BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

S.C.P.I **FONCIÈRE RÉMUSAT**

N° 01 - 19

1er TRIMESTRE 2019

Valable du 01.04.19 au 30.06.19

À LA UNE

DÉCLARATION DE REVENUS :

Le récapitulatif des revenus 2018 est disponible

Début avril, les bordereaux indiquant les revenus de SCPI à déclarer vous ont été envoyés.

Vous pouvez les retrouver à tout moment sur votre espace client en ligne.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE :

La date est fixée au 27 juin 2019

Les convocations vous parviendront fin mai. Elles seront accompagnées des rapports annuels et des résolutions.

Vous y trouverez toutes les informations pour voter, en ligne ou par correspondance

DISTINCTION :

VOISIN et FONCIÈRE RÉMUSAT distingués

La presse professionnelle a, une nouvelle fois, mis VOISIN et FONCIÈRE RÉMUSAT à l'honneur.

VOISIN, avec le prix de la Société de Gestion de SCPI de l'année et FONCIÈRE RÉMUSAT avec le prix de la performance (Pyramides/ Investissement Conseils)

Chers associés,

Les chiffres de l'année 2018 ont été publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Financière. Avec un taux de distribution sur valeur de marché de 5,45 %, les données placent FONCIÈRE RÉMUSAT parmi les meilleures SCPI du marché en termes de distribution, et nettement au-dessus de la moyenne du marché (qui s'établit à 4,35 % pour les SCPI en immobilier d'entreprise en général, et à 4,48 % pour les SCPI de commerces).

Cette bonne performance reflète le travail de gestion effectué ces dernières années dans un contexte de profondes mutations du secteur du commerce. La capacité à reproduire ces performances à l'avenir passe par la modernisation de son patrimoine, une plus grande mutualisation, et une adéquation du patrimoine aux changements en cours. Cette analyse déterminera les priorités de la Société de Gestion.

Par ailleurs, rappelons que les informations fiscales vous été envoyées et sont disponibles sur votre espace client pour faciliter votre déclaration. De plus, les convocations à l'Assemblée Générale, qui se tiendra le 27 juin, vous seront envoyées fin mai. Avec toutes les instructions pour, le cas échéant, voter en ligne ou par correspondance.

Enfin, nous tenons à vous informer que le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été actualisé le 22 février dernier, ainsi que son Instruction relative aux modalités de gestion des SCPI. Les textes prévoient désormais que les Sociétés de Gestion mettent à disposition les bulletins d'information à une fréquence semestrielle. Sans préjuger d'évolutions futures, VOISIN continuera sur un rythme de publication trimestriel en 2019.

Jean-Christophe ANTOINE
Président de VOISIN

Repères au 31 mars 2019

// 56 M€	// 1 045 €/ part	// 96,25 %
La capitalisation	Le dernier prix acquéreur constaté	Le taux d'occupation financier

VOISIN GROUPE ATLAND

Le patrimoine à fin mars 2019

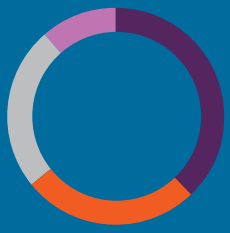
1 078 231 €
Loyers encaissés
au 1er trimestre 2019

// ACQUISITIONS

// Aucune acquisition sur le 1er trimestre 2019

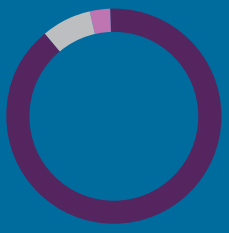
// RÉPARTITION DU PATRIMOINE

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
(en % des valeurs vénales)



37,13 % Occitanie
28,07 % Nouvelle Aquitaine
24,25 % Autres régions hors IDF
10,55 % Île-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE
(en % des valeurs vénales)



90,21 % Commerces
6,88 % Bureaux
2,91 % Hôtel - Restaurant

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Deux actifs cédés pour 450 000 € :

- 1 bâtiment d'activités sis 13 Chemin du Chapitre à TOULOUSE
- 1 local de bureaux sis 9 rue Marius Tercé ST MARTIN DU TOUCH à TOULOUSE

// LOCAUX VACANTS

4 Lots vacants
0 Depuis ce trimestre
1 861 M² Surfaces libres*
***2** **locaux vacants ayant été cédés**

// LOCAUX RELOUÉS

0 Lot reloué
0 M² Surface relouée

// 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.

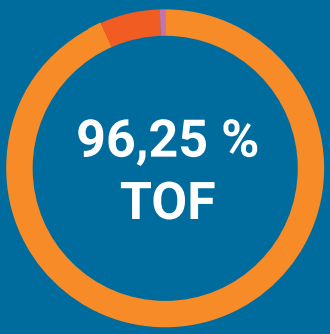
// **96,25 %**
Locaux occupés (TOF)

// **3,69 %**
Locaux vacants
en recherche de locataires

// **0,06 %**
Locaux occupés sous franchise

// **0,00 %**
Locaux vacants
sous promesse de vente

// **0,00 %**
Locaux vacants en
travaux de restructuration



// VACANCE AU 31/03/2019

Locaux commerciaux :

- 1 à Lisses (91) pour 399 m² pour FONCIÈRE REMUSAT (indivision 50/50 avec IMMO PLACEMENT).
- 2 à Saint Alban (31) 500 m² et 900m².
- 1 à Tarbes (65) pour 62 m²

