

2018

RAPPORT ANNUEL

S.C.P.I FONCIÈRE

REMUSAT



L'expérience des commerces





# SOMMAIRE

Mot du Président	Page 4
Trajectoire de votre SCPI	Page 6
Voisin, votre SCPI & Vous	Page 8
Patrimoine et acquisitions de votre SCPI	Page 10

## **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	Page 15
Évolution du capital et marché des parts	Page 16
Investissements	Page 17
Arbitrages	Page 18
Composition du patrimoine	Page 18
Gestion locative et immobilière	Page 18
Résultats financiers	Page 19
Valeurs de la Société	Page 22
Fiscalité	Page 22
Perspectives	Page 24
État du patrimoine	Page 25

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 26
Compte de résultat de l'exercice	Page 28
Actif immobilier	Page 30
Annexe aux comptes annuels	Page 34

## **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Page 41

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Page 42

## **RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Page 44

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019**

Page 46

## **GOVERNANCE DE VOISIN**

Page 48





**Jean-Christophe ANTOINE**  
Président de VOISIN

**VOTRE SCPI PARVIENT CETTE ANNÉE,  
COMME L'ANNÉE DERNIÈRE,  
À SE CLASSER PARMİ LES DIX SCPI  
LES PLUS RENTABLES DU MARCHÉ.**

# UN EXERCICE 2018 AU BILAN POSITIF

Dans un contexte économique délicat pour les enseignes commerciales concurrencées par l'e-commerce et touchées par les manifestations des gilets jaunes, FONCIÈRE RÉMUSAT présente un bilan globalement positif sur cet exercice 2018. La vente de l'actif de Portet-sur-Garonne, vacant depuis octobre 2017, l'amélioration du taux d'occupation et les investissements réalisés sont notamment les éléments qui expliquent l'amélioration des résultats.

La stratégie mise en œuvre a permis notamment :

- L'optimisation du taux d'occupation qui s'établit à 96,32 % au 31/12/2018 contre 89,85 % à la fin de l'exercice 2017
- La réalisation de nouveaux investissements propres à moderniser le patrimoine et à renforcer le revenu en ayant recours à l'effet de levier à travers des financements bancaires. Sur l'exercice 2018, 5 nouveaux actifs ont été acquis à Marseille (13), Saint Briec (22), Brive (19), Narbonne (11) et Bayonne (64) pour un montant total de 5,7 M€.
- Dans le respect de l'autorisation donnée par l'assemblée générale, FONCIÈRE RÉMUSAT a eu recours en 2018 à un prêt de 1,7 M€ pour l'acquisition de Brive et un prêt de 0,9 M€ pour l'acquisition de Saint-Briec. La durée de ces prêts est de 3 ans pour un taux de 1,2 %. L'endettement de FONCIÈRE RÉMUSAT s'établit au 31/12/2018 à 8,1 M€ soit 15,17 % de la capitalisation. Les prêts court terme représente 52 % de cet endettement, le solde étant constitué d'un emprunt amortissable expirant fin 2027.
- La réalisation de travaux ciblés propres à maintenir la qualité du patrimoine tout en maîtrisant la provision pour gros entretien qui représente 1,8 % de l'actif net.
- La cession d'actifs dont la performance n'est pas jugée suffisamment satisfaisante ou présentant des risques à terme. Les ventes en 2018 atteignent un montant de 2,5 millions d'euros.

Ces actions permettent de tirer un bilan positif de cet exercice 2018 :

- Une progression du résultat net à 55,34 € en 2018 contre 52,52 € en 2017 soit une hausse de 5,4 %.
- Un dividende versé au titre de l'exercice 2018 en augmentation de 2 % à 55,08 € contre 54,00 € en 2017.
- Des valeurs d'expertise en hausse de 1,7 % à périmètre

constant et de +15 % sur les acquisitions réalisées en 2018.

- Un prix moyen de la part 2018 stable 1 010,46 € contre 1 009,68 € en 2017 alors même que la valeur de reconstitution s'établit à 1 084,18 € (1 061,39 € à fin 2017).

- Un report à nouveau après affectation du résultat représentant 8,95 € par part soit l'équivalent de 59 jours de distribution.

Ainsi le dividende sur le prix moyen de la part en 2018 s'établit à 5,45 %, alors que le taux de rendement moyen des SCPI s'inscrit à 4,35 % (source : IEIF) et celui des SCPI commerces à 4,48 %.

Votre SCPI parvient cette année, comme l'année dernière, à se classer parmi les SCPI les plus rentables du marché. Selon les chiffres publiés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, elle est 10ème sur près de 90 SCPI en immobilier d'entreprise. Par ailleurs, FONCIÈRE RÉMUSAT a reçu le prix de la meilleure performance en SCPI Commerces en 2018 par le magazine Investissement Conseil, et ce pour la 4ème fois en 5 ans.

Si cette année s'achève de manière positive, il est impératif de nous projeter dans l'avenir au regard des caractéristiques de FONCIÈRE RÉMUSAT et des mutations du commerce en France. Les événements récents ont souligné la volatilité des résultats compte tenu de la modeste capitalisation de FONCIÈRE RÉMUSAT et de son exposition au risque de départs de certains locataires qui peuvent peser plus de 5 % du loyer annuel (ce fut le cas avec l'actif de Portet-sur-Garonne en 2017).

Si la course à la taille n'est pas le but recherché, il faut rappeler que FONCIÈRE RÉMUSAT s'inscrit parmi les SCPI ayant les plus faibles capitalisations du marché, et que seule une croissance régulière et raisonnable est à même de permettre une meilleure mutualisation du risque locatif, une moindre volatilité des résultats mais également une modernisation du patrimoine propre à répondre aux mutations qui touchent le secteur du commerce.

Pour ces raisons, il paraît important de pouvoir procéder à des augmentations de capital raisonnables et échelonnées dans le temps pour un développement mesuré et durable de FONCIÈRE RÉMUSAT au cours des prochaines années.

TRAJECTOIRE DE VOTRE SCPI

# FONCIÈRE RÉMUSAT

## AFFICHE UN RÉSULTAT 2018 EN HAUSSE

EN 2018, FONCIÈRE RÉMUSAT s'illustre par une gestion active de son patrimoine, qui a permis d'améliorer fortement le taux d'occupation financier et d'augmenter le résultat distribué

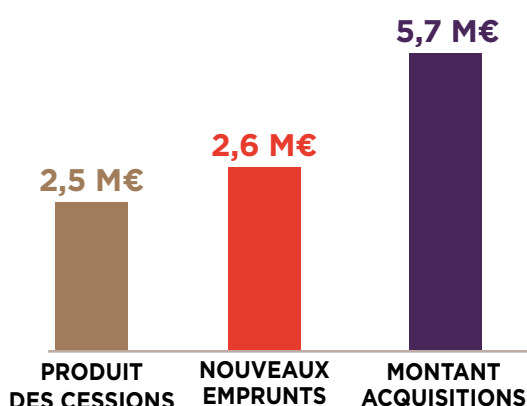
### RÉSULTAT DISTRIBUÉ



Le taux de distribution atteint 5,45%, avec un dividende de 55,08 € par part en hausse par rapport à 2017 (54,00 €)

### UN RÉSULTAT EN PROGRESSION GRÂCE À...

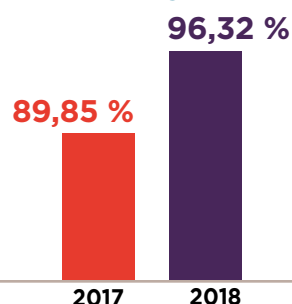
#### ...DES FONDS PLEINEMENT INVESTIS



FONCIÈRE RÉMUSAT a investi la totalité des fonds disponibles et a eu recours à l'emprunt afin de bénéficier d'un effet levier propre à augmenter les revenus distribués.

#### ...UN ÉTAT LOCATIF EN FORTE AMÉLIORATION

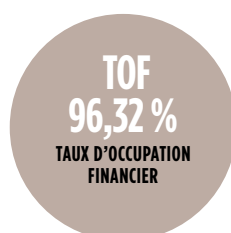
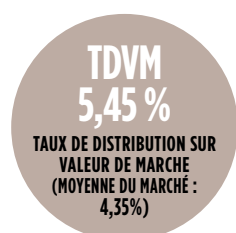
##### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



Entre le 31/12/2017 et le 31/12/2018, FONCIÈRE RÉMUSAT a très nettement amélioré son taux d'occupation financier. D'une année sur l'autre, celui-ci a gagné 6,47 points. Cela découle du travail de de relocation des lots disponibles et de la vente de Portet-sur-Garonne.

## DES RÉSULTATS AU RENDEZ-VOUS

(CHIFFRES AU 31 DÉCEMBRE 2018)





## ...ET VOIT SON PATRIMOINE GAGNER EN DIVERSITÉ

**NOMBRE D'ACTIFS**  
(au 31/12 de chaque année)



**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
(au 31/12 de chaque année)

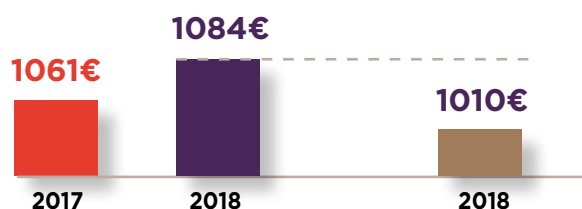


La stratégie immobilière a permis à FONCIÈRE RÉMUSAT de renforcer la mutualisation de son patrimoine, en augmentant le nombre d'actifs et de locataires d'une année sur l'autre.

## FONCIÈRE RÉMUSAT DIVERSIFIE ET VALORISE SON PATRIMOINE

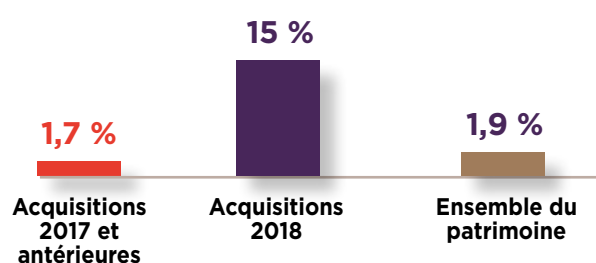
EN 2018, FONCIÈRE RÉMUSAT a réalisé cinq acquisitions. Ces investissements contribuent positivement à la valorisation du patrimoine et à la diversification des sources de revenus locatifs. Leur localisation renforce également la mutualisation. Le patrimoine historique quant à lui se valorise, comme l'illustre l'évolution favorable des valeurs d'expertise.

