

### EDITORIAL

La conjoncture économique à mi-année est en demi-teinte. Certes, les mauvaises nouvelles paraissent laisser progressivement la place à quelques signes, ténus, non pas d'amélioration, mais d'arrêt de la dégradation de l'activité, donc de l'emploi, ainsi que de la consommation et de la santé financière des entreprises.

Le marché immobilier demeure hésitant : d'un côté, des investisseurs toujours à l'affut des placements les plus sécurisés qui conduisent à des tensions de prix localisées, de l'autre, des locataires, en souffrance, qui essaient d'alléger leurs coûts immobiliers, tirent les loyers à la baisse ou réduisent leur demande de m<sup>2</sup>.

On constate, toutefois, du moins chez les SCPI d'Uffi Ream, une accalmie dans la croissance des impayés. Ce qui n'en donne que plus de prix à l'évolution des taux d'occupation, qui se maintiennent à un niveau correct et progressent même, entre le premier et le second trimestre (93,7% contre 92,9% en moyenne)

Dans cet environnement, somme toute moins détérioré que prévu (des revenus qui résistent et des charges exceptionnelles dues à la crise qui plafonnent), les résultats prévisionnels, comme ceux constatés au premier semestre, font preuve d'une belle robustesse. Certaines SCPI sont même sur une tendance de progression de revenu entre 2012 et 2013. Dans un souci de prudence, néanmoins, la société de gestion a reconduit au second trimestre les dividendes précédents, se réservant la possibilité, en fin d'année, de donner un léger coup de pouce à certains d'entre eux, tout en faisant progresser les mises en réserve, là où il apparaîtra des marges de manoeuvre.

Un début d'été encourageant donc pour vos SCPI, d'autant que les assemblées annuelles se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, à preuve la participation importante aux réunions et aux votes, ainsi que les résultats obtenus.

Les assemblées générales du mois de juin ont ainsi renouvelé leur confiance à vos conseils de surveillance et à votre société de gestion. Certaines SCPI, spécialisées en murs de commerce, ont approuvé massivement un projet de fusion, majeur pour leur développement. Une SCPI de grande taille, 500 M€ d'actifs est née, seconde de la Place dans sa catégorie. Sans doute, ce type d'évolution mériterait-elle d'être étudiée dans d'autres SCPI gérées par votre société de gestion.

La fusion, cette fois, des deux sociétés de gestion du groupe Fiducial (Uffi Ream et Fiducial Gérance) interviendra le 30 septembre prochain. Elle avait recueilli l'aval de l'Autorité des marchés financiers en juin. Le changement de nom de votre société de gestion, qui sera dénommée FIDUCIAL GERANCE à l'issue de la fusion, a été approuvé par l'ensemble des assemblées générales tenues au mois de juin.

Les équipes d'Uffi Ream et Fiducial Gérance se joignent à moi pour vous souhaiter d'excellentes vacances.

Avec notre fidèle dévouement.

Patrick LENOEL  
Président Directeur Général

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	901	Nombre d'immeubles	42
Nombre de parts	170 000	Surface en m <sup>2</sup>	29 687

#### UFFI REAM

## ASSEMBLEE GENERALE

---

L'assemblée générale mixte de votre société s'est tenue le 7 juin 2013. Faute de quorum, l'assemblée générale extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois le 27 juin 2013. L'ensemble des résolutions présentées par la société de gestion a été adopté, et notamment :

- le renouvellement du mandat du commissaire aux comptes, le cabinet Cailliau-Dedout et associés,
- le renouvellement du mandat de la société d'expertise immobilière BNP paris Real Estate,
- la nomination d'un co-commissaire aux comptes, afin d'assurer une sécurité renforcée, du fait de la taille significative de votre société,
- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la modification des statuts concernant le transfert de siège social de la société,
- la modification des statuts concernant le changement de dénomination sociale d'Uffi Ream en Fiducial Gérance (effectif au 1<sup>er</sup> octobre 2013) et du changement de siège social de la société de gestion.

### Conseil de surveillance

Les membres élus ou réélus par l'assemblée générale sont :

- Monsieur Jacques BALESE
- Monsieur Jean CHACCOUR
- Monsieur Hubert MARTINIER
- Monsieur Pascal SCHREINER
- APPSCPI
- AVIP SCPI SELECTION.

La société de gestion remercie les associés qui ont renouvelé leur confiance à la société de gestion en approuvant les résolutions.

## ACTUALITE FISCALE

---

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24%. **Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.**

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

## INFORMATIONS GENERALES

---

### Conditions de retrait des parts et jouissance des parts

Toute demande de retrait doit être adressée à la société de gestion en courrier recommandé avec accusé de réception, accompagnée du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). Les demandes sont traitées en fin de mois, en fonction des souscriptions pouvant compenser les retraits.

Les parts retirées du capital cessent de participer aux distributions de dividende à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

Parts en souscription : la jouissance des parts est fixée au premier jour du deuxième mois qui suit la souscription et son règlement.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale

Toute demande de modification doit être adressée directement à UFFI REAM et doit parvenir à la société de gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- . Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture EDF, facture téléphone, etc ...).
- . Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé.