La vie sociale de Foncière Rémusat

1 216
nombre d'associés
au
31/03/2019

55 782 000 €
capitalisation
(prix de souscription x nombre de parts au 31.03.2019)

// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.03.2018	53 380	**28 504 920 €**
Au 30.06.2018	53 380	**28 504 920 €**
Au 30.09.2018	53 380	**28 504 920 €**
Au 31.12.2018	53 380	**28 504 920 €**
Au 31.03.2019	53 380	**28 504 920 €**

5,45 %
DVM 2018 (1)

// DIVIDENDES

Période	Versement	Montant	Rappel 2018
1er trimestre 2019	19.04.2019	**12,99 €**	**12,99 €**
2e trimestre 2019	Juillet 2019	-	**12,99 €**
3e trimestre 2019	Octobre 2019	-	**12,99 €**
4e trimestre 2019	Début 2020	-	**16,11 €**
Année		-	**55,08 €**

Carte d'identité de Foncière Rémusat

// RENTABILITÉ ET PRIX DE PART (au 31.12.2018)

Prix de part acquéreur moyen de l'année	**1 010,46 €**
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) (1)	**5,45 %**
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) (2)	**+0,08 %**
Taux de rendement interne à 10 ans (TRI) (3)	**7,36 %**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

// PATRIMOINE (au 31.12.2018)

Note : ces valeurs restent indicatives car soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se réunira en juin.

	Global	Par part
Valeur de réalisation	**48 885 499 €**	**915,50 €**
Valeur de reconstitution	**57 873 398 €**	**1 084,18 €**

(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 1 010,46 € en 2018).
(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

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

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

// DOSSIER CLIENT : CHANGEMENT D'ADRESSE POSTALE OU DE BANQUE

Pour un traitement optimal de votre dossier, il est rappelé que toute demande de modification de votre adresse ou de votre compte bancaire doit être accompagnée du justificatif correspondant (justificatif de domicile de moins de trois mois, RIB). Votre espace client en ligne facilitera cette demande, via l'onglet « Mon Compte ».

// VERSEMENTS : ÉCHÉANCIER 2019

En 2019, les prochains versements d'acomptes de revenus interviendront en avril, juillet, et octobre, entre le 17 et le 25 du mois.

Fiscalité *(personnes physiques résidant en France)*

// PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source permettra le paiement de l'impôt sur le revenu la même année que la perception des revenus eux-mêmes. Concernant les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés directement sur le compte bancaire du contribuable par prélèvements mensuels ou trimestriels à l'exception de la première année de perception d'un revenu foncier où le contribuable pourra régler lui-même un acompte calculé sur une base estimative ou attendre la déclaration de ses revenus (en n+1) pour régler l'impôt correspondant. Pour déterminer le montant des acomptes l'administration appliquera le taux du prélèvement à la source de votre foyer fiscal à vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.
En revanche, rien ne change pour les Revenus financiers et les Plus-values immobilières, ceux-ci étant déjà prélevés à la source.

// REVENUS FONCIERS

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

// REVENUS FINANCIERS

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

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

Les cessions de parts sont imposées selon le régime des plus-values immobilières soumises à un prélèvement forfaitaire libératoire de 19 % augmenté des prélèvements sociaux de 17,20 %. La plus-value bénéficie de l'application d'abattements pour durée de détention et d'une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour le prélèvement forfaitaire et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.
D'autre part, l'article 70 de la 3ème Loi de Finances rectificative pour 2012 a instauré une taxe additionnelle, comprise entre 2% et 6% de la plus-value nette imposable supérieure à 50 000 € après prise en compte de l'abattement pour durée de détention.

// VALEURS IFI

La base imposable de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) inclut les titres de fonds et autres entités investis dans des actifs immobiliers, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers.
Pour les associés soumis à l'IFI, la quote-part immobilière à déclarer, par part détenue, est la suivante :

- Valeur de retrait ou prix net vendeur constaté au 1er janvier 2019 (a) : 914,86 €
- Quote-part immobilière (tous actifs immobiliers) (b) : 95,93 %
- Valeur IFI à déclarer (a x b) : 877,62 €

A noter que les quotes-parts immobilières sont les mêmes pour les résidents et les non-résidents, les SCPI détenant des actifs en France uniquement.

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

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

// ACHAT

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

// VENTE

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

2. Cession avec intervention de la Société de Gestion
Les ordres de vente doivent être accompagnés des certificats de propriété correspondants et d'une attestation d'origine de propriété.
Les frais de transaction sont les suivants :
- droits d'enregistrement : 5 %
- commission de cession perçue par la Société de Gestion : 5,40 % TTC (pour une TVA à 20 % depuis le 01.01.2014)
- impôt sur la plus-value éventuelle.

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

// CONFRONTATIONS DU TRIMESTRE

Période	Prix acquéreur	Prix d'exécution Net vendeur	Nombre de parts offertes à la vente				Nombre de parts échangées	Solde
			Sur le mois	Report du mois précédent	Annul.	Total		
Solde au 30.12.18								40
17/01/2019	1 033 €	935,69 €	0	40	0	40	40	0
21/02/2019	1 045 €	946,56 €	11	0	0	11	11	0
21/03/2019	Non établi							
Total 1er trimestre			11		0		51	
Solde au 31.03.19								0

Mentions légales

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

VOISIN GROUPE ATLAND

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