**VALEUR DE RECONSTITUTION**



**PRIX DE SOUSCRIPTION**

**ÉVOLUTION DES VALEURS D'EXPERTISE**



La valeur de reconstitution reflète la valeur du patrimoine de FONCIÈRE RÉMUSAT au 31 décembre de chaque année, sur la base des valeurs d'expertise établies par l'expert externe en évaluation. Le différentiel avec le prix de souscription reflète le potentiel de valorisation des parts.  
(Pour retrouver la définition de la valeur de reconstitution : Voir glossaire)

Entre fin 2017 et fin 2018 les valeurs d'expertise sont en hausse de 1,9% à périmètre constant et de +15 % sur les acquisitions réalisées en 2018.  
(pour retrouver la définition de la valeur d'expertise: voir glossaire)





VOISIN, VOTRE SCPI ET VOUS

# DE LA PIERRE-PAPIER VERS LA PIERRE NUMÉRIQUE

**En 2018, Voisin a concrétisé plusieurs projets importants qui ont fait entrer la pierre papier dans l'ère de la pierre numérique. L'occasion de livrer quelques enseignements sur la place du numérique dans l'épargne immobilière, et de rappeler son importance grandissante.**



**Alexandre Claudet**  
Directeur Général

L'année 2018 a été marquée par le lancement de plusieurs services clés. Citons notamment :

- L'envoi par email des communications périodiques, dont les bulletins d'informations et bordereaux de paiement des dividendes, ainsi que les convocations aux Assemblées Générales
- Le vote électronique aux Assemblées Générales
- La souscription dématérialisée via votre conseiller

Ces services étaient attendus par nos clients, comme en attestent les taux d'adoption. En particulier lors d'une souscription, on constate que vous êtes plus d'un sur deux à opter pour la dématérialisation des échanges et à compter sur votre espace en ligne pour consulter vos informations.

La possibilité de voter en ligne a également démontré son intérêt à vos yeux, puisque ce sont près de 1600 e-convocations qui furent envoyées en 2018, et que le taux de participation en ligne s'est avéré équivalent ou meilleur que par courrier. Pour les Assemblées 2019, ce sont plus de 6000 personnes qui sont concernées (toutes SCPI confondues).

Autant de chiffres qui devraient continuer à s'inscrire à la hausse, au fur et à mesure des améliorations des services et des habitudes qui évoluent. Soulignons aussi l'impact du nouveau Règlement Général de l'AMF, dont les nouvelles dispositions devraient accentuer l'importance des communications numériques.



## ET SI VOUS AUSSI VOUS PASSIEZ AU NUMÉRIQUE ?

60 %

60%, le taux d'adoption des communications dématérialisées lors d'une nouvelle souscription. Et grâce à l'espace en ligne, vous avez accès à toutes les informations clés, instantanément et à tout moment : votre patrimoine, l'historique de vos revenus, votre déclaration fiscale, et vos informations personnelles,

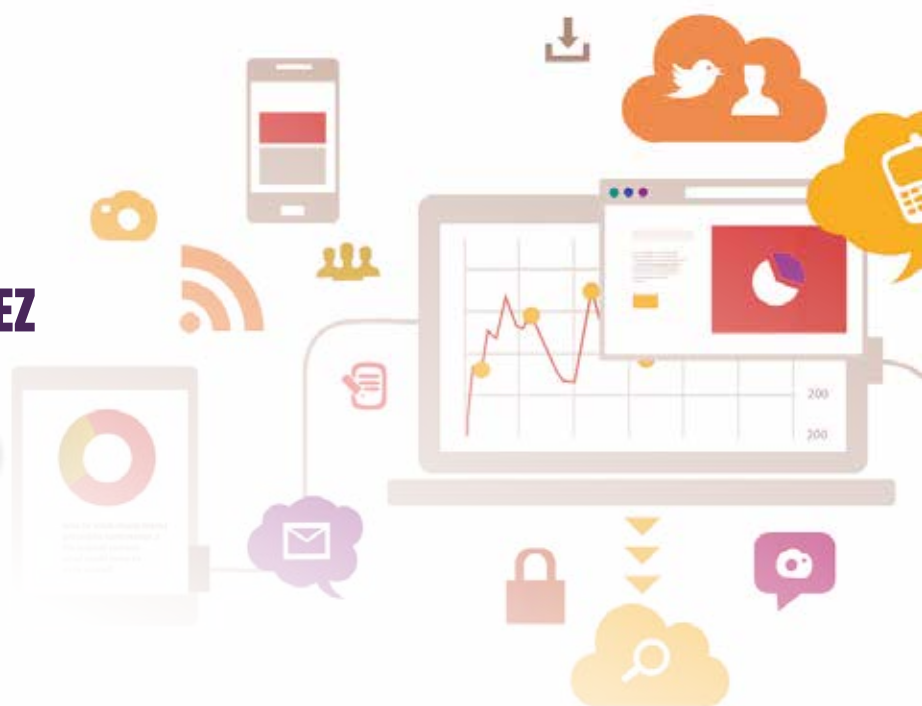
6000

6 000, le nombre d'associés, sur l'ensemble des SCPI gérées par VOISIN, qui ont opté pour la convocation dématérialisée aux Assemblées Générales. Ce sont autant d'envois papiers économisés.

Vos identifiants individuels permettent ensuite de voter via une plateforme en ligne. Il n'a jamais été aussi simple de participer à la vie de votre SCPI.

5 MINUTES

5 minutes, c'est le temps nécessaire pour saisir un bulletin de souscription via notre solution et le signer électroniquement. La complétude est renforcée grâce à l'existence de points de contrôle, et les délais raccourcis car nous recevons votre dossier, hors paiement, dès le lendemain. Si vous envisagez une nouvelle opération, parlez-en à votre conseiller, qui saura vous accompagner dans cette étape.



## 2019 LA COMMUNICATION ÉVOLUE

### BULLETIN PÉRIODIQUE D'INFORMATION

L'Autorité des Marchés Financiers a mis à jour son Règlement Général en février 2019. Cette nouvelle version prévoit désormais que le bulletin d'information et le rapport annuels soient mis à disposition sur notre site Internet lors de toute nouvelle souscription. Cette évolution vient souligner l'importance de notre site Internet et de votre espace en ligne comme lieux privilégiés pour suivre l'actualité de votre SCPI.

### MISE À DISPOSITION SUR INTERNET

## ACQUISITIONS DU PREMIER TRIMESTRE 2018

### COMMERCE

#### SAINT BRIEUC (22)

40-42 rue Saint Guillaume

Prix d'acquisition (acte en mains) : **890 400 €**

Descriptif : Boutique de pied d'immeuble de 540 m<sup>2</sup> de surface commerciale, située dans la principale artère piétonne du centre-ville.

Locataire : Enseigne CELIO (habillement).



### COMMERCE

#### MARSEILLE (13)

Prix d'acquisition (acte en mains, quote-part de 30% de FONCIERE REMUSAT) : **1 015 500 €\***

Descriptif : Boutique de pied d'immeuble de 438 m<sup>2</sup> située rue Saint-Ferréol. Principale artère piétonne commerçante du centre-ville.

Locataire : Enseigne JD SPORTS (articles de sport).

*\*L'actif a été acquis en indivision 30/70 avec la SCPI EPARGNE PIERRE. Le prix d'acquisition correspond à la part acquittée par FONCIERE REMUSAT pour sa quote-part.*



## ACQUISITIONS DU TROISIÈME TRIMESTRE 2018



### COMMERCE

#### BRIVE-LA-GAILLARDE (19)

1, ZAC du Mazaud

Prix d'acquisition (acte en mains) : **1 688 759 €\***

Descriptif : 5 locaux commerciaux sur 4 239 m<sup>2</sup> et 365 places de stationnement gratuites. Achèvement en 2011, ces locaux bénéficient de la garantie décennale jusqu'en 2021.

Locataires : Kiabi (prêt à porter), Esprit du Sud (prêt à porter masculin), Cash Converters (achat et vente de produits d'occasion), Sister (prêt à porter féminin), Ixina (équipements de cuisine).

*\* Acquis en indivision à hauteur de 25% de l'ensemble pour FONCIERE REMUSAT, sur un montant total de 6 755 035 € (et 75% pour la SCPI EPARGNE PIERRE, gérée également par Voisin).*

## ACQUISITIONS DU QUATRIÈME TRIMESTRE 2018



### COMMERCE 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 louée à une enseigne de distribution alimentaire biologique pour 290 m<sup>2</sup> avec un bail de 10 ans à effet du 19/05/2017.

Locataire : Bio c'Bon (alimentation).

### COMMERCE 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 louée à une enseigne d'habillement féminin pour 240 m<sup>2</sup>.

Locataire : Jacqueline Riu (prêt à porter féminin).









# SOMMAIRE

## **RAPPORT DE GESTION**

Chiffres significatifs	Page 15
Évolution du capital et marché des parts	Page 16
Investissements	Page 17
Arbitrages	Page 18
Composition du patrimoine	Page 18
Gestion locative et immobilière	Page 18
Résultats financiers	Page 19
Valeurs de la Société	Page 22
Fiscalité	Page 22
Perspectives	Page 24
État du patrimoine	Page 25
Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres	Page 26

Compte de résultat de l'exercice	Page 28
Actif immobilier	Page 30
Annexe aux comptes annuels	Page 34
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	Page 41
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	Page 42
<b>RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	Page 44
<b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2019</b>	Page 46
<b>GOVERNANCE DE VOISIN</b>	Page 48



# Glossaire

## **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 acquisitions et commission de la Société de Gestion).

**CHIFFRES SIGNIFICATIFS** (EN EUROS)**RENTABILITÉ ET PRIX DE PART**

Prix de souscription au 31/12/2018	1 010,00 €
Prix d'exécution au 31/12/2018	914,86 €
Taux de distribution sur valeur de marché (DVM) <sup>(1)</sup>	5,45 %
Taux de variation du prix moyen de la part (VPM) <sup>(2)</sup>	+0,08 %

**BILAN AU 31/12/2018**

Capital social (valeur nominale)	28 504 920 €
Total des capitaux propres	38 153 408 €
Immobilisations locatives	47 058 209 €
Total du bilan	48 737 707 €

<b>AUTRES INFORMATIONS</b>	<b>GLOBAL</b>	<b>PAR PART</b>
Bénéfice distribuable	2 953 837 €	55,34 €
Dividende distribué	2 940 170 €	55,08 €

<b>PATRIMOINE</b>	<b>GLOBAL</b>	<b>PAR PART</b>
Valeur vénale/expertise	56 394 000 €	1 056,46 €
Valeur comptable	38 153 408 €	714,75 €
Valeur de réalisation	48 885 499 €	915,80 €
Valeur de reconstitution	57 873 398 €	1 084,18 €

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

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

### MARCHÉ PRIMAIRE

Aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de l'exercice 2018. En conséquence, le capital social demeure inchangé, soit 28 504 920 € représentant 53 380 parts d'une valeur nominale de 534 €. Au 31.12.2018, il est détenu par 1 210 associés.

