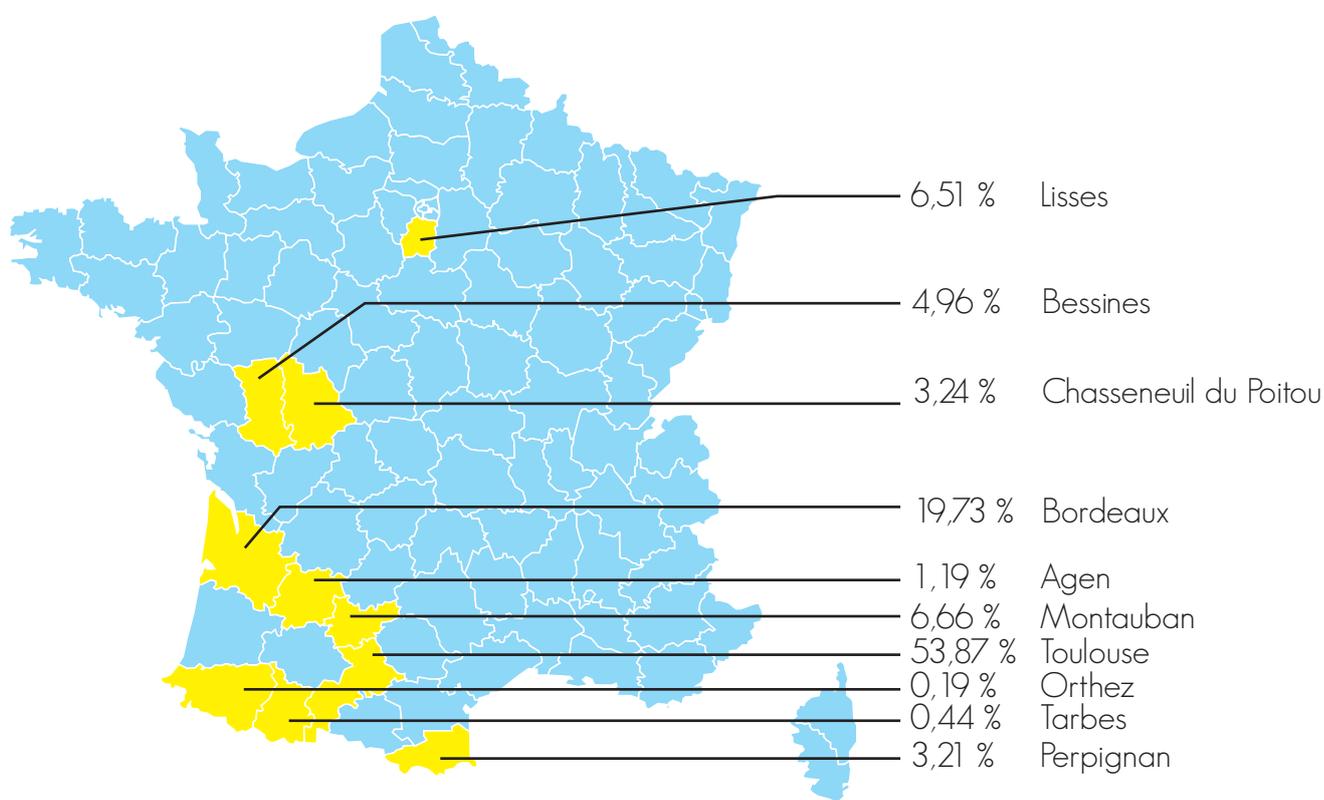
Ce local est loué à FORUM + sur 1 200 m² et à une librairie sur 223 m².

Arbitrages

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

Composition du patrimoine

Implantation géographique (en % des valeurs vénale au 31/12/14)



Composition du patrimoine (en % des valeurs vénale au 31/12/14)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. activités	Hôtel / restaurant	Total
Toulouse et agglomération	3,66 %	37,34 %	8,62 %	4,25 %	53,87 %
Bordeaux et agglomération	8,87 %	10,86 %	-	-	19,73 %
Agen-Villeneuve-sur-Lot	-	1,19 %	-	-	1,19 %
Orthez	-	0,19 %	-	-	0,19 %
Tarbes	-	0,44 %	-	-	0,44 %
Perpignan	-	3,21 %	-	-	3,21 %
Montauban	-	6,66 %	-	-	6,66 %
Lisses	-	6,51 %	-	-	6,51 %
Chasseneuil du Poitou	-	3,24 %	-	-	3,24 %
Bessines	-	4,96 %	-	-	4,96 %
Total	12,53 %	74,60 %	8,62 %	4,25 %	100,00 %

