

S | C | P | I

FONCIERE REMUSAT

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

Rapport annuel 2015



Sommaire

- 4 — Mot du Président
- 6 — FONCIERE REMUSAT & Vous
- 8 — Patrimoine de FONCIERE REMUSAT
- 10 — Zoom sur Toulouse
- 12 — Gouvernance de VOISIN

- 14 — **RAPPORT DE GESTION 2015**
- 17 — Chiffres significatifs
- 18 — Rapport de la Société de Gestion
- 19 — Évolution du capital et marché des parts
- 20 — Investissements
- 21 — Arbitrages
- 22 — Composition du patrimoine
- 23 — Gestion locative et immobilière
- 24 — Résultats financiers
- 26 — Valeurs de la Société
- 27 — Fiscalité
- 27 — Perspectives
- 28 — État du patrimoine
- 29 — Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- 30 — Compte de résultat de l'exercice
- 32 — Actif immobilier
- 36 — Annexe aux comptes annuels
- 40 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 41 — Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
- 42 — Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- 43 — Assemblée Générale du 22 juin 2016

Le mot du Président



“En 2015, FONCIÈRE RÉMUSAT s’est à nouveau distinguée par ses bons résultats, récompensés par la Pyramide de la SCPI de Commerces pour le deuxième année consécutive. Cette force nous encourage à l’inscrire dans une trajectoire de croissance raisonnée, mêlant respect de son positionnement régional et ouverture à de nouvelles opportunités. Un équilibre que nous avons su démontrer depuis la reprise de la gestion en 2007, au bénéfice des 1 000 associés qu’elle réunit et qui attendent des revenus réguliers”

UNE SCPI DE COMMERCE REGIONALE ET OUVERTE

FONCIERE REMUSAT fut créée en 1989 à Toulouse pour permettre à certains acteurs locaux d'investir en immobilier d'entreprise, bureaux, locaux d'activités, murs commerciaux. Depuis 2007, VOISIN assure son développement en continuant d'appliquer une stratégie qui privilégie les murs commerciaux. Et en entretenant son positionnement régional tout en sachant saisir des opportunités dans d'autres régions.

Tout d'abord, rappelons qu'investir en SCPI, c'est investir autrement : mutualiser le risque locatif, accéder à l'immobilier d'entreprise à partir de quelques milliers d'euros et percevoir des revenus réguliers trimestriellement. VOISIN définit la stratégie, sélectionne les investissements, assure la gestion et ce conformément à toutes les réglementations en vigueur dont il vous rend compte avec une information transparente et complète de manière régulière.

Mais c'est aussi accéder à différentes possibilités d'investir : au comptant, à crédit, en démembrement afin de répondre à des objectifs patrimoniaux bien compris : constituer un capital, le faire fructifier, profiter de ses revenus, et le transmettre. Avec un horizon orienté à long terme.

Au-delà des caractéristiques que toutes les SCPI partagent, c'est bien la culture qui guide notre stratégie d'investissement sélective et prudente qui nous a permis de tenir notre promesse : offrir les meilleurs rendements possibles et dans la durée à nos clients.

Ce faisant, nous avons gagné et su conserver la confiance de plus de 6 000 associés, regroupés dans les 4 SCPI de rendement que nous gérons : EPARGNE PIERRE, IMMO PLACEMENT, FONCIÈRE RÉMUSAT, et IMMAUVERGNE. Cela constitue un motif de fierté, et de confiance en l'avenir.

Retour sur 2015 : Foncière Rémusat tire son épingle du jeu pour la deuxième année consécutive. Et ce dans un contexte où les SCPI continuent de gagner les faveurs des épargnants

En 2015, Foncière Rémusat est arrivée 4^e en terme de taux DVM (5,87%, vs 4,85% en moyenne). Des résultats salués par le magazine Investissement Conseils, qui lui a remis la « Pyramide de la SCPI de commerces » pour la 2^e fois consécutive.

Ces éléments viennent conforter le bien fondé de sa stratégie d'investissement. Et plaident pour que FONCIERE REMUSAT trouve sa place au sein des portefeuilles des investisseurs, aux côtés des autres typologies de SCPI.

D'autant plus que ce type de placement connaît un engouement toujours grandissant, avec une nouvelle collecte record en 2015, à près de 5 Mds € d'euros (vs 1,2 Mds € en 2009). Amenant la capitalisation totale à environ 38 Mds €.

Un succès qui tient selon nous à plusieurs raisons : un rendement attractif avec une moyenne de 4,85% en 2015, un pur produit immobilier, transparent, facile à comprendre et facile d'accès, avec un niveau de risque maîtrisé.

Perspectives 2016 : impulser une dynamique de croissance pour renforcer la mutualisation, en se diversifiant géographiquement tout en préservant la qualité de FONCIERE REMUSAT

FONCIERE REMUSAT a jusqu'à présent reposé sur le triptyque suivant : tout d'abord, investir principalement dans des murs de commerces, qui constituent 75% de son patrimoine. Ensuite, un positionnement géographique centré autour de Toulouse. Enfin, maîtriser sa croissance. Ces facteurs ont permis de créer des bases solides, pour générer des revenus réguliers année après année.

Une solidité qui lui permet d'aborder une nouvelle phase de son développement, pour accroître sa taille afin de mieux mutualiser le risque locatif. Par une diversification qui, selon nous, passe par l'ouverture à d'autres zones géographiques. A condition, évidemment, que celles-ci répondent aux critères à même de maintenir le fort niveau de qualité qui caractérise FONCIERE REMUSAT.

En effet, l'investissement en murs de commerces est un travail « sur-mesure », qui consiste à évaluer les conditions de commercialité au cas par cas. Ainsi il nous semble judicieux de s'autoriser à saisir des opportunités dans d'autres régions quand celles-ci se présentent. Ce que nous avons d'ailleurs déjà su faire avec succès.

Ce développement et cette ouverture doivent aller de pair avec une volonté de croissance, se traduisant par des augmentations de capital plus régulières et plus significatives. Tout en restant raisonnée, afin de se garder de toute surchauffe en cette période d'effervescence du marché.

Dans cette optique, je suis ravi d'annoncer l'arrivée de Jean-Christophe ANTOINE au poste de Directeur Général de VOISIN. Son expérience de 30 ans dans l'immobilier et la gestion de SCPI, associée aux valeurs de VOISIN depuis près de 50 ans, nous permettront de développer sereinement FONCIERE REMUSAT.

Le mot de la fin : « Nouvelle formule »

Pour conclure, j'ai le plaisir de vous laisser parcourir ce rapport annuel « nouvelle formule ». Il répond à notre volonté de vous apporter une information toujours plus riche. Avec des nouvelles rubriques, qui complètent votre rapport de gestion habituel.