### MARCHÉ SECONDAIRE

Au total 985 parts ont été offertes à la vente au cours de l'exercice 2018, dont 912 ont trouvé contrepartie et 33 ont été retirées de la vente.

Ainsi, 40 parts restaient en attente de cession au 31.12.2018 au prix de 1 033 €. Le prix moyen acquéreur 2018 (PMA) s'est établi à 1 010,46 € contre 1 009,68 € en 2017, soit une augmentation de 0,08 %.

### 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
2014	22 267 800	5 025 000	41 700	1 000	402 000	1 027 €
2015	22 267 800	-	41 700	1 024	-	1 035 €
2016	25 006 152	5 179 280	46 828	1 126	414 342	1 010 €
2017	28 504 920	6 617 520	53 380	1 204	-	1 025 €
<b>2018</b>	<b>28 504 920</b>	<b>-</b>	<b>53 380</b>	<b>1 210</b>	<b>-</b>	<b>1 010 €</b>

### ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demande de cessions en suspens	Rémunération HT de la société de gestion sur les cessions
2014	644	1,75 %	0	4,5 %
2015	967	2,32 %	132	4,5 %
2016	551	1,18 %	136	4,5 %
2017	474	1,01 %	60	4,5 %
<b>2018</b>	<b>912</b>	<b>1,71 %</b>	<b>40</b>	<b>4,5 %</b>



## 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
18/01/2018	39	143	9	1 025 €	928,44 €	134
15/02/2018	20	174	20	1 024 €	927,54 €	154
15/03/2018	5	183	5	1 010 €	914,86 €	178
19/04/2018	26	696	26	1 010 €	914,86 €	670
17/05/2018	25	670	25	1 010 €	914,86 €	645
21/06/2018	84	689	84	1 010 €	914,86 €	605
19/07/2018	218	637	218	1 010 €	914,86 €	419
16/08/2018	76	419	76	1 010 €	914,86 €	343
20/09/2018	61	403	61	1 010 €	914,86 €	342
18/10/2018	288	339	229	1 010 €	914,86 €	110
15/11/2018	123	132	82	1 010 €	914,86 €	50
20/12/2018	77	117	77	1 010 €	914,86 €	60

## INVESTISSEMENTS/FINANCEMENT

Sur l'exercice 2018, cinq investissements ont été réalisés, dont :

## Trois acquisitions en pleine propriété :

- 40/42 rue Saint Guillaume à SAINT BRIEUC (22), un local commercial loué à CELIO France par un bail 3/6/9 ans. Prix d'achat hors TVA acte en mains : 890 400 € soit un rendement de 7,24 %.

- 11 rue Jean-Jaurès à NARBONNE (11), un local commercial loué à RIU AUBLET & CIE, Enseigne « Jacqueline Riu » par un bail 6/9 ans.

Prix d'achat hors TVA acte en mains : 700 000 € soit un rendement de 7,15 %.

- 10/12 rue Victor Hugo / 1 rue Lormand à BAYONNE (64), un local commercial loué à BIO C BON SUD OUEST par un bail 3/6/9/10 ans.

Prix d'achat hors TVA acte en mains : 1 450 000 € soit un rendement de 6,34 %.

## Deux acquisitions en indivision avec la SCPI EPARGNE PIERRE permettant de mutualiser le risque locatif :

- 29 rue Saint Ferréol à MARSEILLE (13), un local commercial loué à SPODIS, Enseigne « JD SPORT » par un bail 3/6/9 ans.

Prix d'achat hors TVA acte en mains pour FONCIERE REMUSAT : 1 015 500 € soit un rendement de 6,73 %. Acquisition réalisée 30 % pour FONCIERE REMUSAT et 70 % pour EPARGNE PIERRE, soit un prix global de 3 385 000 €.

- 1 ZAC du Mazaud à BRIVE LA GAILLARDE (19), cinq locaux commerciaux loués à KIABI EUROPE, REVES DU SUD Enseigne « ESPRIT DU SUD », INVEST CONVERTERS Enseigne « CASH CONVERTERS », CHUN FA MODE Enseigne « SISTER » et SODIBRI Enseigne « IXINA ».

Prix d'achat hors TVA acte en mains pour FONCIERE REMUSAT : 1 688 759 € soit un rendement de 7,14 %. Acquisition réalisée 25 % pour FONCIERE REMUSAT et 75 % pour EPARGNE PIERRE, soit un prix global de 6 755 035 €.

## FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Les emprunts des actifs CHOLET, COLOMBES et VALMY II ont été refinancés par un emprunt global de 4 150 000 € avec une échéance au 21 décembre 2027. Le solde au 31 décembre 2018 est de 3 891 000 €. L'actif de MARSEILLE a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 1 658 900 € à échéance du 31 décembre 2020.

L'actif de SAINT BRIEUC a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 883 950 € à échéance du 31 décembre 2020.

L'actif de BRIVE LA GAILLARDE a été financé par un emprunt in fine pour un montant de 1 688 300 € à échéance du 30 juin 2021.

Au 31 décembre, la dette bancaire s'élève à 8 122 150 €.

## ARBITRAGES

Au cours de l'exercice, en accord avec votre Conseil de Surveillance, deux actifs ont été cédés :

A BORDEAUX (33) 8 rue du Professeur Lavignolle, une surface de bureaux de 626 m<sup>2</sup> pour un prix de vente

net de 665 000 €. L'acte a été signé le 22/03/2018.

A PORTET SUR GARONNE (31) 14 avenue Gutenberg, un bâtiment à usage d'activités de 5 135 m<sup>2</sup> pour un prix net de 1 826 923 €. L'acte a été signé le 06/09/2018.

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

### COMPOSITION DU PATRIMOINE

Implantation géographique par type d'activité  
(en % des valeurs vénale au 31/12/18)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		7,09		7,09
Commerces		79,05	10,47	89,52
Locaux de formation		0,50		0,50
Locaux d'activités		2,89		2,89
		89,53	10,47	100,00

### IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE PAR TYPE D'ACTIVITÉ

(en % des m<sup>2</sup> au 31/12/18)

	Paris (75)	Province	Région parisienne	TOTAUX
Bureaux		6,44		6,44
Commerces		80,87	6,10	86,97
Locaux de formation		1,23		1,23
Locaux d'activités		5,36		5,36
		93,90	6,10	100,00

## GESTION LOCATIVE ET IMMOBILIÈRE

### GESTION LOCATIVE TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier<sup>1</sup> a évolué au cours de l'exercice entre 89,98 % au 1<sup>er</sup> trimestre et 96,32 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Le taux moyen financier pour l'exercice 2018 ressort à 92,30 %.

*1 - Taux d'occupation financier = (Loyers et indemnités d'occupation facturés + indemnités compensatrices de loyer facturés) / Loyers facturables si tout le patrimoine de la SCPI était loué.*

### LOCATIONS / RELOCATION

Au cours de l'exercice, votre SCPI a enregistré 4 résiliations de baux et 4 relocations :

#### 23 rue des Puits Clos à TOULOUSE

- 230 m<sup>2</sup> ont été résiliés par la Société ESPACE MILAN au 31/12/2017 pour être reloués à SOGESTORES au 01/01/2018 (Enseigne G STAR).

#### 4 Place de la Loge à PERPIGNAN

- 524 m<sup>2</sup> ont été résiliés à effet du 07/01/2018 (Grande Pharmacie de la Loge) et reloués à la Société TIGER STORE France (Enseigne FLYING TIGER) au 08/01/2018.

**Centre Commercial à LEGUEVIN – ZAC DE LENGEL**

- 230 m<sup>2</sup> loués à MAISON BEAUHAIRE au 1<sup>er</sup> étage du Centre Commercial. Ce locataire était déjà présent au rez-de-chaussée, il s'agissait d'une extension à effet du 01/05/2018.

- 238 m<sup>2</sup> loués à ETUDE SEDANO notaire au 1<sup>er</sup> étage du Centre Commercial par un bail de 9 ans fermes à effet du 01/07/2018.

**Zone Commerciale de SAINT ALBAN**

- 900 m<sup>2</sup> ont été résiliés par la Société LA HALLE à effet du 31/08/2018.

**13 Chemin du Chapitre à TOULOUSE**

-156 m<sup>2</sup> ont été résiliés par le tribunal suite à la procédure à l'encontre de la Société NORTELEC qui a fait l'objet d'une expulsion. Les clés ont été récupérées le 02/10/2018.

Un nouveau bail avec un loyer supérieur a été signé avec la Société EUROPE DEVELOPPEMENT à AGEN.

La Société HALFRESH à COLOMBES a cédé son bail à la Société BM FOOD puis un nouveau bail d'une durée ferme de 6 ans a été signé avec le cessionnaire en date du 22/12/2018.

**CONTENTIEUX**

Les litiges en cours sont exclusivement d'ordre locatif et ne concernent que des recouvrements de loyers et charges. Les dotations aux provisions constituées à ce titre en 2018 s'élèvent à 82 436 € et les reprises sur provisions à 95 329 €.

**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 2018, ces travaux portent notamment :

**Sur les immobilisations non amorties :**

**Centre Commercial LEGUEVIN** : aménagement des locaux pour 121 944 €.

**Sur les immobilisations amorties :**

**Centre Commercial LEGUEVIN** : aménagement des locaux : 195 154 €.

**GROS ENTRETIENS**

Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années.

La provision est constatée à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans.

Solde de la provision au 31/12/17	651 804 €
+ Dotation exercice 2018	+ 69 570 €
- Reprise exercice 2018	- 20 512 €
- Vente d'actifs 2018	- 18 000 €
=Solde de la provision au 31/12/18	682 862 €

Les travaux réalisés ont porté essentiellement sur le remplacement de la climatisation 17 allée de Tourny à BORDEAUX pour 16 896 €.

**TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION**

En 2018, le montant de ces travaux s'élève à 43 543 € contre 73 395 € en 2017.

**RÉSULTAT / REVENU DISTRIBUÉ**

L'exercice 2018 fait ressortir un bénéfice de 2 953 837 € contre 2 566 706 € en 2017.

Ramené à une part, le résultat s'élève à 55,34 € en 2018 contre 52,52 € en 2017, soit une progression de 5,37 %.

Compte tenu de ces résultats, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance a été fixé à 55,08 € en progression de 2 % par rapport à 2017.

Le taux de rendement moyen 2018 (DVM) s'établit ainsi à 5,45 %.