Composition du patrimoine (en m²)

Villes	Bureaux	Loc. com.	Loc. activités	Hôtel / Restaurant	Total
Toulouse et son département	1 184	9 733	5 600	2 024	
Bordeaux et son département	1 800	2 150	-	-	
Agen-Villeneuve-sur-Lot	-	432	-	-	
Orthez	-	50	-	-	
Tarbes	-	57	-	-	
Perpignan	-	524	-	-	
Montauban	-	1 896	-	-	
Lisses	-	1 176	-	-	
Chasseneuil du Poitou	-	1 040			
Bessines		1 423			
Total	2 984	18 481	5 600	2 024	29 089

Gestion locative et immobilière

Gestion locative

- Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier³ 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 94,28 % au 1er trimestre et 93,76 % au 4ème trimestre 2014. Le taux moyen financier pour l'exercice 2014 ressort à 93,93 %.

- Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 3 relocations et 6 résiliations de baux :

- Rue de la Closerie – LISSES : 213 m² ont été reloués à MACUCINA.
- Place de la Paix - MURET : 54 m² ont été libérés par CHOCOLAT et reloués à ANALINE sans interruption (cession de bail).
- 44 avenue de Gameville – SAINT ORENS : 65 m² ont été reloués à CENTURY 21.
- 13 rue du Chapitre – TOULOUSE :
 - 156 m² ont été libérés par PROFESSOLEIL (liquidation judiciaire).
 - 154 m² ont été libérés par HP (redressement judiciaire).
- 23 Rue Lafayette – TOULOUSE : 84 m² ont été libérés par BLOOM MULTIMEDIA.
- 21 Boulevard Matabiau – TOULOUSE : 137 m² ont été libérés par CYCLINVEST (liquidation judiciaire).
- Centre Commercial Grand Large – GUJAN MESTRAS : 590 m² ont été libérés par MAELYNE (liquidation judiciaire).

- Contentieux

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

Les provisions constituées à ce titre en 2014 s'élèvent à 146 764 € et les reprises sur provisions à 8 129 €.

³ 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

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 2014, ces travaux portent sur la création de deux regards sur l'immeuble sis route de Revel à TOULOUSE pour 3 079 € et l'installation d'une clôture pour l'immeuble sis Avenue Henry Dunant à MONTAUBAN pour 2 530 €.

- Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers encaissés est réalisée lors de chaque exercice, afin de tenir compte des travaux à prévoir sur le patrimoine de la SCPI. Les reprises sur provisions correspondent aux travaux effectués sur le patrimoine de la SCPI.

Solde de la provision au 31/12/13 :	553 174 €
+ Dotation exercice 2014 :	+ 83 111 €
- Reprise exercice 2014 :	- 105 383 €
= Solde de la provision au 31/12/14 :	530 902 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur la réfection du réseau d'eau pluviale et la réfection du parking de l'immeuble sis Centre Commercial Grand Large à GUJAN MESTRAS pour 62 447 €, sur les travaux d'étanchéité de la toiture de l'immeuble sis 57 avenue Jean Jaurès à PESSAC pour 27 965 €, et sur le remplacement de deux fenêtres de l'immeuble sis 8 rue du Professeur Lavignolle à BORDEAUX pour 3 770 €.

- Travaux d'entretien et de réparation

En 2014, le montant de ces travaux s'élève à 14 159 € contre 10 939 € en 2013.

Résultats financiers

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2014 fait ressortir un bénéfice de 2 055 250 € contre 2 227 613 € en 2013. Ramené à une part, le résultat s'élève à 55,01 € contre 60,70 € en 2013.

Cette diminution provient essentiellement :

- d'une forte augmentation des provisions pour créances douteuses. En 2014, la dotation nette des reprises est de 138 635 € contre une reprise de provision de 27 226 € en 2013, soit une variation de 165 861 €.

- d'une augmentation du taux de vacance conduisant à une augmentation des charges non récupérables.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a cependant été maintenu à 60,72 € par part en prélevant 5,71 € par part sur le report à nouveau. Après ce prélèvement, votre SCPI dispose d'un report à nouveau de 20,55 € par part.