Je vous laisse le découvrir, et vous invite à nous faire part de vos avis. Et vous donne rendez-vous le 22 juin pour l'Assemblée Générale à Toulouse. Moment fort de la vie FONCIERE REMUSAT, nous espérons vous y voir nombreux.

Respectueusement,

Patrick Laforêt

Président du Directoire de VOISIN

FONCIERE REMUSAT & Vous

VOISIN PLACE LA PROXIMITÉ
ET LA QUALITÉ DE SERVICE AU CŒUR
DES RELATIONS AVEC SES CLIENTS
ET SES PARTENAIRES

Les nouveaux services
lancés en 2015 pour mieux
vous informer sur la vie
de FONCIERE REMUSAT



6 Vidéos pour (faire) découvrir les SCPI

Dans ces vidéos tournées à l'occasion des Assemblées Générales tenues en juin 2015, Patrick Laforêt, Président du Directoire de VOISIN, revient sur :

- Les caractéristiques d'une SCPI
- Les raisons d'investir en SCPI
- Les différences avec l'immobilier locatif direct
- L'identité de notre société de gestion

> Retrouvez l'interview de Patrick Laforêt Président du Directoire de VOISIN sur notre site internet www.scpi-voisin.com/accueil, découvrir et sur notre chaîne [YouTube](#)



1 Newsletter (lettre électronique)

Depuis juillet 2015, vous êtes plus de 1200 personnes à recevoir notre newsletter trimestrielle. Celle-ci apporte des informations sur notre société et les SCPI que nous gérons.

IMPORTANT : ces lettres ne remplacent pas les bulletins d'information trimestriels. Ces derniers continuent d'être adressés par courrier aux associés de chaque SCPI.

> Pour la recevoir, inscrivez-vous en allant sur notre site www.scpi-voisin.com/accueil, actus



1 Nouveau site Internet VOISIN

Vous y trouverez :

- Les données et documents des 5 SCPI gérées par VOISIN
- Un outil pour pré-souscrire en ligne (EPARGNE PIERRE uniquement)
- Nos vidéos et nos actualités
- Un formulaire d'inscription à notre newsletter
- Un formulaire de contact
- Un glossaire

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scpi-voisin.com



1 Carte du patrimoine de FONCIERE REMUSAT

Cette carte vous permet de visualiser facilement les actifs détenus par FONCIERE REMUSAT

En plus des informations clés, vous pourrez explorer l'environnement de chaque immeuble grâce à Google Maps. Bonne visite.

> Pour en savoir plus consultez notre site internet www.scpi-voisin.com/scpi-fonciereremusat-3-3



DATES CLÉS POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2016

2 et 3 Juin Envoi des convocations à l'Assemblée Générale

20 Juin Date limite de réception des votes par correspondance

22 Juin Tenue de l'Assemblée Générale

Patrimoine *de FONCIERE REMUSAT*

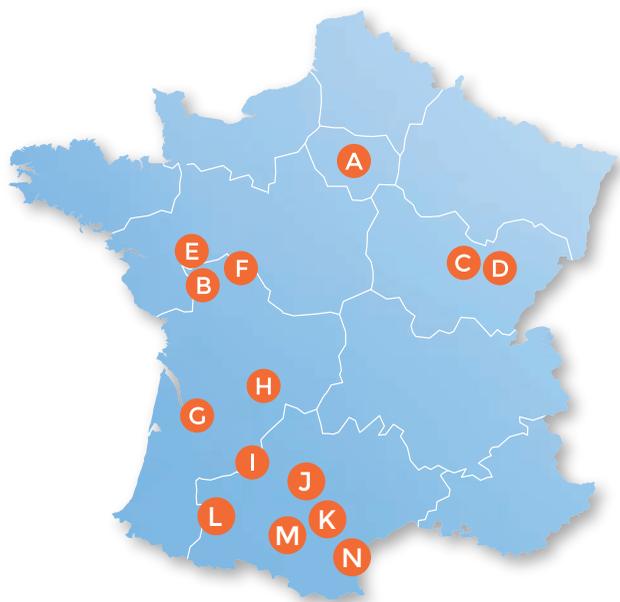
Très implantée dans la grande région sud-ouest en général, et à Toulouse en particulier, FONCIERE REMUSAT détient principalement des murs de commerces (environ 75%). Elle investit également dans d'autres zones géographiques, et dans des bureaux et d'autres types d'actifs, principalement pour diversifier son patrimoine et donc ses revenus.



COMPOSITION DU PATRIMOINE

Implantation géographique

(en % des valeurs vénales au 31/12/2015)



A	8,55 %	Ile de France
B	4,60 %	Bessines
C	3,38 %	Dijon
D	1,35 %	Besancon
E	3,96 %	Cholet
F	2,81 %	Chasseneuil du Poitou
G	16,37 %	Bordeaux
H	6,96 %	Boulazac
I	0,79 %	Agen
J	5,62 %	Montauban
K	42,38 %	Toulouse
L	0,16 %	Orthez
M	0,36 %	Tarbes
N	2,71 %	Perpignan



Zoom sur *Toulouse*

METROPOLE SOLAIRE



FONCIERE REMUSAT se caractérise par son lien historique avec Toulouse. Nous avons donc décidé de laisser la parole à un expert régional, pour mieux appréhender cette ville dynamique : Marc Delpoux, membre de l'Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise et Directeur Sud-Ouest de BNP Paribas Real Estate.

Sur quoi repose le dynamisme économique de Toulouse ?

Au-delà de sa qualité de vie, la ville rose doit sa renommée en grande partie à son histoire aéronautique et spatiale. L'implantation du siège social d'AIRBUS GROUP renforce sa notoriété et confirme son attractivité pour les fonctions supérieures stratégiques. Toulouse possède une économie régionale productive dont les secteurs d'activité dominants sont : l'aéronautique et le spatial, les activités de service et tertiaires, les composants et matériels électroniques et électriques, les industries pharmaceutique et agroalimentaire.

Par ailleurs, la ville rose, capitale régionale de la nouvelle région Languedoc Midi-Pyrénées Roussillon, est en tête dans de nombreux domaines :

- première métropole Française en termes de croissance démographique (plus de 14 000 nouveaux habitants par an), de croissance d'emploi et de PIB
- première ville universitaire et première région européenne en R&D.

En outre, en 2018, Toulouse sera la Capitale Européenne de la science et accentuera son rayonnement international. La ville pourra alors montrer qu'elle brille également dans les domaines de l'innovation industrielle, de l'agroalimentaire à la médecine en passant par les biotechnologies et le digital.

Quelle place a l'immobilier dans l'attractivité du territoire ? Quel rôle joue l'OTIE ?

La métropole toulousaine bâtit chaque année l'équivalent d'une ville de 14 000 habitants en ses murs, ce qui en fait un exemple quasiment unique de croissance économique et démographique. Il n'est pas étonnant que l'immobilier ait une place prépondérante dans le développement de l'agglomération.