**ÉVOLUTION DES RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES**  
(EN EUROS)

	2018	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	71,82	96,82	70,50	99,79	74,56	99,79	64,03	96,83	69,72	97,43
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,13	0,52	0,78	0,95	1,33
Produits divers	2,36	3,18	0,15	0,21	0,06	0,08	1,58	2,38	0,89	1,24
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>74,18</b>	<b>100,00</b>	<b>70,65</b>	<b>100,00</b>	<b>74,72</b>	<b>100,00</b>	<b>66,12</b>	<b>100,00</b>	<b>71,56</b>	<b>100,00</b>
<b>CHARGES</b>										
Commission de gestion	6,64	8,95	6,20	8,78	6,58	8,81	5,91	8,94	5,95	8,31
Autres frais de gestion	2,32	3,13	2,48	3,51	2,22	2,97	2,49	3,76	2,03	2,84
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,20	1,62	2,18	3,09	5,82	7,79	1,75	2,65	3,20	4,47
Charges locatives non récupérées	2,89	3,90	3,51	4,97	2,17	2,90	2,68	4,05	2,24	3,13
Autres										
Sous total charges externes	13,05	17,59	14,37	20,34	16,79	22,47	12,83	19,40	13,42	18,75
Charges financières	2,70	3,64	1,15	1,63	1,41	1,89	0,25	0,37	-	-
Amortissements nets										
- patrimoine	1,05	1,42	0,89	1,26	0,97	1,30	0,09	0,13		
- autres	0,17	0,23								
Provisions nettes <sup>(1)</sup>										
- pour travaux	0,92	1,24	1,06	1,50	-3,39	-4,54	1,10	1,66	-0,60	-0,84
- autres	0,10	0,13	0,60	0,85	1,07	1,43	- 2,50	- 3,78	3,71	5,18
Pertes sur créances irrecouvrables	0,85	1,15	0,05	0,07			0,70	1,06		
Autres	0,00	0,00	0,01	0,01	0,03	0,04	0,03	0,04	0,02	0,03
Sous total charges internes	5,79	7,81	3,76	5,32	0,09	0,12	- 0,34	- 0,52	3,13	4,37
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>18,84</b>	<b>25,40</b>	<b>18,13</b>	<b>25,66</b>	<b>16,88</b>	<b>22,59</b>	<b>12,49</b>	<b>18,88</b>	<b>16,55</b>	<b>23,12</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>55,34</b>	<b>74,60</b>	<b>52,52</b>	<b>74,34</b>	<b>57,83</b>	<b>77,41</b>	<b>53,64</b>	<b>81,12</b>	<b>55,01</b>	<b>76,88</b>
Variation report à nouveau et autres réserves	0,26	0,35	-1,48	-2,09	3,36	4,50	- 7,08	- 10,71	-5,71	-7,98
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	55,08	74,25	54	76,43	54,48	72,91	60,72	91,83	60,72	84,85
Revenus distribués après prélèvement libératoire										

1) Dotation de l'exercice diminuée des reprises



## ÉVOLUTION DE LA RENTABILITÉ DES PARTS

	2018	2017	2016	2015	2014
Dividende distribué	55,08 €	54,00 €	54,48 €	60,72 €	60,72 €
Dont dividende pris sur le report à nouveau	0 €	1,48 €	0 €	7,08 €	5,71 €
Dont dividende pris sur les plus values réalisées	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Prix de souscription (si augmentation de capital)	-	1 010 €	1 010 €	-	1 005 €
Prix d'acquisition sur marché secondaire au 31,12, (année N - 1)	1 025 €	1 000 €	1 035 €	1 027 €	1 011 €
Prix acquéreur moyen (PMA)	1 010,46 €	1 009,68 €	1 012,45 €	1 034,27 €	1 006,61 €
Variation du prix acquéreur moyen	+ 0,08 %	-0,27%	- 2,11 %	+2,75 %	+ 0,19 %
Rentabilité sur dividende distribué					
- sur prix de souscription	-	5,35 %	5,39 %	-	6,04 %
- sur prix acquéreur moyen	5,45%	5,35 %	5,38 %	5,87 %	6,03 %

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

Il résulte de la comptabilité et de l'actualisation de la valeur des immeubles par la Société GALTIER VALUATION, les valeurs suivantes pour votre Société :

VALEUR COMPTABLE : 38 153 408 €,  
SOIT 714,75 € PAR PART

VALEUR DE RÉALISATION : 48 885 499 €,  
SOIT 915,80 € PAR PART

VALEUR DE RECONSTITUTION : 57 873 398 €,  
SOIT 1 084,18 € PAR PART

## FISCALITÉ

L'essentiel des revenus d'ÉPARGNE PIERRE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. 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.

Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la SCPI grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 a instauré un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique. Les revenus financiers donnent alors lieu, au moment de leur versement à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 %. Ce prélèvement sera par la suite imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. L'option pour le barème progressif peut donc entraîner un complément d'impôt lors de l'imposition définitive.

Toutefois, les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Cette attestation est téléchargeable à l'adresse : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com) ou sur simple demande via le formulaire de contact de notre site.

En outre, les revenus financiers sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant des revenus financiers imposables de chaque associé et lui adresse le relevé individuel correspondant.

Les associés non-résidents de France :

En vertu des règles prévues par les conventions fiscales internationales, les revenus financiers de source française sont en principe imposables dans le pays de résidence de l'associé. Le droit d'imposer ces revenus peut être aussi accordé à la France (retenue à la source).

En l'absence de convention signée entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé, l'imposition aura lieu en France et dans le pays de résidence de l'associé ce qui présente un risque de double imposition.

### Information relative à la mise en place du prélèvement à la source :

Les revenus fonciers entrent dans le champ d'application du prélèvement à la source, contrairement aux plus-values immobilières.

Pour ces dernières, les impôts sur le revenu et prélèvements sociaux sont prélevés au moment de la cession (déclaration 2048 IMM qui doit être déposée dans le mois de la vente – pas de changement).

En pratique :

Les revenus fonciers permettent, avec les autres revenus soumis au prélèvement à la source, de déterminer le taux de droit commun du prélèvement à la source. Ce taux de droit commun s'applique dans tous les cas aux revenus fonciers (impossibilité de demander l'application du taux individualisé ou par défaut) ; et les prélèvements sociaux (17,2%) sont ajoutés au taux de droit commun ainsi déterminé.

Principe :

Le prélèvement à la source est effectué sous forme d'acomptes, mensuels ou trimestriels : l'administration fiscale prélève l'acompte sur le compte bancaire renseigné par le contribuable, sans que ce dernier n'ait aucune diligence à effectuer.

L'option pour le prélèvement trimestriel doit être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède celle au cours de laquelle l'option s'applique.

Exception : la première année de la perception du revenu foncier, le contribuable peut 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.

Le montant de l'acompte peut être modulé à la hausse ou à la baisse pour tenir compte d'une hausse ou d'une baisse des revenus (sous condition – prise en compte par l'Administration fiscale au plus tard le troisième mois qui suit la demande).

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Votre Assemblée revêt la forme ordinaire, les résolutions qui vous sont proposées au titre de l'assemblée générale sont habituelles.

Concernant les élections au Conseil de Surveillance, les mandats de 3 membres arrivent à échéance, à savoir : M. Michel GAZANIOL, M. Marcel GOURGUE et la SC LECLERC DANGE représentée par M. David LECLERC.

M. GAZANIOL ne sollicite pas le renouvellement de son mandat et aucune candidature n'a été enregistrée.

L'Assemblée devra donc se prononcer sur la nomination de 2 membres parmi les candidats suivants :

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil depuis	Activité/Profession
GOURGUE Marcel	1947	TOULOUSE (31)	51	2014	Retraité
SC LECLERC DANGE Représentée par M. David LECLERC	1985	SAINT MENOUX (03)	502	2010	

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.

## PERSPECTIVES

### CAPACITES DE RESISTANCE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE DANS UN CONTEXTE DE RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MONDIALE ET DE MONTEE DES RISQUES POLITIQUES

La visibilité en matière économique et politique est faible en ce début d'année 2019.

Au niveau mondial, le ralentissement économique est désormais tangible, même si le spectre de la récession reste peu probable. Cependant, la montée des tentations populistes et protectionnistes dans nos économies développées rappelle qu'au-delà des risques géopolitiques, les problématiques d'accroissement des inégalités et les tensions sociales qu'elles induisent sont des facteurs de déstabilisation puissants. En France, la crise des gilets jaunes en est l'illustration.

Après une année 2018 de croissance robuste et malgré les risques invoqués et sauf événement majeur, le scénario économique pour la France est celui d'un taux de croissance supérieur à 1,5 %, une amélioration du marché du travail et un taux d'investissement des entreprises en core dynamique.

Enfin concernant la politique monétaire, la Banque Centrale Européenne demeure prudente quant au début de son resserrement monétaire. En effet, elle a annoncé qu'elle n'augmentera pas son taux directeur au moins avant l'été 2019.

En conséquence, la hausse des taux d'intérêt ne devrait se réaliser que graduellement.

Comment cet inévitable ralentissement économique pourrait-il impacter l'immobilier commercial français ?

Ce segment de marché, après des années de développement et de résilience, connaît des difficultés révélées par la concurrence du e-commerce. Cette nouvelle forme de concurrence pour les commerces est un révélateur mais ne représente pas la seule cause des difficultés. Citons également les modifications des habitudes de consommation, l'absence de dynamique territoriale homogène quant à l'offre commerciale, le retard des enseignes notamment le prêt à porter à renouveler son offre face à la concurrence....

Ce segment a vécu une année 2018 délicate exacerbée par la crise des gilets jaunes et certaines enseignes, dans l'incapacité de s'adapter disparaissent ou révisent leur plan de développement. Enfin, les hypermarchés qui faisaient figure de locomotive voient

leur modèle remis en cause et constatent des baisses de leur résultats. Par conséquent, cet environnement a entraîné des fermetures de magasin, des réductions de surfaces et des renégociations de loyers en 2018. Ce tableau est réducteur et le propos doit être nuancé en fonction de la typologie des commerces, au regard de l'arrivée de nouvelles enseignes sur le marché qui s'adaptent aux nouveaux besoins des consommateurs, aux dispositifs de la Loi Elan relatifs à la redynamisation urbaine et à un meilleur contrôle du développement de futures zones commerciales.

En conclusion, le segment immobilier commerce n'est plus le « long fleuve tranquille » des 20 dernières années mais nécessite une analyse plus fine et une grande capacité de réaction afin de s'adapter à l'évolution de ce marché et de ses acteurs que sont les enseignes commerciales.