Le taux de rendement moyen 2014 s'établit ainsi à :

- 6,03 % pour un prix de part acquéreur moyen⁴ de 1 006,61 €
- 6,00 % pour une part acquise fin 2013 sur le marché secondaire au prix de 1 011 €

⁴ PMA : Moyenne des prix de parts acquéreur (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et/ou secondaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

Évolution des résultats financiers par part au cours des cinq derniers exercices (en euro)

	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2012	% DU TOTAL DES REVENUS	2011	% DU TOTAL DES REVENUS	2010	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	69,72	97,43 %	69,51	95,86 %	73,75	97,17 %	75,44	98,01 %	68,20	98,65 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,95	1,33 %	1,52	2,10 %	1,24	1,63 %	0,79	1,03 %	0,20	0,29 %
Produits divers	0,89	1,24 %	1,48	2,04 %	0,91	1,20 %	0,74	0,96 %	0,73	1,06 %
TOTAL PRODUITS	71,56	100,00 %	72,51	100,00 %	75,90	100,00 %	76,97	100,00 %	69,13	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	5,95	8,31 %	6,29	8,67 %	6,58	8,67 %	6,78	8,81 %	6,12	8,85 %
Autres frais de gestion	2,03	2,84 %	1,86	2,57 %	1,78	2,35 %	0,87	1,13 %	2,16	3,12 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	3,20	4,47 %	0,71	0,98 %	0,84	1,11 %	0,62	0,81 %	3,11	4,50 %
Charges locatives non récupérées	2,24	3,13 %	1,89	2,61 %	2,30	3,03 %	1,83	2,38 %	2,18	3,15 %
Autres										
Sous total										
charges externes	13,42	18,75 %	10,75	14,83 %	11,50	15,15 %	10,10	13,12 %	13,57	19,63 %
Charges financières	-	-	-	-	0,83	1,09 %	1,18	1,53 %	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes ⁽¹⁾										
- pour travaux	-0,60	-0,84 %	1,78	2,45 %	1,53	2,02 %	2,03	2,64 %	-0,51	-0,74 %
- autres	3,71	5,18 %	-0,74	-1,02 %	0,63	0,83 %	-0,67	-0,87 %	0,27	0,39 %
Pertes sur créances irrécouvrables			-	-	-	-	-	-	0,68	0,98 %
Autres	0,02	0,03 %	0,02	0,03 %	0,05	0,07 %	0,05	0,06 %	0,15	0,22 %
Sous total										
charges externes	3,13	4,37 %	1,06	1,46 %	3,04	4,01 %	2,59	3,36 %	0,59	0,85 %
TOTAL CHARGES	16,55	23,12 %	11,81	16,29 %	14,54	19,16 %	12,69	16,48 %	14,15	20,48 %
RESULTAT BRUT	55,01	76,88 %	60,70	83,71 %	61,36	80,84 %	64,29	83,52 %	54,96	79,52 %
Variations report à nouveau et autres	-5,71	-7,98 %	-0,02	-0,03 %	1,36	1,79 %	4,29	5,57 %	-4,44	-6,42 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	60,72	84,85 %	60,72	83,74 %	60,00	79,05 %	60,00	77,95 %	59,40	85,93 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

⁽¹⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Évolution de la rentabilité des parts

	2014	2013	2012	2011	2010
Dividende distribué	60,72 €	60,72 €	60,00 €	60,00 €	59,40 €
<i>Dont dividende pris sur le report à nouveau</i>	5,71 €	0,02 €	0 €	0 €	4,44 €
<i>Dont dividende pris sur les plus values réalisées</i>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	1 005 €	-	990 €	960 €	-
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31.12. (année N – 1)	1 011 €	1 003 €	1 060 €	965 €	861,50 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 006,61 €	1 004,64 €	991,78 €	962,28 €	941,52 €
Variation du prix acquéreur moyen	+ 0,19 %	+ 1,29 %	+ 3,06 %	+ 2,20 %	+ 9,07 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	6,04 %	-	6,06 %	6,25 %	-
- sur prix acquéreur moyen	6,03 %	6,04 %	6,05 %	6,24 %	6,31 %

Pourcentage des charges par rapport aux recettes locatives

Année	Recettes locatives brutes	Charges ⁽¹⁾ (dont commission de gestion)	Pourcentage
2010	1 943 231	403 677 (174 406)	20,77 %
2011	2 225 407	374 235 (199 940)	16,82 %
2012	2 450 143	483 180 (218 634)	19,72 %
2013	2 550 833	433 578 (230 872)	17,00 %
2014	2 604 726	618 151 (222 402)	23,73 %

⁽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 Expertises Immobilières et Financières, les valeurs suivantes pour votre Société :

- valeur comptable : 28 954 565 €, soit 694,35 € par part
- valeur de réalisation : 37 021 427 €, soit 887,80 € par part
- valeur de reconstitution : 43 074 933 €, soit 1 032,97 € 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 produits. 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.