L'offre de bureaux est à ce jour principalement située sur l'ensemble de la périphérie de Toulouse sur tous les secteurs avec des valeurs locatives attractives.

En outre, son territoire est vaste, fort de 460 km², peu densifié et offre d'importantes opportunités foncières. L'OTIE (Observatoire Toulousain de l'Immobilier d'Entreprise), association loi 1901, a été créé en 2002 par des agents spécialisés en immobilier d'entreprise. L'OTIE étudie le marché tous les trimestres et organise un forum annuel pour la présentation des résultats du marché. Son rôle est indispensable pour une connaissance exhaustive de l'évolution du marché qui permet à nos clients et à nos élus de prendre les bonnes décisions.



Toulouse en chiffres

720 000 HABITANTS

(Toulouse métropole)

3 PÔLES DE COMPÉTITIVITÉ

Agri Sud-Ouest Innovation,
Cancer-Bio-Santé et Aerospace Valley

1 LABEL FRENCH TECH

2 CAMPUS D'INNOVATION

Toulouse Montaudran Aérospace
et l'Oncopole (ancien site AZF)

Opérations en cours et projets à venir :

- La création du quartier d'affaires Matabiau au centre-ville de Toulouse autour de la future gare TGV
- La réalisation d'un nouveau parc des Expositions



Gouvernance de VOISIN

VOISIN a intégré en septembre 2015, le Groupe Atland, via la société Foncière Atland Asset Management, filiale de Foncière Atland (SIIC cotée euronext compartiment c). A la suite de ce changement d'actionnariat, 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.

La société VOISIN est désormais dirigée par un directoire dont Patrick LAFORET, dirigeant historique, demeure le Président. Jean Christophe ANTOINE, ancien Directeur Général de PERIAL ASSET MANAGEMENT prend la Direction Générale de VOISIN, en qualité de second membre du Directoire, à compter du 1^{er} avril 2016.

VOISIN continue d'exercer ses deux activités traditionnelles :

- la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé,
- l'administration de biens pour compte de tiers.

Ces différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs privés.

Ainsi, VOISIN possède un AGREMENT de société de gestion de portefeuille qui est délivré par l'Autorité des Marchés Financiers aux acteurs de la gestion. 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). Un premier OPCI dont le capital sera souscrit par des investisseurs institutionnels a été également agréé en date du même jour.

Ces agréments tant SCPI qu'OPCI 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, figure la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE.

Celle-ci a 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.

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 éventuelles de recours aux services fonctionnels du groupe ATLAND seront encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de FONCIERE REMUSAT est effectuée par VOISIN.

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 immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. A l'identique,

le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio. 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 2015, enregistré 0 € au titre des commissions nettes de souscription et 246 593 € au titre de la commission 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 FONCIERE REMUSAT 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 FONCIERE REMUSAT qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de FONCIERE REMUSAT.

Ce fonctionnement est CONTROLE, outre par les équipes internes de VOISIN en charge du contrôle, par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de FONCIERE REMUSAT, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de FONCIERE REMUSAT 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 de second niveau au titre de la conformité. Un expert immobilier indépendant est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de FONCIERE REMUSAT.

CONTROLE COMPTABLE ET FINANCIER DES OPERATIONS INTERESSANT 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. Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, deux collaborateurs ont été identifiés, en 2015, comme preneurs de risque.

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
- 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 2015 a représenté 502 376,87 € pour un effectif moyen de 13 ETP.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 19,23% (17,34 % en rémunération fixe et 1,89 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



Rapport de Gestion

Sommaire

- 17 — Chiffres significatifs
- 18 — Rapport de la Société de Gestion
- 19 — Évolution du capital et marché des parts
- 20 — Investissements
- 21 — Arbitrages
- 22 — Composition du patrimoine
- 23 — Gestion locative et immobilière
- 24 — Résultats financiers
- 26 — Valeurs de la Société
- 27 — Fiscalité
- 27 — Perspectives
- 28 — État du patrimoine
- 29 — Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
- 30 — Compte de résultat de l'exercice
- 32 — Actif immobilier
- 36 — Annexe aux comptes annuels
- 40 — Rapport du Conseil de Surveillance
- 41 — Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
- 42 — Rapport spécial du Commissaire aux Comptes
- 43 — Assemblée Générale du 22 juin 2016



GLOSSAIRE EXTRAIT

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.scp-i-voisin.com/glossaire

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

(en euro)

RENTABILITE ET PRIX DE PART

Prix de souscription au 31/12/2015 (marché primaire)	-
Prix d'exécution au 31/12/2015 (marché secondaire)	937,50
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) ⁽¹⁾	5,87%
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) ⁽²⁾	+2,75%

BILAN AU 31/12/2015

Capital social (valeur nominale)	22 267 800
Total des capitaux propres	28 825 399
Immobilisations locatives	33 205 296
Total du bilan	35 591 789

AUTRES INFORMATIONS

GLOBAL

PAR PART

Bénéfice distribuable	2 236 625	53,64
Dividende distribué	2 532 024	60,72

PATRIMOINE

GLOBAL

PAR PART

Valeur vénale/ expertise	39 160 000	939,09
Valeur comptable	28 825 399	691,26
Valeur de réalisation	36 345 641	871,60
Valeur de reconstitution	42 796 259	1 026,29

1) DVM : Dividende brut (dividende ordinaire et exceptionnel) avant prélèvement 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.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Nous commencerons tout d'abord ce rapport en vous informant que votre Société de Gestion a obtenu, au cours de l'exercice 2015, une extension de son agrément pour gérer des OPCI.

Par ailleurs, nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire pour délibérer sur un ordre du jour traditionnel et examiner successivement les points suivants :

- l'évolution du capital et le marché des parts,
- les investissements, les arbitrages,
- la gestion locative,
- la gestion immobilière,
- les résultats 2015,
- les valeurs de la Société,
- la fiscalité 2015,
- les perspectives 2016.

ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Marché primaire

Aucune augmentation de capital n'a été réalisée au cours de l'exercice. Le capital social demeure inchangé et s'élève à 22 267 800 € représentant 41 700 parts d'une valeur nominale de 534 €.

Au 31.12.2015, votre SCPI comptait 1 024 associés.

Marché secondaire

1 099 parts ont été enregistrées à la vente au cours de l'exercice 2015 contre 644 en 2014, soit une augmentation de 41 %.

Sur ces 1 099 parts :

- 182 parts proviennent de 4 successions, soit 16,50 %.
- 620 parts proviennent de 4 associés ayant procédé à des arbitrages au sein de leur patrimoine.

Au 31.12.2015, 132 parts restaient offertes à la vente à des prix compris entre 1 034 et 1 035 €. Rappelons que ce marché est régi par l'offre et la demande.