Notre conviction est qu'il est nécessaire de rester à l'écart des galeries et centres commerciaux mais que les commerces de périphérie (retail-park) situés dans des secteurs épargnés par la surdensité commerciale et favorisant un parcours client cohérent ainsi que les commerces de centre-ville demeurent des actifs attractifs pour l'avenir de la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT.

#### FONCIÈRE RÉMUSAT : UNE NECESSAIRE ADAPTATION

FONCIERE REMUSAT a su faire face au départ de la société Latecoere du site de Portet sur Garonne fin 2017 et la vente de cet actif a permis de constater l'amélioration des résultats en 2018. Cet événement a cependant démontré la volatilité des résultats de FONCIÈRE RÉMUSAT compte tenu de la taille modeste de son patrimoine (56 Millions d'euros) et en conséquence de sa sensibilité lorsqu'un locataire au loyer important donne congé et que le délai de relocation peut se prolonger. Tenant compte également des mutations à l'œuvre sur l'immobilier de commerces, il est nécessaire que FONCIÈRE RÉMUSAT puisse s'adapter.

La société de gestion entend renforcer son patrimoine immobilier sur les prochaines années afin d'offrir une meilleure mutualisation du risque et une modernisation de son patrimoine. Ce développement s'effectuera de manière raisonnée par des augmentations de capital limitées en maintenant toute la vigilance et la prudence nécessaires.



## ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

EXERCICE 2018  
Clos le 31 décembre 2018EXERCICE 2017  
Clos le 31 décembre 2017

	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitude...)				
Amortissement droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
- Terrains et constructions locatives	47 058 209	+ 56 394 000	+ 44 363 621	+ 52 125 347
- Agencements et aménagements	+ 414 640		+ 219 485	
Amortissement sur agencements et aménagements	- 143 570		- 87 597	
Immobilisations en cours	+	+	+ 99 925	+
PROVISIONS LIÉES				
AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
- Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 984 508		- 1 182 692	
- Gros entretien	- 682 862		- 651 805	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>TOTAL I (Placement immobiliers)</b>	<b>45 661 908</b>	<b>56 394 000</b>	<b>42 760 937</b>	<b>52 125 347</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	+	+	+
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	+	+	+
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (immobilisations financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	+	+	+	+
Associés capital souscrit non appelé	+		+	+
Immobilisations incorporelles		+	+	+
Immobilisations financières autre que les titres de participations (dépôt de garantie)			+	+
Dépréciation des immobilisations financières autre que les titres de participations	-	-	-	-
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	+ 197 830	+ 197 830	+ 246 858	+ 246 858
Autres créances	+ 381 611	+ 381 611	+ 484 888	+ 484 888
Provisions pour dépréciation des créances	- 103 149	- 103 149	- 116 042	- 116 042
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement	+	+	+	+
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 882 838	+ 1 882 838	+ 2 649 554	+ 2 649 554
Provisions générales pour risques et charges	- 18 453	- 18 453	-	-
Dettes				
Dettes financières	- 8 750 030	- 8 750 030	- 6 409 144	- 6 409 144
Dettes d'exploitation	- 144 941	- 144 941	- 112 800	- 112 800
Dettes diverses	- 986 025	- 986 025	- 882 140	- 882 140
<b>TOTAL III (actifs et passifs d'exploitation)</b>	<b>-7 540 319</b>	<b>-7 540 319</b>	<b>-4 138 826</b>	<b>-4 138 826</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(EN EUROS)

	EXERCICE 2018 Clos le 31 décembre 2018		EXERCICE 2017 Clos le 31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 538	+ 538	+ 191	+ 191
Produits constatés d'avance	- 2 042	- 2 042	- 36 883	- 36 883
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 33 323	+ 33 323	+ 131 355	+ 131 355
<b>TOTAL IV (comptes de régularisation actif et passif)</b>	<b>31 818</b>	<b>31 818</b>	<b>94 663</b>	<b>94 663</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>38 153 408</b>		<b>38 716 774</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>48 885 499</b>		<b>48 081 183</b>

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CAPITAUX PROPRES COMPTABLES - ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE (EN EUROS)

	EXERCICE AU 31/12/2017	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	EXERCICE AU 31/12/2018
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	28 504 920			28 504 920
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	18 744 903			18 744 903
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 245 287		-461 677	-10 706 965
Prélèvement sur prime de fusion				
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	1 248 025		-115 356	1 132 670
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	536 671	-72 458		464 213
Résultat de l'exercice	2 566 706	-2 566 706	2 953 837	2 953 837
Acomptes sur distribution	-2 639 165	2 639 165	-2 940 170	-2 940 170
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>38 716 774</b>	<b>0</b>	<b>-563 367</b>	<b>38 153 408</b>

**ENGAGEMENTS HORS BILAN**

(EN EUROS)

**DETTES GARANTIES****31/12/2018****31/12/2017****Dettes garanties**

Emprunts à taux fixe	0	0
Privilèges de prêteur de denier	0	0
Hypothèques	0	0
Emprunts à taux variable	2 701 361	4 200 000
Privilèges de prêteur de denier	5 421 889	3 726 600
Hypothèques	3 112 800	3 320 000
Swaps de taux d'intérêts (montant notionnel)		

**Engagements donnés (achats)**

Offres signées	0	0
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	0	1 980 000

**Engagements reçus (ventes)**

Offres signées	0	3 325 000
Compromis de ventes et Promesses unilatérales de ventes	450 000	0

**Garanties données**

0	0
---	---

**Garanties reçues**

0	0
---	---

**Aval, caution**

0	0
---	---

**Dettes garanties**

En garantie de l'un des emprunts à taux variable contracté, la SCPI a mis en place un instrument de couverture de taux consistant en un swap d'une durée de dix ans, portant sur un montant notionnel total de 3 112 800 €.

Les conditions d'endettement maximales liées à aux emprunts à taux variable ont été respectées à tout moment sur l'exercice 2018.

**Engagements donnés**

Dans le cadre de son activité la SCPI a consenti des franchises de loyers pour certains locataires lors de la négociation ou renégociation de baux.

## COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE

(EN EUROS)

	EXERCICE AU 31/12/2018	EXERCICE AU 31/12/2017
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
Loyers	3 822 799	3 380 455
Charges facturées	613 516	715 952
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes	10 804	70 729
Reprises de provisions pour créances douteuses	95 329	62 215
Reprises de provisions pour gros entretien	20 512	31 600
Transferts de charges immobilières	408 962	1 117 673
Produits financiers liés à l'activité immobilière		
<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>4 971 922</b>	<b>5 378 623</b>
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRES</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	613 517	715 952
Travaux de gros entretiens	20 512	33 066
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 543	73 395
Dotations aux provisions pour créances douteuses	82 436	91 432
Dotations aux provisions pour gros entretien	69 570	83 514
Dotations aux amortissements des agencements	55 973	43 483
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	609 504	1 204 359
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
Charges financières liées à l'activité immobilière	167 189	173 700
<b>TOTAL II CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>1 662 243</b>	<b>2 418 901</b>
<b>RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE</b>	<b>3 309 679</b>	<b>2 959 723</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	0	0
<b>TOTAL I PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la société de gestion	354 369	303 097
Charges d'exploitation de la société	99 651	89 335
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux amortissements d'exploitation	9 162	0
Dotations aux provisions d'exploitation	18 453	0
<b>TOTAL II CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>481 635</b>	<b>392 432</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B = I-II</b>	<b>-481 635</b>	<b>-392 432</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE**

(EN EUROS)

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		0
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		1 893
Dépréciations		
<b>TOTAL II CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>1 893</b>
<b>RESULTAT FINANCIERS C = I-II</b>	<b>0</b>	<b>-1 893</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels	125 853	1 574
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL I PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>125 853</b>	<b>1 574</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles	60	266
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>TOTAL II CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>60</b>	<b>266</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL D = I-II</b>	<b>125 793</b>	<b>1 308</b>
<b>RESULTAT NET A+B+C+D</b>	<b>2 953 837</b>	<b>2 566 706</b>



## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
43 rue Alsace-Lorraine 31000 TOULOUSE Acte du 21 décembre 1989	206,00	112 812	FRANCE ARNO
Ensemble immobilier 203-207 route de Revel 31400 TOULOUSE Acte du 9 janvier 1990	2 024,00	1 262 480	PASSANGUY «LA QUIETAT» O CUIZ IN O CUIZ OUT
23 rue des Puits Clos 31000 TOULOUSE Acte du 22 janvier 1990	230,00	320 143	SOGESTORES
52 chemin de Gabardie 31200 TOULOUSE Acte du 15 mars 1990	1 300,00	1 177 626	LUDENDO « la grande récré » RAVIR SA GENERALE FRANCAISE DE LA LITERIE
66 Bis rue du Faubourg Bonnefoy 31500 TOULOUSE Acte du 26 mars 1990	190,00	205 665	LOCAPOSTE
173 Grande Rue Saint-Michel 31000 TOULOUSE Acte du 30 septembre 1991	73,00	54 882	SNACK ST MICHEL
13 chemin du Chapitre 31000 TOULOUSE Acte du 12 novembre 1991	465,00	291 369	NORTELEC NEGOCE ECLAIRAGE UN LOCAL VACANT
9 rue Marius Terce SAINT-MARTIN-DU-TOUCH 31300 TOULOUSE Acte du 23 juin 1992	220,00	209 208	LOCAUX VACANTS
44 avenue de Gameville 31650 ST-ORENS-DE-GAMEVILLE Acte du 5 avril 1990	38,00	33 310	CENTURY 21 « Les Lauriers »
15 place des Marronniers 31700 BLAGNAC Acte du 29 octobre 1990	114,00	53 357	LA BRIOCHE NORMANDE
Place de la Paix 31600 MURET Acte du 26 février 1991	197,00	142 540	AUX DEUX MERS ANALINE
CENTRE COMMERCIAL PLEIN CENTRE 31770 COLOMIERS Acte du 21 juillet 1992	95,00	80 798	COLOMIERS ESTETIC

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### TOULOUSE ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
RN 20 Lieu dit «La Tournelle» 31150 FENOUILLET Acte du 6 novembre 1998	1 550,00	934 939	DECATHLON
14 place Marnac 31520 RAMONVILLE ST AGNE Acte du 27 décembre 2007	2 450,00	1 950 000	DISRAM « LEADER PRICE»
ZAC de Lengel 31490 LEGUEVIN Acte du 24 septembre 2008	1 484,00	2 630 195	MAISON BEAUHAIRE BANQUE POPULAIRE VIEL Stéphane DE FREITAS BOUCHERIE VAILLANT ETUDE SEDANO
Zone Commerciale SAINT ALBAN RN 20 31140 SAINT ALBAN Acte du 25 juin 2010	1 400,00	1 761 028	LOCAUX VACANTS
22 Bis allée du Roussillon 31770 COLOMIERS Acte du 05 août 2010	259,00	485 000	PHARMACIE ZENOU-TITOFF