Assemblée Générale

L'Assemblée revêt la forme mixte. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire qui vous sont proposées sont habituelles. Les résolutions présentées au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire portent sur la mise à jour des statuts d'une part suite au changement

de forme juridique de votre Société de Gestion et de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'autre part à la modification des conditions d'accès au Conseil de Surveillance.

Perspectives

2014 a été marqué par la défaillance de plusieurs locataires conduisant à une baisse du taux d'occupation. La Société de Gestion mettra tout en oeuvre afin de limiter les effets de cette situation y compris par la vente de certains locaux libérés, ces derniers ne correspondant plus à la stratégie patrimoniale de FONCIERE REMUSAT.

L'ensemble des actions menées par la Société de Gestion visent à optimiser le taux d'occupation et d'encaissement

des loyers, de veiller à une mutualisation du risque locatif pour permettre d'atteindre un niveau de distribution de revenu satisfaisant. Plusieurs dossiers d'investissement sont en cours d'étude et vont en ce sens.

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

**La Société de Gestion,
VOISIN S.A.S.**

État du patrimoine (en euro)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Terrains et constructions locatives	+26 890 017	+33 051 000	+25 284 408	+31 418 000
Immobilisations en cours				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-1 374 977		-1 374 977	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-530 902		-553 174	
Autres provisions pour risques et charges				
Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
TOTAL 1	+24 984 138	+33 051 000	+23 356 257	+31 418 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+289 029	+289 029	+59 341	+59 341
Autres créances	+370 729	+370 729	+181 817	+181 817
Provisions pour dépréciation des créances	-146 169	-146 169	-7 534	-7 534
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Comptes à terme	+1 326 002	+1 326 002	+1 362 528	+1 362 528
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+3 641 702	+3 641 702	+1 128 674	+1 128 674
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	-507 922	-507 922	-492 425	-492 425
Dettes d'exploitation	-171 566	-171 566	-167 351	-167 351
Dettes diverses	-832 217	-832 217	-725 923	-725 923
TOTAL 2	+3 969 588	+3 969 588	+1 339 127	+1 339 127
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+1 363	+1 363	+1 274	+1 274
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	-525	-525		
TOTAL 3	+838	+838	+1 274	+1 274
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+28 954 565		+24 696 658	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+37 021 427		+32 758 401

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euro)

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION 2013	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit Capital en cours de souscription	+19 597 800		+2 670 000	+22 267 800
PRIMES D'EMISSION				
Primes d'émission Primes d'émission en cours de souscription Prélèvement sur prime d'émission	+10 830 223 -7 299 316		+2 355 000 -553 758	+13 185 223 -7 853 074
ÉCARTS D'ÉVALUATION				
Écart de réévaluation Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENTS PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	+497 723			+497 723
RÉSERVES				
REPORT A NOUVEAU	+1 071 038	-811		+1 070 227
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
Résultat de l'exercice Acomptes sur distribution	+2 227 613 -2 228 424	-2 227 613 +2 228 424	+2 055 250 -2 265 585	+2 055 250 -2 268 585
TOTAL GÉNÉRAL	+24 696 658	-	4 257 908	+28 954 565

Compte de résultat de l'exercice - Charges (en euro)

CHARGES (hors taxes)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
CHARGES IMMOBILIERES	820 187		702 709	
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Charges facturées		598 623		597 208
Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Travaux d'entretien		14 159		10 939
Grosses réparations		105 383		14 957
Autres charges immobilières				
Impôts et taxes		75 176		65 447
Charges courantes		26 846		14 158
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE	987 799		522 998	
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la gérance		222 402		230 872
Assurances				
Honoraires du Commissaire aux Comptes		10 790		9 330
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Sur frais d'acquisition		75 701		107 800
Sur immobilisations corporelles (immeubles)				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		146 764		45 032
Provisions pour grosses réparations		83 111		80 369
Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
rémunération de la gérance pour la recherche de capitaux et des immeubles (commission de souscriptions)		402 000		
Charges sur créances irrécouvrables				
Charges diverses		47 031		49 595
Pertes sur créances irrécouvrables				
CHARGES FINANCIERES				
Charges financières diverses				
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1		94	
Charges exceptionnelles		1		94
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 807 987		1 225 801	
Solde créditeur = bénéfice	2 055 250		2 227 613	
TOTAL GENERAL	3 863 237		3 453 414	