Quoi qu'il en soit, le marché secondaire reste stable et peu significatif comparé aux 41 700 parts en circulation au 31.12.2015. Le prix moyen acquéreur s'est établi à 1 034,27 €.

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
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 €
2015	22 267 800	-	41 700	1 024	-	1 035,00 €

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
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 %
2015	967	2.32 %	132	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
15/01/2015	32	20	20	1 018,00 €	922,10 €	0
19/02/2015	55	22	22	1 030,00 €	932,97 €	0
19/03/2015	30	0	0	non établi	non établi	0
16/04/2015	31	0	0	non établi	non établi	0
21/05/2015	50	45	32	1 045,00 €	946,56 €	13
18/06/2015	95	248	72	1 035,00 €	937,50 €	176
16/07/2015	415	408	385	1 035,00 €	937,50 €	23
20/08/2015	44	23	14	1 045,00 €	946,56 €	9
17/09/2015	29	9	9	1 046,00 €	947,46 €	0
15/10/2015	16	4	4	1 036,00 €	938,41 €	0
19/11/2015	163	441	163	1 030,00 €	932,97 €	278
17/12/2015	246	378	246	1 035,00 €	937,50 €	132

INVESTISSEMENTS

Sur l'exercice 2015, cinq investissements ont été réalisés :

- le 23/07/2015, dans la Zone Commerciale du Ponteix à BOULAZAC (24750) en indivision avec la SCPI IMMO PLACEMENT pour un montant de 2 725 000 € et 1 951 m² par SCPI. Ces locaux sont loués à BESSON CHAUSSURES, TISSUS DES URSULES, CHAUSSEA et KGM DISTRIB (Wine and Beer).

- le 27/07/2015, un local commercial situé 21 rue de la République à BESANCON (25000) pour un montant de 500 000 €. Cette acquisition représente 220 m² et est louée à GMF ASSURANCES.

- le 20/10/2015, un commerce sis 3 Boulevard du Poitou à CHOLET (49300) pour un montant de 1 550 000 € portant sur 1 100 m². Le locataire en place est ERTECO (DIA).

- le 23/10/2015, deux locaux commerciaux situés 165/169 Boulevard Charles de Gaulle à COLOMBES (92700), qui s'étendent sur 328 m², pour un montant de 1 300 000 €. Ces locaux sont loués à HALFRESH et MINI LP 27 (Leader Price).

- le 27/10/2015, un immeuble de bureaux sis 33 rue Elsa Triolet, ZAC VALMY à DIJON (21000) en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE pour un montant de 1 200 000 € par SCPI et d'une surface de 711 m² pour chacune des SCPI. Ces locaux sont loués à Pôle Emploi par bail ferme de 9 ans avec un loyer principal de 84 285 € et 6 ans fermes avec un sur-loyer de 39 132.50 € (dû aux travaux d'aménagement).

FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les acquisitions des actifs situés à CHOLET, COLOMBES et DIJON ont été financées respectivement à hauteur de 1 500 000 €, 1 520 000 € et 1 669 500 € par des crédits court-terme dont les échéances sont au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre, la dette bancaire s'élève à 4 689 500 €. Le coût moyen de la dette sur l'exercice 2015 est de 1,30 %.

ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, la SCPI a procédé à la vente des locaux suivants :

- le 23/07/2015, un local à usage de bureaux de 84 m² situé au 23 rue Lafayette/47 rue Alsace Lorraine 31000 TOULOUSE au prix de vente de 200 000 €. Cette cession a dégagé une plus-value de 112 754 €.

- le 01/10/2015, un local commercial de 137 m² situé au 21 Boulevard Matabiau - 31000 TOULOUSE (+ 2 garages) au prix de vente de 210 000 €. Cette cession a dégagé une plus-value de 103 801 €.

- le 23/11/2015, un local commercial de 55 m² situé au 24 rue Sainte Catherine - 47300 VILLENEUVE SUR LOT au prix de vente de 55 000 €. Cette cession a dégagé une moins-value de 5 980 €.

- le 22/12/2015, un local à usage de bureaux de 550 m² situé au 6 rue des Redoutes - 31000 TOULOUSE (+10 parkings extérieurs) au prix de vente de 1 100 000 €. Cette cession a dégagé une plus-value de 539 727 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN % DES VALEURS VÉNALES AU 31/12/15)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Hôtel/ Restaurant	Total
Toulouse et agglomération	0,56 %	31,07 %	7,18 %	3,58 %	42,38 %
Bordeaux et agglomération	7,53 %	8,84 %	-	-	16,37 %
Agen	-	0,79 %	-	-	0,79 %
Orthez	-	0,16 %	-	-	0,16 %
Tarbes	-	0,36 %	-	-	0,36 %
Perpignan	-	2,71 %	-	-	2,71 %
Montauban	-	5,62 %	-	-	5,62 %
Lisses - Colombes	-	8,55 %	-	-	8,55 %
Chasseneuil du Poitou	-	2,81 %	-	-	2,81 %
Cholet	-	3,96 %	-	-	3,96 %
Bessines	-	4,60 %	-	-	4,60 %
Boulazac	-	6,96 %	-	-	6,96 %
Besançon	-	1,35 %	-	-	1,35 %
Dijon	3,38 %	-	-	-	3,38 %
TOTAL	11,47 %	77,77 %	7,18 %	3,58 %	100,00 %

COMPOSITION DU PATRIMOINE (EN M²)

Villes	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux activités	Hôtel/ Restaurant	Total
Toulouse et son département	550	9 586	5 600	2 024	17 760
Bordeaux et son département	1 800	2 150	-	-	3 950
Agen	-	375	-	-	375
Orthez	-	50	-	-	50
Tarbes	-	57	-	-	57
Perpignan	-	524	-	-	524
Montauban	-	1 896	-	-	1 896
Lisses – Colombes	-	1 504	-	-	1 504
Chasseneuil du Poitou	-	1 040	-	-	1 040
Cholet	-	1 100	-	-	1 100
Bessines	-	1 423	-	-	1 423
Boulazac	-	1 950,50	-	-	1 950,50
Besançon	-	190	-	-	190
Dijon	711,5	-	-	-	711,50
TOTAL	3 061	21 846	5 600	2 024	32 531

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 91,96 % au 1^{er} trimestre et 89,87 % au 4^e trimestre 2015. Le taux moyen financier pour l'exercice 2015 ressort à 88,90 %.

Locations / relocations

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 3 relocations et 5 résiliations de baux :

- Centre Commercial Grand Large à GUJAN MESTRAS : 610 m² ont été libérés par MAELYNE (liquidation judiciaire).
- 9/11 rue Marius Terce à SAINT MARTIN DU TOUCH : 219 m² ont été libérés par AVANTIS CONCEPT.
- Rue de la Closeraie aux LISSES : 397 m² ont été libérés par MONDIAL MOQUETTE.
- Rue Mendès France - Lieudit Caussac à SAINT ALBAN : 500 m² ont été reloués à EXOTIC FACTORY.
- 14/18 Cours Saint Louis à BORDEAUX : 504 m² ont été libérés par PARIS INTERNATIONAL CAMPUS et reloués à FINEDUC.
- 6 rue des Redoutes à TOULOUSE : 550 m² ont été libérés par la CPAM.