### BORDEAUX ET AGGLOMÉRATION

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
14-18 cours Saint-Louis 33000 BORDEAUX Acte du 3 janvier 1992	495,00	747 000	FINEDUC EURISTT
Acte du 30 mars 1992	103,00		
Centre Com. GRAND LARGE 33470 GUJAN MESTRAS Acte du 10 janvier 1992	1 200,00	664 204	BIOMEN GUJAN PRODIAV
57 avenue Jean Jaurès 33600 PESSAC Acte du 28 avril 2011	750,00	1 020 000	LE FOURNIL DE PESSAC SPEEDY
ZAC RAVESIES 33000 BORDEAUX Acte du 30 juin 2011	572,00	1 335 000	CETAB
17 Allée de Tourny 33000 BORDEAUX Acte du 27 décembre 2012	200,00	891 200	BIOFFICE

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

### AUTRES VILLES

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
102, boulevard de la République 47000 AGEN Acte du 27 décembre 1990	375,00	73 176	EUROPE DEVELOPPEMENT
Place d'Armes 64000 ORTHEZ Acte du 27 décembre 1990	50,00	25 916	PHOTO VIT
6 place Jean Jaurès 65000 TARBES Acte du 23 avril 1991	57,00	75 843	VACANT
4 place de la Loge 66000 PERPIGNAN Acte du 25 avril 1991	524,00	922 317	TIGER STORE FRANCE
Avenue Henry-Dunant Zone Commerciale de SAPIAC Lieudit «LAGRAVE» 82000 MONTAUBAN Acte du 28 décembre 1994	1 896,00	1 015 029	CIE EUROPEENNE DE LA CHAUSSURE et LA HALLE
Rue de la Closerie 91090 LISSES Acte du 22 septembre 2011	1 176,00	2 152 931	LAURIE LUMIERES MACUCINA (Cuisinella) LYMA FITNESS LOCAL VACANT
18 Allée du Haut Poitou 86360 CHASSENEUIL DU POITOU Acte du 19 décembre 2013	1 040,00	1 067 000	AP DESIGN «STORY»
Avenue de la Rochelle 79000 BESSINES (agglo de NIORT) Acte du 29 septembre 2014	1 423,00	1 600 000	FORUM + LIBRAIRIE DE LA MUDE
Zone Commerciale du Ponteix 24750 BOULAZAC Acte du 23 juillet 2015	1 951,00	2 738 288	BESSON CHAUSSURES TISSUS DES URSULES CHAUSSÉE - KGM DISTRIB
21 rue de la République 25000 BESANCON Acte du 27 juillet 2015	190,00	500 891	GMF ASSURANCES
3 Boulevard du Poitou 49300 CHOLET Acte du 20 octobre 2015	1 100,00	1 550 000	ERTECO (CARREFOUR CONTACT)
165/169 Bld Charles de Gaulle 92700 COLOMBES Acte du 23 octobre 2015	328,00	1 300 000	BM FOOD LNG
33 rue Elsa Triolet ZAC VALMY - 21000 DIJON Acte du 27 octobre 2015	712,00	1 200 000	POLE EMPLOI
20 avenue du Château 94300 VINCENNES Acte du 07/11/2016	35,58	362 391	ORANGE

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(EN EUROS)

## AUTRES VILLES

Situation	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur comptable	Locataires
6 rue du Fourney 39100 CHOISEY Acte du 07/11/2016	947,00	807 802	TATI MAG (GROUPE GIF)
30/32 rue du Pont des Marchands 11100 NARBONNE Acte du 07/11/2016	342,74	401 518	TEXTO FRANCE
3 bis rue Gambetta 46100 FIGEAC Acte du 07/11/2016	292,00	238 284	CHAUSSURES ERAM
Rue Thomas Edison 60230 CHAMBLY Acte du 07/11/2016	1 172,56	1 375 391	VETIR Enseigne GEMO
Avenue Simone Veil 06200 NICE Acte du 03/02/2017	565,11	1 960 000	PHARMACIE DE LA TECHNOPOLE GREEN SUR MESURE CASINO SHOP
Rue du Vermois 54520 LAXOU Acte du 02/03/2017	3 017,90	1 344 528	JARDILAND
43 rue de l'Occitanie 30000 NÎMES Acte du 14/06/2017	645,00	969 625	CARREFOUR CONTACT
97 rue de Verdun 92150 SURESNES Acte du 27/07/2017	765,90	2 075 000	LUU LENG MAG PRESSE CITREBON Boulangerie Pâtisserie GPA Pressing
166/168 rue Jean Mermoz 13008 MARSEILLE Acte du 15/12/2017	615,00	1 581 500	FRANPRIX CIPA Agence immobilière Particuliers pour location de parkings
29 rue Saint Ferréol 13001 MARSEILLE Acte du 27/02/2018	131,46	948 444	SPODIS Enseigne JD SPORT
40/42 rue Saint Guillaume 22000 SAINT BRIEUC Acte du 09/03/2018	777,58	830 500	CELIO
1 ZAC du Mazaud 19100 BRIVE Acte du 25/07/2018	1 059,75	1 574 625	SISTER, CASH CONVERTERS KIABI, IXINA RÊVES DU SUD
11 rue Jean Jaurès 11000 NARBONNE Acte du 03/10/2018	240,00	651 624	JACQUELINE RIU
10-12 rue Victor Hugo 64100 BAYONNE	408,80	1 352 830	BIO C BON
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILIER</b>		<b>47 058 209</b>	

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

L'information détaillée des valeurs vénale, actif par actif, n'est pas fournie dans l'annexe dans la mesure où elle serait susceptible de porter préjudice à la SCPI

lors de futurs arbitrages. La Société de Gestion fournira tous renseignements détaillés aux associés qui en feraient la demande.

### EXERCICE 2018

### EXERCICE 2017

	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénale)	Valeurs comptables	Valeurs d'expertise (valeurs vénale)
Bureaux	3 491 208	4 000 000	4 220 160	4 620 000
Commerces	42 013 152	50 484 000	36 510 888	43 450 347
Hôtels/Restaurants	1 262 480	1 630 000	1 250 248	1 525 000
Locaux d'activités	291 369	280 000	2 382 324	2 530 000
<b>TOTAUX</b>	<b>47 058 209</b>	<b>56 394 000</b>	<b>44 363 620</b>	<b>52 125 347</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### MÉTHODES COMPTABLES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels sont présentés conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° du I. de l'article L.214-1 et aux articles L.214-86 à 214-118 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016. Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un compte de résultat d'une annexe, d'un tableau de variation des capitaux propres et d'un état des engagements hors bilan, qui forment un tout indissociable.

#### Evaluation et comptabilisation des placements immobiliers

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilancielle » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition déterminé conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03. Ce coût d'acquisition est constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement attribuables engagés pour pour favoriser la mise en location des immeubles (hors frais d'acquisition des immeubles prélevés sur la prime d'émission).

Les immobilisations locatives ne font l'objet d'aucun amortissement conformément à l'article 131-33 du règlement ANC n°2014-03.

Les plus ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions de terrains et de constructions locatives ont la nature de gains ou de pertes en capital et sont comptabilisées dans un compte de réserves.

Les constructions sur sol d'autrui sont comptabilisées

à leur coût d'acquisition conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n°2014-03. Ils sont amortis sur leur durée d'utilisation estimée, limitée à leur durée contractuelle.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine en « valeurs bilancielle » sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien qui correspondent à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. La provision est constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné. Les provisions pour gros entretiens antérieurement constituées doivent également être reprises à la date de la cession du placement immobilier sur lequel porte la provision. Cette reprise est incluse dans le résultat de cession du placement immobilier.

La valeur estimée des immobilisations de l'état du patrimoine correspond à leur valeur vénale, c'est-à-dire au prix qu'accepterait de payer un investisseur pour les biens en l'état. Cette valeur est déterminée hors droits d'acquisition. A la clôture des comptes, le placement immobilier est présumé être à usage locatif.

Les valeurs vénale résultent de l'évaluation des placements immobiliers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.



L'expert détermine la valeur vénale des immeubles en mettant en œuvre la ou les méthode(s) appropriée(s) parmi les principales habituellement utilisées :

- méthode par comparaison : une valeur est ainsi obtenue par comparaison avec le marché immobilier des biens similaires ou approchants

- méthode par le revenu : cette méthode permet d'obtenir une valeur à partir, soit d'un revenu constaté, soit d'un revenu théorique auquel est appliqué un taux de capitalisation.

- méthode par actualisation des flux financiers à venir : cette approche consiste en une projection de la valeur du bien selon la méthode financière dite du DCF (Discounted Cash Flows), qui est un mode de calcul de la Valeur Vénale par actualisation des revenus nets futurs.

- méthode par le coût de remplacement : cette méthode consiste à déterminer la valeur de reconstitution de l'ensemble immobilier, à partir d'une évaluation du terrain, à laquelle s'ajoute la valeur de reconstruction

des bâtiments à l'identique. Celle-ci est ensuite pondérée par différents abattements dépendants de l'âge, de l'état d'entretien, de l'obsolescence ...

La colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette bilantielle des autres actifs et passifs de la SCPI.

La valeur vénale des immeubles, augmentée des autres actifs de la Société et minorée de ses dettes, correspond à la valeur de réalisation du patrimoine telle que définie par l'article L 214-109 du Code monétaire et financier.

#### Prélèvements sur prime d'émission

Les prélèvements sur la prime d'émission comprennent notamment les frais de constitution, les frais d'acquisition des immeubles et les commissions de souscription versées à la société de gestion, conformément aux dispositions statutaires de la SCPI.

### ÉTAT DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

ventilation par nature-valeur brute	Exercice 2017	Acquisitions	Autres	Cessions	Exercice 2018
Terrains nus					
Terrains et construction	44 363 621	5 514 495		2 819 907	47 058 209
Construction sur sol d'autrui	0				0
Immobilisation en cours de construction	0				0
agencements brutes	219 485	195 155			414 640
Autres <sup>(1)</sup>	99 925		-99 925		0
<b>TOTAL</b>	<b>44 683 031</b>	<b>5 709 650</b>	<b>99 925</b>	<b>2 819 907</b>	<b>47 472 849</b>

(1) Acompte sur compromis de vente.

