



N° 03 - 17  
3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017  
Valable du 01.10.17 au 31.12.17

## A LA UNE...

**ESPACE CLIENT : lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne**

Comme annoncé dans le précédent bulletin, ce trimestre est l'occasion de vous donner accès à votre espace client en ligne. Retrouvez plus d'informations en page 4.

**EXPRESSION : les mutations du commerce et l'impact pour l'investisseur immobilier**

A l'occasion d'une rencontre des professionnels de l'immobilier, notre Directeur Général a dressé l'état des lieux et les perspectives pour l'immobilier commercial.

Retrouvez ses propos sur notre site, rubrique « Actualité ».



## FONCIERE REMUSAT poursuit son programme d'acquisitions et améliore sa situation locative

Chers associés,

FONCIERE REMUSAT a poursuivi son programme d'investissement avec l'acquisition de commerces à Suresnes pour un montant de 2,2 M€. La trésorerie étant totalement investie, un recours à l'emprunt va permettre de réaliser de nouvelles acquisitions d'ici à la fin de l'année pour un montant de 5 M€ sur 4 actifs situés à Marmande, Saint Jean de Luz, Marseille et Saint Briec.

Concernant l'actif de Portet sur Garonne, celui-ci a subi par deux fois une occupation illégale des lieux et le recours à la force publique pour le faire évacuer. Le site conserve ses avantages, illustrés par plusieurs marques d'intérêt à l'achat ou à la location n'ayant pu aboutir à ce jour compte-tenu de cette situation. Nous demeurons cependant confiants quant à la

résolution de ce problème. Au global la situation locative de FONCIERE REMUSAT s'est améliorée ce trimestre.

Par ailleurs, comme annoncé précédemment, ce trimestre constitue une étape importante dans l'enrichissement de nos services avec le lancement d'un espace personnel et sécurisé en ligne. Celui-ci vous permettra de retrouver les informations principales relatives à votre investissement dans une ou plusieurs SCPI gérées par VOISIN, ainsi que les documents clés. Un outil qui sera appelé à évoluer avec le temps, en fonction notamment de vos retours. Nous nous tenons donc pleinement à votre écoute.

**Jean-Christophe ANTOINE**

Directeur Général de VOISIN



## Repères à fin septembre 2017

**55 M€**  
La capitalisation

**1202**  
Le nombre d'associés

**>100%**  
Le taux d'engagement des fonds collectés

# LE PATRIMOINE A FIN SEPTEMBRE 2017

# 764 178€

LOYERS ENCAISSÉS  
AU 3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2017

## Acquisitions



### Commerces, Suresnes (92)

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

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

**Descriptif** : locaux commerciaux bénéficiant d'une excellente accessibilité

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

## Cessions

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

## Locaux reloués

**1** Lot reloué  
**275 M<sup>2</sup>** Surface relouée

## Locaux vacants

**6** Lots vacants  
**2** Depuis ce trimestre  
**7 114 M<sup>2</sup>** Surface libre  
**562 M<sup>2</sup>** Depuis ce trimestre

## Taux d'occupation financier

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

**89,42%** Locaux loués à plein (TOF)  
**1,09%** Locaux loués avec franchise de loyer  
**9,49%** Locaux vides (en cours de relocation, vente, ou travaux)



## CARTE D'IDENTITE DE FONCIERE REMUSAT

### Rentabilité et prix de part (au 31.12.2016)

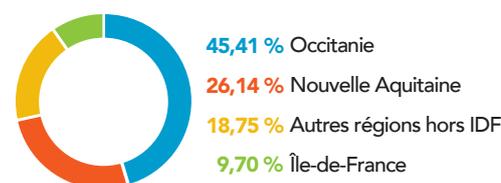
Prix de part acquéreur moyen de l'année	1 012,45 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	5,38 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	-2,11 %
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) <sup>(3)</sup>	10,23%

### Patrimoine (au 31.12.2016)

	Global	Par part
Valeur de réalisation	40 905 617 €	873,53 €
Valeur de reconstitution	48 042 341 €	1 025,93 €

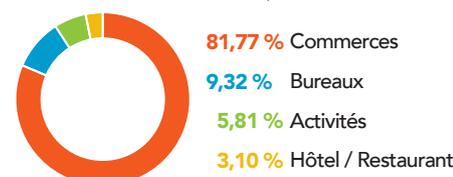
### Répartition géographique

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2017)



### Répartition Sectorielle

(en % des valeurs vénales à fin septembre 2017)



1) DVM : rapport entre le dividende versé au titre de l'année n (pour une part en pleine jouissance) et le prix moyen de la part au titre de l'année n (soit 1 012,45 € en 2016).

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

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

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



# VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

## Lancement de votre espace personnel en ligne

Dans le cadre de l'amélioration de nos services, VOISIN lance un espace client en ligne. Celui-ci est ouvert à chaque associé détenant des parts de FONCIERE REMUSAT

Cet espace regroupe les principales informations propres à chaque associé. L'accès se fait à travers un espace de connexion sécurisée.

## PRELEVEMENT OBLIGATOIRE NON LIBERATOIRE

L'essentiel des revenus de FONCIERE REMUSAT est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Depuis le 01/01/2013, ceux-ci relèvent obligatoirement du barème progressif de l'impôt sur le revenu et sont soumis au Prélèvement Obligatoire Non Libératoire (PONL) au taux de 24%. Condition d'exonération : les associés 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 ou à 50 000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement. Ils doivent pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception des revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Les prélèvements sociaux sur cette catégorie de revenus, soit 15,50 %, sont retenus à la source.

Cette attestation peut être rédigée sur papier libre. Un modèle est téléchargeable à l'adresse : [www.scp-voisin.com/espace-documentation](http://www.scp-voisin.com/espace-documentation) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site [www.scp-voisin.com/contact](http://www.scp-voisin.com/contact)

## MENTIONS LEGALES

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

**VOISIN**  
GROUPE ATLAND

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