Ces locaux ont fait l'objet d'un arbitrage

- 24 rue Sainte Catherine à VILLENEUVE SUR LOT : 55 m² ont été libérés par SIGALA (liquidation judiciaire).

Ces locaux ont fait l'objet d'un arbitrage

- 13 rue du Chapitre à TOULOUSE : 154 m² (ex HP) ont été reloués à AUTO MECA SERVICES.

Contentieux

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et de charges. Les provisions constituées à ce titre en 2015 s'élèvent à 19 890 € et les reprises sur provisions à 124 048 €.

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 2015, ces travaux portent notamment sur l'agencement de surface de bureaux dans l'immeuble le Valmy II à DIJON pour 197 500 €, ces agencements étant amortis, le remplacement d'un groupe de climatisation pour l'immeuble sis avenue de Gutenberg à PORTET SUR GARONNE pour 14 000 € et la création d'un accès béton pour l'immeuble situé rue Mendès France à SAINT ALBAN pour 11 028 €.

Grosses réparations

Une provision pour grosses réparations représentant 3 % des loyers encaissables 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 31/12/14	:	530 902 €
+ Dotation exercice 2015	:	+ 90 212 €
- Reprise exercice 2015	:	- 44 339 €
= Solde de la provision au 31/12/15	:	576 775 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur des interventions topographiques pour la réhabilitation du réseau pluvial et des réparations de fuites sur toiture pour l'immeuble situé route de Revel à Toulouse pour 15 445 €, sur le remplacement de vitrages sur l'immeuble sis rue du Professeur Lavignolle à Bordeaux pour 7 530 €, sur des réparations de fuites sur des réseaux enterrés sur l'immeuble rue Mendès France à Saint Alban pour 5 800 € et sur la réfection des extractions de hotte sur l'immeuble situé place de la Paix à Muret pour 4 665 €.

Travaux d'entretien et de réparation

En 2015, le montant de ces travaux s'élèvent à 28 649 € contre 14 159 € en 2014.

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.

RÉSULTATS FINANCIERS

Résultat - revenus distribués

L'exercice 2015 fait ressortir un bénéfice de 2 236 625 € contre 2 055 250 € en 2014. Ramené à une part, le résultat s'élève à 53,64 € contre 55,01 € en 2014.

Cette augmentation provient essentiellement :

- d'une forte diminution des provisions pour créances douteuses. En 2015, la dotation nette des reprises est de - 104 158 € contre une dotation de + 138 635 € en 2014 soit une variation de 242 793 €.

- atténuée par une augmentation des charges diverses de 40 922 € et la présence de pertes sur créances irrécouvrables pour 29 156 €.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué a été maintenu à 60,72 € par part en prélevant 7,08 € par part sur le report à nouveau. Après ce prélèvement, votre SCPI dispose d'un report à nouveau de 13,47 € par part.

Le taux de rendement moyen (DVM) 2015 s'établit ainsi à :

5,87 % pour un prix de part acquéreur moyen² de 1 034,27 €

5,91 % pour une part acquise fin 2014 sur le marché secondaire au prix de 1 027 €

2) 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)

	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2011	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	64,03	96,83 %	69,72	97,43 %	69,51	95,86 %	73,75	97,17 %	75,44	98,01 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,52	0,78 %	0,95	1,33 %	1,52	2,10 %	1,24	1,63 %	0,79	1,03 %
Produits divers	1,58	2,38 %	0,89	1,24 %	1,48	2,04 %	0,91	1,20 %	0,74	0,96 %
TOTAL PRODUITS	66,12	100,00 %	71,56	100,00 %	72,51	100,00 %	75,90	100,00 %	76,97	100,00 %
CHARGES										
Commission de gestion	5,91	8,94 %	5,95	8,31 %	6,29	8,67 %	6,58	8,67 %	6,78	8,81 %
Autres frais de gestion	2,49	3,76 %	2,03	2,84 %	1,86	2,57 %	1,78	2,35 %	0,87	1,13 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,75	2,65 %	3,20	4,47 %	0,71	0,98 %	0,84	1,11 %	0,62	0,81 %
Charges locatives non récupérées	2,68	4,05 %	2,24	3,13 %	1,89	2,61 %	2,30	3,03 %	1,83	2,38 %
Autres										
Sous total charges externes	12,83	19,40 %	13,42	18,75 %	10,75	14,83 %	11,50	15,15 %	10,10	13,12 %
Charges financières	0,25	0,37 %	-	-	-	-	0,83	1,09 %	1,18	1,53 %
Amortissements nets - patrimoine	0,09	0,13 %								
- autres										
Provisions nettes ⁽¹⁾										
- pour travaux	1,10	1,66 %	-0,60	-0,84 %	1,78	2,45 %	1,53	2,02 %	2,03	2,64 %
- autres	- 2,50	- 3,78 %	3,71	5,18 %	-0,74	- 1,02 %	0,63	0,83 %	- 0,67	- 0,87 %
Pertes sur créances irrécouvrables	0,70	1,06 %	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	0,03	0,04 %	0,02	0,03 %	0,02	0,03 %	0,05	0,07 %	0,05	0,06 %
Sous total charges internes	- 0,34	- 0,52 %	3,13	4,37 %	1,06	1,46 %	3,04	4,01 %	2,59	3,36 %
TOTAL CHARGES	12,49	18,88 %	16,55	23,12 %	11,81	16,29 %	14,54	19,16 %	12,69	16,48 %
RESULTAT BRUT	53,64	81,12 %	55,01	76,88 %	60,70	83,71 %	61,36	80,84 %	64,29	83,52 %
Variation report à nouveau et autres réserves	- 7,08	- 10,71 %	-5,71	-7,98 %	-0,02	-0,03 %	1,36	1,79 %	4,29	5,57 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	60,72	91,83 %	60,72	84,85 %	60,72	83,74 %	60,00	79,05 %	60,00	77,95 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2015	2014	2013	2012	2011
Dividende distribué	60,72 €	60,72 €	60,72 €	60,00 €	60,00 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	7,08 €	5,71 €	0,02 €	0 €	0 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	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)	1 027 €	1 011 €	1 003 €	1 060 €	965 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 034,27 €	1 006,61 €	1 004,64 €	991,78 €	962,28 €
Variation du prix acquéreur moyen	+2,75 %	+ 0,19 %	+ 1,29 %	+ 3,06 %	+ 2,20 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	6,04 %	-	6,06 %	6,25 %
- sur prix acquéreur moyen	5,87 %	6,03 %	6,04 %	6,05 %	6,24 %

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

Année	Recettes locative brutes	Charges ¹ (dont commission de gestion)	Pourcentage
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 %
2015	2 670 008	520 775 (246 593)	19,50 %

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 : 28 825 399 €,
soit 691,26 €/part

Valeur de réalisation : 36 345 641 €,
soit 871,60 €/part

Valeur de reconstitution : 42 796 259 €,
soit 1 026,29 €/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.