Compte de résultat de l'exercice - Produits (en euro)

PRODUITS (hors taxes)	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
		TOTAUX PARTIELS		TOTAUX PARTIELS
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES	3 236 521		3 181 672	
Produits de l'activité immobilière				
Loyers		2 604 726		2 550 833
Charges facturées		598 623		597 208
Produits annexes		33 172		33 631
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	515 512		102 965	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses		8 129		72 258
Provisions pour grosses réparations		105 383		14 957
Provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation		402 000		
Autres produits				15 750
PRODUITS FINANCIERS	35 489		55 937	
Produits financiers		35 489		55 937
Reprises de provisions sur charges financières				
PRODUITS EXCEPTIONNELS	75 716		112 841	
Produits exceptionnels		15		5 041
Produits sur exercices antérieurs				
Commission de souscription				
Amortissement des frais d'acquisition		75 701		107 800
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnelles				
TOTAL DES PRODUITS	3 863 237		3 453 414	
solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	3 863 237		3 453 414	

Toulouse et agglomération

SITUATION	SURFACE EN m ²	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
43, rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207, route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 024	1 241 214	PASSANGUY O CUIZ IN O CUIZ OUT
23, rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230	320 143	ESPACE MILAN LIBRAIRIE
52, chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 16 mars 1990	1 300	1 162 426	LA GRANDE RECRE RAVIR SA LITERIE PRIX DEPOT
66 Bis, rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190	205 665	LOCAPOSTE
23 rue Lafayette angle du 47, rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	84	141 231	LOCAL VACANT
21, boulevard Matabiau 31000 TOULOUSE Acte du 2 juillet 1990	147	111 704	LOCAL VACANT
173, Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73	54 882	SNACK ST MICHEL
13, chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 novembre 1991	465	291 369	NEGOCE ECLAIRAGE LOCAUX VACANTS
6, place des Redoutes 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1992	880	672 300	CPAM
9, rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220	209 208	AVANTIS CONCEPT
44, avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	CENTURY 21
15, place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 octobre 1990	114	53 357	LA BRIOCHE NORMANDE
place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 février 1991	197	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95	80 798	COLOMIERS ESTHETIC

Toulouse et agglomération (suite)

SITUATION	SURFACE EN m ²	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
14, avenue Gutenberg 31120 PORTET-SUR-GARONNE	5 135	2 072 023	LATECOERE
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 novembre 1998	1 550	934 939	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450	1 950 000	LEADER PRICE
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484	2 500 000	BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane DE FREITAS-Locaux vacants
Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400	1 750 000	LA HALLE VACANT
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 10 août 2010	259	485 000	PHARMACIE ZENOUE-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	747 000	SUP INFO
Acte du 30 mars 1992	103		EURISTT TRAVAIL TEMPORAIRE
8, rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 juin 1992	630	727 487	LA COMPAGNIE 1818
Centre Com. GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200	655 531	LOCAL VACANT JL DISTRIBUTION
57, avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
ZAC RAVESIES 33000 BORDEAUX Acte du 30 juin 2011	572	1 335 000	CETAB
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200	891 200	BIOFFICE

Autres villes

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

Autres villes (suite)

SITUATION	SURFACE EN m ²	VALEUR COMPTABLE	LOCATAIRES
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte du 27 décembre 1990	50	25 916	PHOTO VIT
6, place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57	75 843	APR SERVICE
4, place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524	922 316	GRANDE PHARMACIE DE LA LOGE
avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896	1 014 182	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176	2 150 000	LAURIE LUMIERES MACUCINA MONDIAL MOQUETTE ATHLETIC FASHION CONCEPT
18 Allée du Haut Poitou CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040	1 067 000	AP DESIGN
Avenue de la Rochelle BESSINES (aggl. de NIORT) Acte du 29/09/2014	1 423	1 600 000	FORUM + Librairie de la Mude
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER : 26 890 017			

Récapitulatif des placements immobiliers (en euro)

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 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénale)
Bureaux	3 832 226	4 140 000	3 832 226	4 232 000
Commerces	19 453 185	24 651 000	17 850 655	22 826 000
Hôtels/Restaurants	1 241 214	1 410 000	1 238 135	1 420 000
Locaux d'activités	2 363 392	2 850 000	2 363 392	2 940 000
TOTAL	26 890 017	33 051 000	25 284 408	31 418 000

Annexe aux comptes annuels

Méthodes comptables et règles d'évaluation

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

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

Le «Compte de résultat» est peu modifié. Enfin, «l'annexe» analyse la répartition de l'actif immobilier.