### ÉTAT DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

ventilation par amortissements	exercice 2017	dotations	reprises	exercice 2018
dépréciations exceptionnelles	1 182 692		198 184	984 508
agencements et aménagements	87 598	55 973		143 571
<b>TOTAL</b>	<b>1 270 290</b>	<b>55 973</b>	<b>198 184</b>	<b>1 128 079</b>

## VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant provision 01/01/2018	DOTATION		REPRISE		Montant provision 2018
		Achat immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2018	
dépenses prévisionnelles sur N+1	285 234		283 069	18 000	210 235	340 068
dépenses prévisionnelles sur N+2	220 000		73 994		96 800	197 194
dépenses prévisionnelles sur N+3	32 400		42 000		18 000	56 400
dépenses prévisionnelles sur N+4	65 000		10 000		12 400	62 600
dépenses prévisionnelles sur N+5	49 170		10 000		32 570	26 600
<b>TOTAL</b>	<b>651 804</b>		<b>419 063</b>	<b>18 000</b>	<b>370 005</b>	<b>682 862</b>
Total dotations- reprises hors achat/vente d'immeuble			419 063		370 005	
net dotations- reprises hors achat/vente d'immeuble			49 058			
total dotation/ reprise au compte de résultat			69 570		20 512	
total dotation/ reprise nette			49 058			

Cette provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années. La provision est constatée à hauteur des quotes parts de dépenses futures rapportées linéairement sur 5 ans.

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Néant.

## ACTIFS D'EXPLOITATION

## CRÉANCES

## ÉTAT DES CRÉANCES

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	5 553	9 591
Créances douteuses	192 277	237 267
Dépréciation des créances locataires	-103 149	-116 042
<b>TOTAL</b>	<b>94 681</b>	<b>130 816</b>

Evolution des dépréciations	EXERCICE 2017	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	EXERCICE 2018
Dépréciation des créances locatives	116 042	82 436	95 329	103 149

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b>Autres créances</b>		
Avances fournisseurs	54	0
Etat et autres collectivités	5 320	11 758
Syndics	314 403	284 683
Autres débiteurs produits à recevoir	58 446	188 447
	3 388	
<b>TOTAL</b>	<b>381 611</b>	<b>484 888</b>

## DETTES FINANCIÈRES

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Emprunts	8 122 150	5 808 900
Emprunts intérêts courus	0	0
Concours bancaires courants	0	0
<b>Total des dettes envers les établissements de crédit</b>	<b>8 122 150</b>	<b>5 808 900</b>
<b>Total des dépôts de garantie reçus</b>	<b>627 880</b>	<b>600 244</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 750 030</b>	<b>6 409 144</b>

### ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	(1-5 ans)	>5 ans	total
<b>Emprunts à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables				
Emprunt «in fine»				
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	266 000	1 131 000	1 249 000	2 646 000
Emprunt «in fine»		4 231 150	1 245 000	5 476 150
<b>TOTAL</b>	<b>266 000</b>	<b>5 362 150</b>	<b>2 494 000</b>	<b>8 122 150</b>

### DETTES D'EXPLOITATION

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Honoraires dus à la société de gestion	31 918	69 474
Fournisseurs et comptes rattachés	535	15 245
Locataires créditeurs	112 434	28 081
<b>TOTAL</b>	<b>144 887</b>	<b>112 800</b>

### DETTES DIVERSES

Décomposition des postes du bilan	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Etat et autres collectivités	51 342	46 057
Associés dividendes bloqués	18 842	11 050
Dividendes du 4 <sup>ème</sup> trimestre	859 952	792 935
Dettes diverses		
Divers charges à payer	55 889	32 098
<b>TOTAL</b>	<b>986 025</b>	<b>882 140</b>

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

#### Capital :

Aucune variation n'est constatée sur 2018;  
Le capital social s'établit au 31.12.2018 à 28 504 920 €.

#### Prime d'émission :

- Prime d'émission : 18 744 903 €
- Prime d'émission en cours de souscription : 0 €
- Prélèvement sur la prime d'émission : 10 706 965 €  
dont 485 927 € de frais d'acquisition des immeubles,  
remboursements de 24 249 € au titre de solde sur  
frais de notaire sur les acquisitions réalisées antérieurement.
- Honoraires de souscriptions pour 0 €.

#### Plus ou moins-values réalisées

Les cessions au cours de l'exercice 2018 ont dégagé une moins-value comptable de 115 356 €.

#### Report à nouveau :

Ce dernier a diminué de 72 458 € suite à la décision de l'Assemblée Générale statuant sur l'affectation du résultat 2017.

#### Résultat de l'exercice :

Le résultat de l'exercice 2018 : 2 953 837 €  
Distribution 2018 : 2 940 170 €

Cette affectation sera soumise à l'Assemblée Générale du 15 juin 2019.

**COMPTE DE RESULTAT**

## RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

**PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Décomposition des postes du résultat	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Loyers facturés	3 822 799	3 380 455
Charges et taxes refacturés aux locataires	613 516	715 952
Produits annexes	10 804	70 729
Reprise de provisions pour créances douteuses	95 329	62 215
Reprise de provisions pour gros entretien	20 512	31 600
Transfert de charges immobilières à des comptes de bilan	408 962	1 117 672
<b>TOTAL</b>	<b>4 971 922</b>	<b>5 378 624</b>

**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

Décomposition des postes du résultat	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>	613 516	715 952
Gros entretien	20 512	33 066
Charges d'entretien du patrimoine locatif	43 543	73 395
Dotations aux provisions pour créances douteuses	82 436	91 432
Dotations aux provisions pour gros entretien	69 570	83 514
Dotations aux amortissements des agencements	55 973	43 483
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>	609 504	1 204 359
Charges financières liées à l'activité immobilière (intérêts d'emprunts sur acquisition)	167 189	173 700
<b>TOTAL</b>	<b>1 662 243</b>	<b>2 418 901</b>

Charges ayant leur contrepartie en produits <sup>(1)</sup>		
Charges locatives récupérables	155 921	361 439
Impôts et taxes récupérables	457 595	354 512
<b>TOTAL</b>	<b>613 516</b>	<b>715 952</b>

Décomposition des postes du résultat	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Autres charges immobilières <sup>(2)</sup>		
Charges locatives non récupérables	91 538	53 066
Impôts et taxes non récupérables	85 762	148 099
Frais sur acquisitions	385 777	468 821
Honoraires sur souscriptions	0	529 402
Pertes sur créances irrécouvrables	45 144	2 435
Autres charges	1 283	2 536
<b>TOTAL</b>	<b>609 504</b>	<b>1 204 359</b>

**RESULTAT D'EXPLOITATION****PRODUITS D'EXPLOITATION**

Néant.



## CHARGES D'EXPLOITATION

Décomposition des postes du résultat	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
Commission de la Société de gestion	354 369	303 097
Charges d'exploitation de la société <sup>(1)</sup>	108 813	89 335
Diverses charges d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation	18 453	
<b>TOTAL</b>	<b>481 635</b>	<b>392 432</b>

Décomposition des postes du résultat	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
<b><sup>(1)</sup> Charges d'exploitation de la société</b>		
Honoraires des commissaires aux comptes	11 341	11 000
Honoraires de relocations	2 400	24 411
Honoraires de dépositaire	16 020	15 650
Honoraires d'expertises immobilières	8 640	9 739
Honoraires divers	36 373	13 509
Frais d'actes et contentieux	22 860	14 973
Autres frais	11 179	52
<b>TOTAL</b>	<b>108 813</b>	<b>89 335</b>

INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS  
RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉESTransactions effectuées entre la SCPI FONCIÈRE  
RÉMUSAT et la Société de gestion VOISIN SAS :

Honoraires de gestion : 354 369 €

Honoraires de souscription : 0 €

Actifs en indivision entre la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT  
et la SCPI IMMOPLACEMENT

Le Clos aux Pois - rue de la Closerie - LISSES

61 rue du Professeur Lannelongue - ZAC RAVESIES BORDEAUX

Parc d'activité du Ponteix - BOULAZAC

Actifs en indivision entre la SCPI FONCIÈRE RÉMUSAT  
et la SCPI ÉPARGNE PIERRE

20 rue du Château - VINCENNES

6 rue du Fourney - CHOISEY

Rue Thomas Edison - CHAMBLY

43 rue de l'Occitanie - NÎMES

33 Rue Elsa Triolet - DIJON

29 rue Saint Ferréol MARSEILLE

Avenue Pierre Mendès France BRIVE LA GAILLARDE

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 2018

Le Conseil a accueilli Monsieur Christian BOUTHIE qui a été élu lors de la dernière Assemblée Générale par vos soins ainsi que Monsieur OBADIA mais ce dernier a présenté sa démission avant la réunion du Conseil du 15 novembre 2018.

Monsieur Laurent LESDOS a été élu président du Conseil de Surveillance.

Le Conseil remercie chaleureusement Monsieur JP DELPECH pour son engagement en tant que Président du Conseil pendant plus de dix ans.

Votre conseil s'est réuni à trois reprises avec la Société de Gestion : les 22 mars, 11 juin et 15 novembre 2018.

Chaque rencontre a été l'occasion d'échanges fructueux et parfois animés au sein du Conseil et également avec la société de gestion en particulier, concernant certains investissements proposés qui n'ont pas fait l'unanimité.

Au-delà de l'ensemble des chiffres contenus dans le rapport de la Société de Gestion, nous soulignons quelques points significatifs pour l'exercice 2018 :

- La cession de PORTET sur GARONNE pour 1 826 923 € le 6 septembre, après une longue période de vacance et beaucoup de péripéties
- Cette cession, qui a permis plusieurs acquisitions, a entraîné une forte progression du taux d'occupation financier au 31.12.2018 qui ressort à 96,32 %.
- Dans ce contexte, votre société ne dispose plus de capacité d'investissement tant que de nouveaux arbitrages n'auront pas été réalisés, compte tenu d'un endettement existant de 8,1M€ pour un plafond de 10,7 M€

- Le résultat est en forte progression à 2 953 836 € contre 2 566 706 € pour l'exercice précédent.

- La distribution progresse à 55,08 € par part contre 54 € en 2017.

Ces excellents résultats ne doivent pas masquer des risques de solvabilité de certains de nos locataires ainsi que des vacances de locaux qui sont susceptibles d'apparaître y compris pour des acquisitions récentes. Nous devons rester extrêmement sélectifs pour les investissements et vigilants pour les évolutions de certaines zones commerciales ainsi que pour certaines activités présentant des risques plus importants.

Aussi, après une période de forte augmentation de capital, le Conseil reste vigilant sur ce point. Autant il est nécessaire de ne pas freiner la croissance, autant il est important de rester prudent pour toute nouvelle augmentation de capital afin d'éviter, d'une part une dilution des parts et, d'autre part la tentation d'investir à tout prix en étant moins sélectif.