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.

PERSPECTIVES

La situation économique mondiale demeure morose en ce début d'année dans la plupart des pays développés. Les Etats-Unis, la Chine, et les pays émergents peinent à maintenir les taux de croissance de ces dernières années. Ce contexte a entraîné les banques centrales à se lancer dans l'injection de liquidités abondantes afin de soutenir l'activité et relancer l'inflation.

Nous constaterons en 2016, le maintien de taux directeurs très faibles générant l'abondance de capitaux sur le marché, mais également une rémunération des placements financiers qui demeurera faible. En conséquence, le placement immobilier restera un des placements les plus rémunérateurs.

Cette appétence des investisseurs privés ou institutionnels pour l'immobilier génère une concurrence accrue et des volumes record de montant d'investissement.

Les résultats positifs de FONCIERE REMUSAT démontrent la volonté de VOISIN de garder raison en demeurant sélectif dans ses investissements

immobiliers et leur projection à moyen terme, afin de se tenir à l'écart d'une éventuelle surchauffe du marché. Rappelons que FONCIERE REMUSAT a reçu, pour la deuxième année consécutive, le trophée du « Prix de la performance » dans la catégorie des SCPI « commerce » par le magazine « Investissement-Conseil »

Toutefois, 2015 enregistre la défaillance de plusieurs locataires conduisant à une baisse du taux d'occupation. L'impact est d'autant plus fort que FONCIERE REMUSAT ne bénéficie pas d'un plein effet de mutualisation compte tenu de sa taille. Ceci plaide pour une nouvelle croissance, mesurée, sous réserve de trouver les investissements opportuns et répondant aux critères de FONCIERE REMUSAT.

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 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
- Terrains et constructions locatives	+ 33 205 296	+ 39 160 000	+ 26 890 017	+ 33 051 000
- 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	- 1 182 692		- 1 374 977	
- Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 576 775		- 530 902	
- Autres provisions pour risques et charges				
- Amortissement frais d'acquisition des immeubles				
TOTAL 1	+ 31 445 829	+ 39 160 000	+ 24 984 138	+ 33 051 000
Autres actifs et passifs d'exploitation				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
- Associés capital souscrit non appelé				
- Immobilisations incorporelles				
- Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 193 929			
- Immobilisations financières				
CRÉANCES				
- Locataires et comptes rattachés	+163 333	+ 163 333	+ 289 029	+ 289 029
- Autres créances	+712 419	+ 712 419	+ 370 729	+ 370 729
- Provisions pour dépréciation des créances	- 42 012	- 42 012	- 146 169	- 146 169
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
- Comptes à terme			+1 326 002	+1 326 002
- Fonds de remboursement				
- Autres disponibilités	+2 539 545	+2 539 545	+3 641 702	+3 641 702
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES DETTES				
- Dettes financières	- 5 230 253	- 5 230 253	- 507 922	- 507 922
- Dettes d'exploitation	- 172 426	- 172 426	- 171 566	- 171 566
- Dettes diverses	- 786 411	- 786 411	- 832 217	- 832 217
TOTAL 2	+2 621 876	+2 815 805	+3 969 588	+3 969 588
Comptes de régularisation actif et passif				
- Charges constatées d'avance	+ 1 972	+ 1 972	+ 1 363	+ 1 363
- Charges à répartir sur plusieurs exercices				
- Produits constatés d'avance	- 525	- 525	- 525	- 525
TOTAL 3	+1 447	+1 447	+838	+838
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	+28 825 399		+28 954 565	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		+36 345 641		+37 021 427

* 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 2014	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	+22 267 800			+22 267 800
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	+13 185 223			+13 185 223
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 7 853 074		- 584 070	- 8 437 144
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	+497 723		+750 302	+1 248 025
Réserves				
Report à nouveau	+ 1 070 227	- 213 335		+ 856 893
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	+ 2 055 250	- 2 055 250	+ 2 236 625	+ 2 236 625
Acomptes sur distribution	- 2 268 585	+ 2 268 585	- 2 532 024	- 2 532 024
TOTAL GÉNÉRAL	+ 28 954 565	-	- 129 166	+ 28 825 399

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

CHARGES

(en euro)

CHARGES (HORS TAXES)	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Charges immobilières	714 884		820 187	
Charges ayant leur contrepartie en produits				
- Charges facturées		523 913		598 623
- Charges annexes				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
- Travaux d'entretien		28 649		14 159
- Grosses réparations		44 339		105 383
Autres charges immobilières				
- Impôts et taxes		83 220		75 176
- Charges courantes		34 763		26 846
Charges d'exploitation de la société	1 077 233		987 799	
Diverses charges d'exploitation				
- Rémunération de la gérance		246 593		222 402
- Honoraires du Commissaire aux Comptes		10 500		10 790
Dotation aux amortissements d'exploitation				
- Sur frais d'acquisition		589 358		75 701
- Sur immobilisations corporelles (immeubles)		3 571		
Dotation aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		19 890		146 764
- Provisions pour grosses réparations		90 212		83 111
- 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		87 953		47 031
Pertes sur créances irrécouvrables		29 156		
Charges financières	10 302			
Charges financières diverses		10 302		
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges financières				
Charges exceptionnelles	13		1	
Charges exceptionnelles		13		1
Dotations aux amortissements et aux provisions-charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES	1 802 433		1 807 987	
Solde créditeur = bénéfice	2 236 625		2 055 250	
TOTAL GENERAL	4 039 058		3 863 237	

* Les dotations aux amortissements sur immobilisations locatives correspondent aux frais d'acquisition prélevés sur la prime d'émission et sont donc neutres sur le résultat de la SCPI.

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRODUITS

(en euro)

PRODUITS	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
		Totaux partiels		Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes	3 230 083		3 236 521	
Produits de l'activité immobilière				
- Loyers		2 670 008		2 604 726
- Charges facturées		523 913		598 623
Produits annexes		36 162		33 172
Autres produits d'exploitation	780 014		591 213	
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses		124 048		8 129
- Provisions pour grosses réparations		44 339		105 383
- Provisions pour risques et charges				
- Transfert de charges d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation				402 000
Transfert des frais d'acquisition		589 358		75 701
Autres produits		22 269		
Produits financiers	21 639		35 489	
Produits financiers		21 639		35 489
Reprises de provisions sur charges financières				
Produits exceptionnels	7 322		15	
Produits exceptionnels		7 322		15
Produits sur exercices antérieurs				
Produits de cessions d'éléments d'actif				
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	4 039 058		3 863 237	
Solde débiteur = perte				
TOTAL GÉNÉRAL	4 039 058		3 863 237	

ACTIF IMMOBILIER

(en euro)

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
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 ATELIER MECA SERVICE LOCAUX VACANTS
9 rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220	209 208	LOCAUX VACANTS
44 avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38	32 777	CENTURY 21 « Les Lauriers »
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
14 avenue Gutenberg 31120 PORTET SUR GARONNE Acte du 18 octobre 1994	5 135	2 086 023	LATECOERE

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	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	1 761 028	LA HALLE EXOTIC FACTORY
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	FINEDUC
Acte du 30 mars 1992	103		EURISTT TRAVAIL TEMPORAIRE
8 rue du Professeur A. Lavignolle 33300 BORDEAUX Acte du 23 juin 1992	630	728 952	LA BANQUE PRIVEE 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
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte di 27 décembre 1990	50	25 916	PHOTO VIT
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57	75 843	APR SERVICES
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524	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	1 014 182	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE LA HALLE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176	2 150 000	LAURIE LUMIERES MACUCINA (Cuisinella) RAW FITNESS LISSES LOCAL VACANT
18 Allée du Haut Poitou CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040	1 067 000	AP DESIGN
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES (agglo de NIORT) Acte du 29 septembre 2014	1 423	1 600 000	FORUM + LIBRAIRIE DE LA MUDE
Zone Commerciale du Ponteix 24750 BOULAZAC Acte du 23 juillet 2015	1 951	2 725 000	BESSION CHAUSSURES TISSUS DES URSULES CHAUSSEA – KGM DISTRIB
21 rue de la République 25000 BESANCON Acte du 27 juillet 2015	190	500 000	GMF ASSURANCES
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET Acte du 20 octobre 2015	1 100	1 550 000	ERTECO (Dia)
165/169 Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES Acte du 23 octobre 2015	328	1 300 000	HALFRESH MINI LP 27 (Leader Price)
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY – 21000 DIJON Acte du 27 octobre 2015	712	1 200 000	POLE EMPLOI
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER		33 205 296	

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EURO)

L'information détaillée des valeurs vénales, 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 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (Valeurs vénales)
Bureaux	4 220 160	4 495 000	3 832 226	4 140 000
Commerces	25 366 530	30 455 000	19 453 185	24 651 000
Hôtels/Restaurants	1 241 214	1 400 000	1 241 214	1 410 000
Locaux d'activités	2 377 391	2 810 000	2 363 392	2 850 000
TOTAL	33 205 296	39 160 000	26 890 017	33 051 000

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 externes en évaluation 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.

ETAT DU PATRIMOINE

- **Immobilisations locatives : 32 022 604 €**
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.
- **Actifs immobilisés : 193 929 €**
Ce poste est constitué des agencements et aménagements amortis.
- **Créances locataires : 163 333 €**
Loyers et charges dus par les locataires : 56 457 €
Loyers et charges dus par les locataires inscrits en douteux : 106 876 €, provisionnés à hauteur de 42 012 €.
- **Autres créances : 712 419 €**
Créances fiscales : 537 129 €
Compte de provisions auprès des syndics : 140 518 €
Autres débiteurs : 34 772 €
- **Valeurs de placement et disponibilités : 2 539 545 €**
Disponibilités : 2 539 545 €
- **Dettes financières : 5 230 253 €**
Dettes bancaires : 4 689 500 €
Dépôts de garantie : 540 753 €
- **Dettes d'exploitation : 172 426 €**
Honoraires restant dus à la société de gestion : 48 002 €
Clients créditeurs (loyers perçus d'avance) : 124 424 €
- **Dettes diverses : 786 411 €**
Dettes fiscales (TVA) : 4 325 €
Dividendes bloqués : 10 855 €
Dividendes du 4^e trimestre 2015 : 730 584 €
Autres dettes et charges à payer : 40 646 €

État de l'actif immobilisé (en euro)

	31/12/14	Entrées	Sorties	31/12/15
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	26 890 017	7 301 493	986 215	33 205 296
Immobilisations en cours				
Immobilisations corporelles d'exploitation		197 500		197 500
Immobilisations financières				
Immobilisations financières				
	26 890 017	7 498 993	986 215	33 402 796

État des amortissements et provisions (en euro)

	31/12/14	Dotations	Reprises	31/12/15
Immobilisations corporelles				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	1 374 977		192 285	1 182 692
Agencements des constructions		3 571		3 571
Créances				
Créances douteuses	146 169	19 890	124 048	42 012
Provisions				
Pour risques et charges	530 902	90 212	44 339	576 775
Pour gros travaux				
	2 052 048	113 673	360 672	1 805 050

– Compte de régularisation actif et passif : 1 447 €

Charges constatées d'avance : 1 972 €

Produits constatés d'avance : - 525 €

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capital :

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de cet exercice. Le capital reste inchangé et s'élève à 22 267 800 €.

Prime d'émission :

- Prime d'émission : aucun mouvement sur l'exercice.
- Prélèvement sur la prime d'émission : - 584 070 € dont 589 358 € de frais d'acquisition des immeubles achetés en 2015 et des remboursements de 5 288 € au titre des remboursements de frais sur des acquisitions réalisées en 2014 et 2015.

Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble : Le poste progresse de 750 302 € en raison des plus-values dégagées par les cessions réalisées au cours de l'exercice.

Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 213 335 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation des comptes 2014.

Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2015	:	2 236 625 €
Distribution des 3 premiers acomptes	:	- 1 801 440 €
4 ^e et dernier acompte versé en 2016	:	- 730 584 €
= Solde du résultat prélevé sur le report à nouveau	:	295 399 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale de juin 2016.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits

Produits de l'activité immobilière :

- Loyers : 2 670 008 €
- Charges et taxes refacturées : 523 913 €
- Produits des activités annexes : 36 162 €

Autres produits d'exploitation :

- Reprise de provisions pour créances douteuses : 124 048 €
- Reprise de provisions pour grosses réparations : 44 339 €
- Amortissement des frais d'acquisition : 589 358 €
- Produits divers : 22 269 €

Produits financiers

- Intérêts sur placement de la trésorerie : 21 639 €

Produits exceptionnels :

- Produits exceptionnels : 7 322 €

Charges

Charges immobilières

- Charges et taxes récupérables sur les locataires : 523 913 €
- dont charges locatives récupérables : 228 096 €
- dont impôts et taxes récupérables : 295 817 €
- Charges d'entretien non récupérables : 28 649 €
- Gros travaux et réparations : 44 339 €
- Impôts et taxes non récupérables : 83 220 €
- dont impôts fonciers non récupérables : 81 747 €
- dont TVA non récupérables : 1 473 €
- Charges courantes : 34 763 €
- dont charges locatives non récupérables : 29 853 €
- dont prime d'assurance non récupérable : 4 361 €
- dont publicité légale : 549 €