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

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

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

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

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

ÉTAT DU PATRIMOINE

■ Immobilisations locatives : **25 515 040 €**

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.

■ Créances locataires : **289 029 €**

- Loyers et charges dus par les locataires : 27 722 €
- Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 261 307 €, provisionnés à hauteur de 146 169 €

■ Autres créances : **370 729 €**

- Créances fiscales : 247 084 €
- Compte de provisions auprès des syndics : 112 614 €
- Autres débiteurs : 11 031 €

■ Valeurs de placement et disponibilités : **4 967 704 €**

- Compte à terme : 1 326 002 €
- Disponibilités : 3 641 702 €

■ Dettes financières : **507 922 €**

- Dépôts de garantie : 507 922 €

■ Dettes d'exploitation : **171 566 €**

- Honoraires restant dus à la société de gestion : 38 585 €
- Fournisseurs : 19 830 €
- Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 113 151 €

■ Dettes diverses : **832 217 €**

- Dettes fiscales (TVA) : 118 100 €
- Dividendes bloqués : 9 658 €
- Dividendes du 4^{ème} trimestre 2014 : 683 145 €
- Autres dettes et charges à payer : 21 313 €

■ État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/13	Entrées	Sorties	31/12/14
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	25 284 408	1 605 609		26 890 017
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	25 284 408	1 605 609		26 890 017

■ État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/13	Dotations	Reprises	31/12/14
Immobilisations corporelles				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 374 977			1 374 977
Créances				
Créances douteuses	7 534	146 764	8 129	146 169
Provisions				
Pour risques et charges				
Pour gros travaux	553 174	83 111	105 383	530 902
	1 935 685	229 875	113 512	2 052 048

■ Compte de régularisation actif et passif : **838 €**

- Charges constatées d'avance : 1 363 €
- Produits constatés d'avance : - 525 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

■ Capitaux propres :

Souscriptions réalisées au cours de l'exercice, en valeur nominale : **2 670 000 €**

■ Prime d'émission :

- Sur les souscriptions : **2 355 000 €**

- Prélèvement sur la prime d'émission : **-553 758 €** dont 482 400 € prélevés au titre de la commission de souscription TTC, 75 701 € des frais d'acquisition des immeubles achetés en 2014 et un remboursement de 4 343 € au titre de remboursements de frais sur des acquisitions réalisées au cours d'exercices antérieurs.

■ Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeuble : Sans changement.

■ Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 811 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2013.

■ Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2014 : **2 055 250 €**

Distribution des 3 premiers acomptes : **-1 585 440 €**

4^{ème} et dernier acompte versé en 2015 : **-683 145 €**

= Solde du résultat mis en report à nouveau : **-213 335 €**

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2015.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

- Produits de l'activité immobilière :
 - Loyers : **2 604 726 €**
 - Charges et taxes refacturées : **598 623 €**
 - Produits des activités annexes : **33 172 €**

- Autres produits d'exploitation :
 - Reprise de provisions pour créances douteuses : **8 129 €**
 - Reprise de provisions pour grosses réparations : **105 383 €**

Charges

- Charges immobilières
 - Charges et taxes récupérables sur les locataires : **598 623 €**
 - dont charges locatives récupérables : 305 327 €
 - dont impôts et taxes récupérables : 293 296 €
 - Charges d'entretien non récupérables : **14 159 €**
 - Gros travaux et réparations : **105 383 €**
 - Impôts et taxes non récupérables : **75 176 €**
 - dont impôts fonciers non récupérables : 63 894 €
 - dont TVA et autres taxes non récupérables : 11 282 €
 - Charges courantes : **26 846 €**
 - dont charges locatives non récupérables : 19 732 €
 - dont prime d'assurance non récupérable : 1 524 €
 - dont publicité légale : 5 590 €

- Produits financiers
 - Intérêts sur placement de la trésorerie : **35 489 €**

- Produits exceptionnels :
 - Produits exceptionnels : **15 €**
 - Amortissement des frais d'acquisition : **75 701 €**

