



N° 04 - 18

4^e TRIMESTRE 2018

Valable du 01.01.19 au 31.03.19

À LA UNE

PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE :

La perception des revenus fonciers évolue

À partir de janvier 2019, la mise en place du prélèvement à la source s'applique également aux revenus fonciers.

Pour plus d'informations, reportez-vous en page 4 de ce bulletin, partie « Fiscalité »

DÉMATÉRIALISATION :

50% des nouveaux associés optent pour. Et vous ?

En 2019, VOISIN réitérera la convocation et le vote en ligne pour l'Assemblée Générale.

Si ce service vous intéresse, il est indispensable de notifier votre consentement à notre service Clients.

DISTINCTION :

Les CGP placent VOISIN sur le podium des sociétés de gestion de SCPI.

Le magazine Gestion de Fortune a dévoilé les résultats de son 26^{ème} palmarès.

VOISIN a été classé parmi les 3 gestionnaires de SCPI préférés des professionnels du patrimoine, pour la 2^{ème} année consécutive.

FONCIÈRE RÉMUSAT sort renforcée de l'année 2018

Chers associés,

Foncière Rémusat sort renforcée de l'exercice 2018 grâce notamment à la finalisation de la cession du site de Portet-sur-Garonne annoncée le trimestre dernier, et à la réalisation de 5 acquisitions en 2018 pour 8,1 M€, dont 2 opérations au 4^{ème} trimestre pour 2,1 M€.

Cela se traduit par des indicateurs clés orientés favorablement :

- Le taux de distribution atteint 5,45%, avec un dividende de 55,08 € par part en hausse par rapport à 2017 (54,00 €)
- Le taux d'occupation financier remonte à 96,32% (vs 89,85% fin 2017)
- La valeur de la part s'établit à 1010,46 € en moyenne sur l'année (vs 1 009,68 € fin 2017)

Ces bons résultats permettent à Foncière Rémusat d'afficher des fondamentaux solides, qui devraient, selon nous, continuer à se répercuter à la hausse sur le prix de la part sur le marché secondaire.

Sur le front des services, l'année 2018 fut celle du numérique, avec la dématérialisation des envois et des assemblées générales, et la e-souscription. Des services qui rencontrent un accueil favorable puisque vous êtes près de 50% à opter pour la dématérialisation des envois et des AG lors d'une nouvelle opération. Nous poursuivrons nos efforts en ce sens, accompagnant le passage de la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique.

Je conclurai ce mot en vous adressant mes meilleurs vœux pour 2019.

Jean-Christophe ANTOINE
Président de VOISIN

Repères au 31 décembre 2018

// **54 M€**

La capitalisation

// **2,1 M€**

Le montant des acquisitions sur le trimestre

// **96,32 %**

Le taux d'occupation financier



// ACQUISITIONS



COMMERCES, Bayonne (64)

10-12, rue Victor Hugo / 1, rue Lormand

Prix d'acquisition (acte en mains) 1 450 000 €

Descriptif

boutique en pied d'immeuble dans le centre-ville de Bayonne loué à une enseigne de distribution alimentaire biologique pour 290 m² avec un bail de 10 ans à effet du 19/05/2017.

Locataire

Bio c'Bon.



COMMERCES, Narbonne (11)

11, rue Jean Jaurès

Prix d'acquisition (acte en mains) 700 000 €

Descriptif

Boutique en pied d'immeuble en plein cœur de Narbonne loué à une enseigne d'habillement féminin pour 240 m².

Locataire

Jacqueline Riu.

// GESTION LOCATIVE

// CESSIONS

Aucune cession n'a eu lieu ce trimestre

// LOCAUX RELOUÉS

0 Lot reloué

0 M² Surface relouée

// LOCAUX VACANTS

6 Lots vacants

1 Depuis ce trimestre

2 236 M² Surfaces libres

156 M² Depuis ce trimestre

// TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

// 96,32 %

Locaux occupés (TOF)

// 2,74 %

Locaux vacants
en recherche de locataires

// 0,69 %

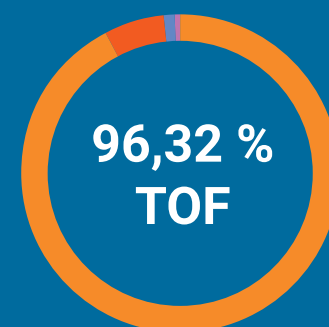
Locaux vacants
sous promesse de vente

// 0,25 %

Locaux occupés sous franchise

// 0,00 %

Locaux vacants en
travaux de restructuration



// VACANCE AU 31/12/2018

Locaux commerciaux :

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

Local d'activités :

- 1 à Toulouse (31) St Martin du Touch pour 219 m². Une promesse de vente a été signée.
- 1 à Toulouse (31) 13 Chemin du Chapitre pour 156 m². Une promesse de vente a été signée pour le bâtiment complet (avec la cellule vacante et 2 locaux loués).