# SCPI BTP IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »

Date de création : 21 octobre 1982

Visa AMF SCPI n° 05-28 en date du 17 juin 2005 et actualisation ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-22 en date du 28 août 2009, nouvelle actualisation en juillet 2013

## CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2013	26 010 000,00 €
Capital nominal au 30.06.2013	26 010 000,00 €
Capitaux collectés au 30.06.2013	30 156 316,58 €
Capital autorisé : 170 000 parts Nominal	26 010 000,00 € 153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2013	349,72 €
Capitalisation au 30.06.2013 (en prix de souscription)	63 750 000,00 €

## AUGMENTATION DU PRIX DE LA PART

La société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de la part à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 pour tenir compte de l'évolution de la valeur de reconstitution et de la nécessité de maintenir le prix de souscription dans la « fourchette » réglementaire de  $\pm 10\%$  autour de la valeur de reconstitution.

### Conditions de souscription à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013 :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	223,00 €
dont 25,17 € de commission de souscription TTC	
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>376,00 €</b>

Libération : totalité du prix à la souscription.

Le capital-plafond étant atteint, les souscriptions ne pourront être acceptées que pour un nombre égal ou inférieur aux retraits enregistrés.

Les frais d'investissements des capitaux sont couverts par une commission de 3% HT + TVA au taux en vigueur du prix de souscription de chaque part souscrite non compensée par un retrait, dans le seul cas où la SCPI déciderait d'augmenter le capital-plafond.

### Prix de retrait à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2013

Prix de souscription - commission de souscription = 350,83 €

## CONDITIONS DE CESSION

BTP IMMOBILIER étant une Société à capital variable, tout associé a le droit de demander le retrait de la société, partiellement ou en totalité.

### CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Deux situations peuvent se présenter :

- Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.
- Il n'existe pas de fonds de remboursement et les parts n'ayant pas trouvé d'acquéreurs 12 mois après leur inscription conformément à l'article L.214-59 du Code Monétaire et Financier, représentent au moins 10% des parts :
  - information de l'AMF par la société de gestion,
  - convocation d'une A.G.E dans le délai de deux mois suivant l'information de l'AMF par la société de gestion en vue de proposer, soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément à l'article L.214-50 du Code Monétaire et Financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait.

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	397	307
Retraits	397	307
Solde	0	0

Transactions hors marché au cours du trimestre : 17 parts

Demandes de retrait en attente au 30.06.2013 :

1 075 parts (soit 0,63% du nombre total de parts)

## Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit d'enregistrement de 5%,
- un droit fixe de 15,24 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## Donations - successions

Prévoir un droit fixe de 92,09 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	4,50 €	4,50 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	<b>4,50 €</b>	<b>4,50 €</b>

\* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 26 avril 2013

Versement dividende 2<sup>ème</sup> trimestre : 26 juillet 2013

## Régularisation plus-value immobilière

Votre société de gestion a procédé en 2012 à la vente d'un actif qui a généré une plus-value immobilière fiscalement imposable. Lors de la cession de cet immeuble, votre SCPI a fait l'avance de l'impôt - retenu par le notaire - aux associés assujettis à l'impôt au taux forfaitaire, présents au jour de la vente, au prorata du nombre de parts qu'ils détiennent.

Conformément à la seizième résolution qui a été approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin dernier, votre société de gestion a procédé, le 1<sup>er</sup> août 2013, à une « redistribution » de l'impôt retenu, afin de permettre à la SCPI de solder sa créance vis-à-vis de certains associés, tout en respectant l'égalité des porteurs de parts. Pour la plus grande partie des porteurs de parts personnes physiques de votre SCPI, cette opération sera neutre, et consistera en une simple écriture comptable de compensation de la dette de ces porteurs envers la SCPI.

Pour les porteurs de parts non-résidents assujettis au prélèvement fiscal et pour les porteurs de parts non assujettis à l'impôt au taux forfaitaire (personnes morales soumises aux BIC, à l'IS ...), cette opération se traduira par un remboursement, pour les associés présents lors de cette cession, de 1,28 € / part pour les associés non assujettis et de 0,57 € / part pour les associés non-résidents.

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

### TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2012 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,10%	9,64%

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2008	2009	2010	2011	2012
DVM	6,05%	6,32%	5,66%	5,20%	5,01%
Dividende en €	19,77	22,50	21,20	19,50	18,80
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	327,00	355,94	374,51	375,00	375,00

\* Avant prélèvement libératoire

Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
En loyer *	90,04%	91,85%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,89%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.07.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	95,48%	95,32%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,48% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 juillet 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 95,32% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 juillet 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement).

### Situation locative

#### Relocations

- Centre commercial Villevert - 60300 Senlis 95 m<sup>2</sup>
- ZAC des Charrières - 21800 Quétigny les Dijon 661 m<sup>2</sup>

Pour un loyer annuel total de 96 500 € HT

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

- 4 rue de la Tuilerie - 31130 Balma 279 m<sup>2</sup>

### Acquisitions (Néant)

### Arbitrages (Néant)