- Charges d'exploitation de la Société :
 - Honoraires de la Société de Gestion : **222 402 €**
 - Frais d'acquisition des immeubles : **75 701 €**
 - Honoraires du Commissaires aux Comptes : **10 790 €**
 - Commission de souscription : **402 000 €**
 - Provisions pour créances douteuses : **146 764 €**
 - Provisions pour grosses réparations : **83 111 €**
 - Charges diverses : **47 031 €**
 - dont honoraires divers (expertise, huissiers,..) : 43 790 €
 - dont cotisation AMF : 1 500 €
 - dont cotisation INSEE : 150 €
 - dont frais augmentation de capital : 690 €
 - dont frais bancaires : 901 €

- Charges exceptionnelles : **1 €**

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 2014

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 5 février, 10 avril, 26 juin et le 29 octobre 2014, nous accueillons M. GOURGUE, coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance suite au décès de notre vice-présidente et amie, Marie-Andrée GOURGUE.

Chaque Conseil se penche sur la situation locative et l'état du patrimoine, l'évolution de la trésorerie et des investissements.

Le taux d'occupation financier du patrimoine au 31.12.2014 s'établit à 93,76 % (contre 94,13 % en 2013). Le taux d'occupation financier moyen 2014 s'établit à 93,93 % (contre 95,38 % en 2013).

Suite à l'augmentation de capital ouverte le 16 juin dernier, 5 000 parts ont été créées portant le nombre total de parts de 36 700 à 41 700. Le nombre d'associés est de 1 000.

Le marché secondaire reste stable. 644 parts ont été enregistrées à la vente sur 2014 (contre 663 en 2013) et ont trouvé contrepartie. Sur ces 644 parts, 177 proviennent du règlement de 6 successions, soit plus de 27 %.

Le prix moyen acquéreur s'est établi sur 2014 à 1 006,61 € (contre 1 004,64 € en 2013), à comparer au prix de la part sur l'augmentation de capital ouverte le 16 juin dernier au prix de 1 005 €.

Le résultat de l'année 2014 s'établit à 2 055 250 €, soit 55,01 €/part (contre 2 227 613 €, soit 60,72 €/part en 2013). La distribution 2014 a été de 60,72 € grâce à un prélèvement de 5,71 € sur le report à nouveau qui représente une réserve de plus de 4 mois de distribution.

La situation économique générale qui ne nous a pas épargnés et quelques difficultés d'encaissements de loyers sont les causes essentielles de la baisse de nos résultats. Pour leur part, les membres du Conseil de Surveillance sont restés vigilants avant d'engager toute opération dédiée aux intérêts de notre S.C.P.I.

Assemblée Générale ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

Le Jeudi 25 juin prochain, nous nous retrouverons en Assemblée Générale pour examiner les résolutions proposées par notre Société de Gestion : votre Conseil de Surveillance, après lecture du rapport du Commissaire aux Comptes, vous propose de voter l'ensemble des résolutions proposées.

Nous avons demandé une modification des statuts concernant le minimum de parts détenues pour se présenter à l'élection au Conseil de Surveillance : chaque candidat devra détenir en propre au moins 5 parts.

Nous vous recommandons de renouveler votre confiance aux conseillers sortants :

Mme METGE Simone
M. APVRILLE Denis
M. ARBOUCALOT Denys
M. ELBAZ Gérard
M. GUILHEM de POTHUAU Antoine
M. DELPECH Jean Pierre

Nos rapports avec la société VOISIN sont toujours constructifs et l'implication des Conseillers toujours très active.

Nous souhaitons vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale à laquelle nous aimerions que vous veniez encore plus nombreux.

Le Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société GALTIER Expertises Immobilières et Financières, expert indépendant nommé par votre assemblée générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la concordance des valeurs estimées présentées dans les états financiers avec celles données par le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

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

3 VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Chalon-sur-saône, le 4 mai 2015
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 bienfondé 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.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice

écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, déjà approuvée par l'assemblée générale au

cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention avec le cabinet Voisin

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

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

- Pour les honoraires de souscription : le taux est fixé à 8 % hors taxes (9,60 % 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 2014, les honoraires de la société de gestion passés en charges s'élèvent à 624 402 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI	222 402 euros
- honoraires de souscription	402 000 euros

Chalon-sur-saône, le 4 mai 2015
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

Samuel Brunneval
Commissaire aux Comptes

Assemblée Générale Ordinaire du 25 juin 2015

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : Approbation des comptes

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes et le bilan de l'exercice social clos le 31 décembre 2014, 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 2014.