La vie sociale de Foncière Rémusat



1210

nombre d'associés

au

31/12/2018

53 913 800 €

capitalisation
(prix de souscription x le nombre
de parts au 31.12.2018)

5,45 %

DVM 2018 ⁽¹⁾



// ÉVOLUTION DU CAPITAL

Période	Nombre de parts	Capital nominal
Au 31.12.2017	53 380	28 504 920 €
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 €



// DIVIDENDES

Période	Payé le	Montant	Rappel 2017
1 ^{er} trimestre 2018	20.04.2018	12,99 €	12,99 €
2 ^e trimestre 2018	18.07.2018	12,99 €	12,99 €
3 ^e trimestre 2018	18.10.2018	12,99 €	12,99 €
4 ^e trimestre 2018	01.02.2019	16,11 €	15,03 €
Année		55,08 €	54,00 €

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

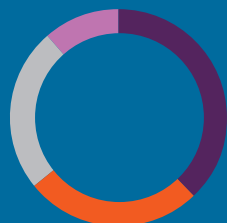
// PATRIMOINE (au 31.12.2017)

Note : les valeurs au 31/12/2018, qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale, seront communiquées dans le bulletin à paraître en avril.

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

// RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

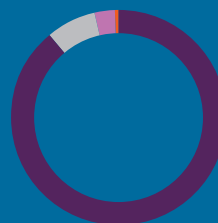
(en % des valeurs vénables)



37,80 % Occitanie
27,80 % Nouvelle Aquitaine
23,59 % Autres régions hors IDF
10,81 % Île-de-France

// RÉPARTITION SECTORIELLE

(en % des valeurs vénables)



89,48 % Commerces
7,22 % Bureaux
2,79 % Hôtel / Restaurant
0,51 % Activités

(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 vente des parts.

Voisin, votre SCPI, et vous

// PIERRE NUMÉRIQUE : PENSEZ A LA DÉMATÉRIALISATION 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 Clients.

// CONSEIL DE SURVEILLANCE : APPEL À CANDIDATURE

Les candidatures au Conseil de Surveillance devront parvenir à la Société de Gestion avant le 31 mars 2019. Les formulaires de candidature seront adressés par la Société de Gestion à tout associé qui en fera la demande (tél. 03.80.59.90.91 ou contact@scpi-voisin.com ou par courrier à l'adresse ci-dessous).

// 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 18 et le 25 du mois.

Fiscalité

// 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 1^{er} 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 3^{ème} 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.

Marché secondaire

// MODALITÉS PRATIQUES

La Société de Gestion adresse sans frais les formulaires d'ordre d'achat, de vente ou de modification-annulation. Ces documents sont également disponibles sur notre site Internet www.scpi-voisin.com.

Les cinq prix d'achat les plus hauts, les cinq prix de vente les plus bas et les quantités correspondantes figurant sur le registre des ordres sont communiqués sur le site Internet.

Seuls les ordres d'achat et les ordres de vente adressés par courrier recommandé avec accusé de réception directement à la Société de Gestion sont recevables. Les annulations ou modifications d'ordres en cours sont soumis aux mêmes modalités de traitement.

La Société de Gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente chaque période d'un mois. Le prix d'exécution est ainsi déterminé le 3^e jeudi de chaque mois, à 11 h ou le dernier jour ouvrable précédent si ce jour est férié. Le prix d'exécution et la quantité de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix sur notre site Internet.

// ACHAT

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

// VENTE

1. Cession sans intervention de la Société de Gestion

Tout associé peut céder librement ses parts sans l'intervention de la Société de Gestion. Dans ce cas, le prix est librement débattu entre les parties. La Société de Gestion perçoit un droit fixe de 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 30.09.18									342
18/10/2018	1 010 €	914,86 €	20	342	23	339	229	110	
15/11/2018	1 010 €	914,86 €	22	110	0	132	82	50	
20/12/2018	1 010 €	914,86€	77	50	10	117	77	40	
Total 4 ^e trimestre			119		33		388		
Solde au 31.12.18									40

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 - Société de gestion de portefeuille, agréement 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.