Charges d'exploitation de la Société :

- Honoraires de la Société de Gestion : 246 593 €
- Frais d'acquisition des immeubles : 589 358 €
- Dotations aux amortissements sur agencements : 3 571 €
- Honoraires du Commissaires aux Comptes : 10 500 €
- Provisions pour créances douteuses : 19 890 €
- Provisions pour grosses réparations : 90 212 €
- Pertes sur créances irrécouvrables : 29 156 €
- Charges diverses : 87 953 €
- dont honoraires divers (expertise, dépositaire, huissiers, autres) : 74 596 €
- dont cotisation AMF : 1 500 €
- dont cotisation INSEE : 50 €
- dont taxes diverses : 10 732 €
- dont frais bancaires : 1 042 €
- dont autres charges diverses : 33 €

Charges financières : 10 302 €

Charges exceptionnelles : 13 €

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2015

Votre conseil s'est réuni quatre fois avec la Société de Gestion : les 4 février, 2 avril, 25 juin et le 28 octobre 2015.

Lors de ces réunions, nous examinons la situation locative, l'état du patrimoine, l'évolution de la trésorerie et les arbitrages investissements/désinvestissements.

Le 28/10, M. LAFORET a informé les membres du Conseil de Surveillance du changement d'actionariat au sein de la Société de Gestion, FONCIERE ATLAND détenant désormais 100 % du capital de VOISIN SAS.

Par ailleurs consécutivement à l'assemblée générale du 25 juin 2015, les membres du Conseil de Surveillance ont procédé à l'élection de leur bureau : M. DELPECH est reconduit dans ses fonctions de Président et Mme METGE est élue en qualité de Vice-Présidente.

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

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen de l'année 2015 s'établit à 88,90 % (au 31/12/2015, le TOF serait de 93,38 % hors franchises et ventes).

Pour l'année 2016, ce taux devrait être supérieur compte tenu des encaissements des loyers des nouvelles acquisitions.

Pour rappel, en 2014, le TOF moyen était de 93,93%.

Le résultat de l'année 2015 s'établit à 2 236 625 €, contre 2 055 250 € (soit une progression de 8,9 % due à la perception des loyers sur les dernières acquisitions).

Le résultat par part s'établit à 53,64€ contre 55,01 en 2014 (incidence de l'augmentation de capital).

Nous maintenons la même distribution qu'en 2014, soit 60,72 € en prenant 7.08 € sur le report à nouveau qui reste après cette opération à environ un trimestre de revenu par part.

Le marché secondaire reste liquide.

Sur un total de 41 700 parts, seulement 1 099 parts ont été enregistrées à la vente sur 2015 (contre 644 en 2014). Seules 132 parts restaient disponibles à la vente au 31.12.

Le prix moyen acquéreur s'est établi sur 2015 à 1034,27€ (contre 1 006.61€ en 2014), soit environ 30€ de plus que le prix de la part sur la dernière augmentation de capital en 2014.

Malgré une conjoncture défavorable à l'économie de notre pays, Foncière Rémusat, garde une bonne santé financière grâce à la vigilance de votre société de gestion qui a régularisé quelques affaires contentieuses délicates.

Une attention toute particulière sera portée sur l'immeuble de 5 000 m² que LATECOERE va libérer fin 2016 à PORTET sur Garonne.

Assemblée Générale ORDINAIRE

Le Mercredi 22 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 souhaitons que vous renouveliez votre confiance aux conseillers sortants, actifs et efficaces au sein de notre équipe :

Monsieur Michel GAZANIOL
Monsieur Marcel GOURGUE
la société civile LECLERC DANGE,
représentée par Monsieur David LECLERC

Nous souhaitons vous rencontrer lors de l'Assemblée Générale et espérons vos observations et commentaires afin de mieux vous représenter dans notre mission.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI 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.

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 œuvre 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.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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 10 mai 2016

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
Samuel BRUNNEVAL
Commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU 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.

Nous avons mis en œuvre 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

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 2015, les honoraires de la société de gestion passés en charges s'élèvent à 246 593 euros et se décomposent comme suit : administration de la SCPI 246 593 euros.

Chalon-sur-Saône, le 10 mai 2016

KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne
Samuel BRUNNEVAL
Commissaire aux comptes

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2016

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 2015, 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 2015.

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 2015 qui s'élève à ----- 2 236 625,47 €
+ report à nouveau de l'exercice précédent ----- 856 892,73 €
TOTAL ----- 3 093 518,20 €

sera affecté de la façon suivante :

- distribution aux associés ----- 2 532 024,00 €
- report à nouveau ----- 561 494,20 €
TOTAL ----- 3 093 518,20 €

Cinquième résolution : Election au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de 3 membres du Conseil de Surveillance, décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les 3 associés qui auront recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats suivants :

- associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

M. GAZANIOL Michel - M. GOURGUE Marcel - SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC

- associés faisant acte de candidature

M. BEAL Olivier - M. BOUTHIE Christian - M. MONDIN Didier

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 2018.

Sixième 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 (devenu GALTIER VALUATION)

approuve les différentes valeurs de la Société, à savoir :

- valeur comptable de l'actif net ----- 28 825 399 €, soit 691,26 € par part
- valeur de réalisation ----- 36 345 641 €, soit 871,60 € par part
- valeur de reconstitution ----- 42 796 259 €, soit 1 026,29 € par part

Septième résolution : Autorisation d'arbitrage

L'Assemblée Générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2015. Elle renouvelle son autorisation pour l'exercice 2016, dans les limites fixées par la loi.

Huitième 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.

S | C | P | I | FONCIERE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public
Capital social au 31.12.2015 : 22 267 800 €
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. : 03.80.30.20.40 – Fax : 03.80.30.22.73
RC B 310.057.625 DIJON
Agrément AMF : n° GP-14000026 en date du 22/07/2014
www.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 Expertises Immobilières et Financières (devenu 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. Denis ARBOUCALOT
M. Gérard ELBAZ
M. Michel GAZANIOL
M. Antoine GUILHEM de POTHUAU
Mme Eliane LIPPI
M. Raymond NOEL
M. André PUIS
SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC

NOTES

NOTES

Crédits

Création : Pascal Sardaby pour TOOLSmachines'

Production : TOOLSmachines'

Photos : VOISIN - FOTOLIA - DR

AVRIL 2016

S | C | P | I 

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2015 : 22 267 800 €

RC 349 658 005 DIJON

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

Tél. : 03.80.30.20.40 – fax : 03.80.30.22.73

E-Mail : contact@scpi-voisin.com

Site internet : www.scpi-voisin.com

VOISIN

 GROUPE

ATLAND