Le marché secondaire reste liquide, aucune part à la vente n'étant restée sans contrepartie.

### Assemblée Générale ORDINAIRE

Le 27 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.

Deux membres du Conseil sortant : Monsieur Marcel GOURGUE et la SC LECLERC DANGE sollicitent le renouvellement de leur mandat.

Le Conseil de Surveillance vous remercie pour votre confiance et de votre présence à l'Assemblée preuve de votre intérêt pour FONCIÈRE RÉMUSAT et de bien vouloir donner une procuration si vous ne pouvez y assister.

*Président du Conseil de Surveillance*  
**LAURENT LESDOS**

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI Foncière Rémusat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### **Fondement de l'opinion**

#### *Référentiel d'audit*

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Votre société s'appuie sur le rapport d'un expert indépendant pour évaluer son actif immobilier et présenter dans la partie « Récapitulatif des placements immobiliers » de l'annexe une estimation de l'inventaire du patrimoine.

Dans le cadre de nos appréciations et 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 indé-

pendant nommé par votre assemblée générale, dont elles sont issues.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Galtier Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la

gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Chalon sur Saône, le 9 mai 2019  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

*Commissaire aux comptes*  
**SAMUEL BRUNNEVAL**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale,

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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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 à l'approbation de l'Assemblée Générale**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 du Code monétaire et financier.

#### **Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale**

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 la société de Gestion Voisin SAS**

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 suivants :

- 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 2018, les honoraires de la société de gestion enregistrés en charges s'élèvent à 832 499 euros et se décomposent comme suit :

- administration de la SCPI	354 369 euros
-----------------------------	---------------

Chalon sur Saône, le 9 mai 2019  
KPMG Audit Rhône Alpes Auvergne

*Commissaire aux comptes*  
**SAMUEL BRUNNEVAL**



Page laissée volontairement vide.

## RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A TITRE ORDINAIRE

### 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 2018, 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 2018.

### 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 2018 qui s'élève à 2 953 836,81 € augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent 464 212,95 € soit un total de 3 418 049,76 €

sera affecté de la façon suivante :

distribution aux associés	2 940 170,40 €
report à nouveau	477 879,36 €
soit un total de	3 418 049,76 €

### CINQUIÈME RÉSOLUTION :

#### Election au conseil de surveillance

L'assemblée générale, constatant l'échéance de trois mandats des membres du conseil de surveillance et le non renouvellement du mandat de M. GAZANIOL, au vu des candidatures exprimées de :

Nom - Prénom	Année de naissance	Adresse	Nbre de parts	Membre du Conseil	Renouvellement	Activité/Profession
GOURGUE Marcel	1947	TOULOUSE (31)	51	depuis 2014	oui	Retraité

SC LECLERC DANGE

Représentée par

M. David LECLERC

SAINT MENOUX

(03)

502

2010

oui

nomme les deux candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix favorables, pour une durée de trois ans, en qualité de membre de Conseil de Surveillance soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes 2021 :

### 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 VALUATION

Approuve les différentes valeurs de la société, à savoir :

- Valeur comptable 38 153 408 €, soit 714,75 €/part
- Valeur de réalisation 48 885 499 €, soit 915,80 €/part
- Valeur de reconstitution 57 873 398 €, soit 1 084,18 €/part

### SEPTIÈME RÉSOLUTION :

#### Autorisation d'arbitrage

L'assemblée générale approuve les cessions d'éléments du patrimoine réalisées en 2018. Elle renouvelle son autorisation, pour l'exercice 2019, dans les limites fixées par la loi.

### HUITIÈME RÉSOLUTION :

#### Autorisation d'emprunt

L'assemblée générale ordinaire, conformément à l'article 17 des statuts, autorise la société de gestion, au nom de la SCPI FONCIERE REMUSAT, dans les conditions fixées par le code monétaire et financier, à contracter des emprunts, des instruments financiers à terme de type swap, cap, floor, tunnel,

assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite au total de 20 % maximum de la capitalisation de la SCPI, montant apprécié au moment de la mise en place du crédit ou de l'acquisition payable à terme.

L'assemblée générale ordinaire autorise à cet effet la société de gestion à consentir, au nom de la scpi fonciere remusat, à l'organisme prêteur ou au vendeur dont le prix est payable à terme toutes sûretés réelles ou personnelles correspondantes, y compris sous forme hypothécaire.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

### NEUVIÈME RÉSOLUTION :

#### Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'assemblée générale nomme dans les fonctions de commissaire aux comptes titulaire, KPMG AUDIT - 3 avenue de chalon - 71100 CHALON SUR SAONE, représentée par M. Samuel BRUNNEVAL, pour une durée de six ans qui prendra fin le jour de l'assemblée générale 2025 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

### DIXIÈME RÉSOLUTION :

#### Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

L'assemblée générale nomme, pour une durée de 5 ans, GALTIER VALUATION - 595 avenue André Malraux- 54600 VILLERS LES NANCY, en qualité d'expert externe en évaluation, dont le mandat arrivera à échéance lors de l'assemblée générale 2024 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

**ONZIÈME RÉSOLUTION :****Distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus values**

L'assemblée générale autorise la société de gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve « des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent. Cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

**DOUZIÈME 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.

**VOISIN est une filiale de FONCIERE ATLAND (SIIC cotée Euronext Compartiment C). 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.**

VOISIN exerce la gestion de fonds immobiliers collectifs, dont le fonctionnement est réglementé.

La première exigence définie par la réglementation européenne et française est l'obtention d'un agrément de société de gestion de portefeuille délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. 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). Depuis lors, deux OPCI dont le capital a été souscrit par des investisseurs institutionnels ont été également agréés. Ces agréments tant pour la gestion des SCPI que pour celle des 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, figurent la CONFORMITE ET LE CONTROLE INTERNE. Ceux-ci ont 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 ainsi qu'au respect de la réglementation visant à la connaissance du client et la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.
- 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 de recours éventuels aux services fonctionnels du groupe ATLAND dans la gestion des immeubles de votre SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées dans les limites réglementaires.

La gestion locative, comptable et technique des immeubles de votre SCPI est effectuée par VOISIN.

Le REGLEMENT GENERAL DE PROTECTION DES DONNEES est entré en application le 25 mai 2018. Selon la CNIL « ce règlement européen consacre et renforce les grands principes de la loi Informatique et Libertés, en vigueur depuis 1978, et accroît sensiblement les droits des citoyens en leur donnant plus de maîtrise sur leurs données. Du côté des organismes (privés ou publics), les collecteurs de données voient leurs obligations accrues. Ils devront en effet assurer une protection optimale des données à chaque instant et être en mesure de la démontrer en documentant leur conformité ». VOISIN s'inscrit dans cette démarche depuis ses débuts en collectant en grande majorité des données nécessaires à l'exécution de ses services. VOISIN a entrepris les mesures requises pour se mettre en conformité.

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 règles ont été définies afin d'une part de pondérer le poids d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus, d'autre part l'exposition géographique de chacune des SCPI, et enfin les différentes typologies de biens dont elles font l'acquisition en fonction de leurs stratégies d'investissement.

A l'identique, le poids d'un souscripteur de parts est encadré par un ratio prudentiel. Pour les compagnies d'assurance souscrivant pour les unités de compte de leurs contrats, le volume total qu'elles représentent au niveau de chaque SCPI ne pourra pas excéder 30% de la capitalisation au global et 10% par société d'assurance. Pour tout autre souscripteur, il est fixé

un plafond d'alerte à 5 millions d'euros. Tout dépassement de ce seuil devant faire l'objet d'une validation de la direction générale sous contrôle du RCCI. Ponctuellement, au vu du contexte économique ou si la situation du fonds le justifie, la société de gestion pourra suspendre la collecte ou plafonner le montant des souscriptions dans l'intérêt des associés.

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 2018, enregistré 37 871 € au titre des commissions nettes de souscription et 338 021 € au titre des commissions 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 votre SCPI 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 (bulletins trimestriels 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 votre SCPI qui vous a été remise lors de votre souscription détaille également le fonctionnement de votre SCPI.

Ce fonctionnement est CONTRÔLE, outre par les équipes internes de VOISIN et ATLANT en charge du contrôle, également par voie EXTERNE : par votre commissaire aux comptes qui audite et vérifie les comptes de votre SCPI, par un dépositaire qui, pour l'essentiel, contrôle les flux financiers au sein de votre SCPI au passif (souscription et cession de parts), à l'actif (achat et vente d'immeubles) et en termes d'ex-

ploitation (loyers, charges et travaux).

La société AGAMA effectue également des contrôles périodiques externes. Un expert externe en évaluation est chargé de donner la valeur de chacun des immeubles de votre SCPI.

Contrôle comptable et financier des opérations intéressant 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.

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/OPPCI ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs. Le comité de rémunération, mis en place au niveau de FONCIERE ATLANT, 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 2018 a représenté 2 270 629 € pour un effectif moyen de 30 personnes.

La Société de Gestion VOISIN a consacré un budget de 46,2 % (19,3 % en rémunération fixe et 26,9 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.



## **S.C.P.I FONCIÈRE** REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier  
faisant offre au public  
Capital social au 31/12/2018 : 28 504 920 €  
Siège social : 15 Place Grangier  
BP 62686 - 21026 DIJON CEDEX  
E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)  
Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://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. : 03.80.59.90.90  
RC B 310.057.625 DIJON  
Agrément AMF : n° GP-14000026  
en date du 22/07/2014  
[www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

### **RESPONSABLE DE L'INFORMATION**

Jean-Christophe ANTOINE

### **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 VALUATION  
595 avenue André Malraux  
54600 VILLERS LES NANCY

### **DÉPOSITAIRE**

CACEIS BANK France  
1-3 Place Valhubert - 75013 Paris

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : M. Laurent LESDOS  
Vice-Présidente : Mme Simone METGE

### **Membres :**

M. Denis APVRILLE  
M. Christian BOUTHIE  
M. Michel GAZANIOL  
M. Antoine GUILHEM de POTHUAU  
M. Marcel GOURGUE  
M. Raymond NOEL  
M. André PUIS  
M. Fabien SIMONETTI  
SC LECLERC DANGE représentée par  
M. David LECLERC

## NOTES

## S.C.P.I FONCIÈRE REMUSAT

Société Civile de Placement Immobilier faisant offre au public

Capital social au 31.12.2018 : 28 504 920 €

RCS 349 658 005 DIJON

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

Tél. : 03.80.59.90.90

E-Mail : [contact@scpi-voisin.com](mailto:contact@scpi-voisin.com)

Site internet : [www.scpi-voisin.com](http://www.scpi-voisin.com)

Crédit photos : Fotolia

**VOISIN**  
GROUPE ATLAND