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 2014 qui s'élève à

à	2 055 250,71 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent	1 070 227,24 €
TOTAL	<u>3 125 477,95 €</u>

sera affecté de la façon suivante :

• distribution aux associés	2 268 585,22 €
• report à nouveau	<u>856 892,73 €</u>
TOTAL	3 125 477,95 €

Cinquième résolution : Cooptation de M. GOURGUE

L'Assemblée Générale décide de ratifier la cooptation de M. Marcel GOURGUE au sein du Conseil de Surveillance, en remplacement de Mme Marie-Andrée GOURGUE, décédée, et ce pour la durée de son mandat restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

Sixième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 6 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 6 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)
 - M. APVRILLE Denis
 - M. ARBOUCALOT Denys
 - M. DELPECH Jean Pierre
 - M. ELBAZ Gérard
 - M. GUILHEM de POTHUAU Antoine
 - Mme METGE Simone
- associés faisant acte de candidature
 - APPSCI représentée par M. COULON Charles
 - M. BEAL Olivier
 - SC GLERM INVESTISSEMENT représentée par M. MOULIN Gilles
 - M. MONDIN Didier
 - M. SIMONETTI Fabien

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

Septième résolution : Valeurs de la Société

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- des comptes de l'exercice
- des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes
- de l'expertise des immeubles réalisée par GALTIER Expertises Immobilières et Financières

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net	28 954 565 €, soit 694,35 € par part
- valeur de réalisation	37 021 427 €, soit 887,80 € par part
- valeur de reconstitution	43 074 933 €, soit 1 032,97 € par part

Huitième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale constate qu'aucune cession d'éléments du patrimoine n'a été réalisée en 2014. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2015, dans les limites fixées par la loi.

Neuvième résolution : Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter, au nom de la SCPI, des emprunts, à assumer des dettes, ou à procéder à des acquisitions payables à terme, ceci dans les limites de 5 000 000 € pour un emprunt et de 10 000 000 € HT par acquisition payable à terme. Elle autorise à cet effet la Société de Gestion à consentir à l'organisme prêteur toute hypothèque, tout gage ou nantissement nécessaire à la réalisation de cet emprunt.

Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2015

RÉSOLUTIONS PROPOSÉES

Première résolution : Modification de l'article 16 des statuts

Suite à l'agrément de la Société de Gestion en qualité de Société de Gestion de Portefeuille et à son changement de forme juridique de SA en SAS, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 16 des statuts comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article 16 - Nomination de la Société de Gestion</p> <p>La société est administrée par une société de gestion personne morale.</p> <p>La société Cabinet Voisin Société Anonyme à Conseil d'administration au Capital de 349 400€ dont le siège social est situé à Dijon, 15 Place Grangier, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon sous le numéro B 310 057 625 est désignée comme Société de Gestion pour une durée indéterminée.</p> <p><i>Le reste de l'article est sans changement.</i></p>	<p>Article 16 - Nomination de la Société de Gestion</p> <p>La société est administrée par une société de gestion personne morale.</p> <p>La Société VOISIN, Société par Actions Simplifiée, au capital social de 349 400 €, dont le siège social est situé 15 place Grangier à DIJON, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en date du 22/07/2014 sous le n° GP-14000026 est désignée société de gestion pour une durée indéterminée.</p> <p><i>Le reste de l'article est sans changement.</i></p>

Deuxième résolution : Modification de l'article 21 des statuts

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts comme suit :

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
<p>Article 21 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p><i>Le reste de l'article est sans changement.</i></p>	<p>Article 21 - Conseil de Surveillance</p> <p>1. Nomination</p> <p>Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.</p> <p>Ce conseil est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Chaque membre doit détenir au moins 5 parts pour pouvoir siéger au Conseil de Surveillance.</p> <p><i>Le reste de l'article est sans changement.</i></p>

Troisième résolution : Pouvoir 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.

S | C | P | I FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2014 : 22 267 800 €
Siège social : 15 Place Grangier – BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX
E-Mail : contact.scpi@groupe-voisin.com
Site internet : www.fonciere-remusat.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. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014
www.groupe-voisin.com

RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Rachèle KRUMM
Dany GALERNE

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 EVALUATION

GALTIER Expertises Immobilières et Financières – 595 avenue André Malraux – 54600 VILLERS LES NANCY

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK France - 1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Pierre DELPECH
Membres : M. Denis APVRILLE
M. Denys ARBOUCALOT
M. Gérard ELBAZ
M. Michel GAZANIOL
M. Antoine GUILHEM de POTHUAU
Mme Eliane LIPPI
Mme Simone METGE
M. Raymond NOEL
M. André PUIS
SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC