

EDITORIAL

L'année 2013 s'est mieux terminée qu'elle n'a commencé.

Sur un plan général, l'économie confirme un léger mieux, suffisamment ténu cependant pour que les indicateurs de la croissance française soient encore bien loin de ceux de nos voisins européens. Toutefois, cette embellie s'accompagne encore de signes contradictoires sur les marchés immobiliers.

Les m² loués en immobilier d'entreprise ont fortement reculé en 2013, provoquant une montée de la vacance des patrimoines et une pression à la baisse des loyers. Globalement, cette vacance reste à un niveau raisonnable, mais il ne faudrait pas que les anticipations d'une meilleure conjoncture incitent les acteurs du marché, notamment les promoteurs, à préparer un excès d'offre futur en multipliant les nouveaux projets, qu'il s'agisse de bureaux ou de commerces de périphérie... La prudence doit rester de mise dans la filière, de même que les investisseurs, en bout de chaîne doivent demeurer raisonnables dans leurs offres de prix à l'acquisition. C'est ce à quoi nous nous attachons chez FIDUCIAL Gérance.

Vos SCPI aussi terminent mieux l'année, puisque la plupart des taux d'occupation se sont redressés au quatrième trimestre : en moyenne les TOF -taux d'occupation financier- passent de 92.6% à 93.2%. On constate également une meilleure solvabilité des locataires par rapport à 2012. Au total, les résultats distribuables sont au rendez-vous de nos prévisions et c'est la stabilité qui prévaut dans les dividendes 2013 et, parfois même, des hausses de dividendes comme dans votre SCPI (+ 1,6%). Même constat de stabilité ou de faible progression en moyenne (environ 1%) pour les valeurs d'expertise.

L'année 2014 sera celle d'AIFM (Alternative Investment Fund Managers) fruit d'une mutation des gérants dont les standards d'agrément seront relevés. Votre société de gestion y est déjà prête. Des évolutions importantes sont également en cours sur le produit SCPI lui-même, ses capacités d'intervention, ainsi que les contrôles externes, qui contribuent à garantir la sécurité de vos placements, seront eux aussi renforcés. Nous aurons l'occasion de vous en reparler au cours des prochains bulletins et des assemblées annuelles.

D'ici là, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance vous renouvellent leurs meilleurs vœux, en souhaitant qu'en 2014 se poursuive la tendance d'amélioration amorcée en cette fin 2013, ce qui serait un signal fort de reprise tangible et de consolidation des marchés immobiliers.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Pour votre information

Bien que votre SCPI ait atteint le montant de son capital maximum statutaire, vous pouvez, si vous souhaitez consolider votre investissement dans BTP Immobilier, souscrire des parts faisant l'objet de demandes de retraits.

*Les bulletins de souscription sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance
(souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr - 01 49 97 56 30 - www.fiducial-gerance.fr)
ou de votre conseiller habituel.*

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	903
Nombre de parts	170 000

Nombre d'immeubles	42
Surface en m ²	29 687

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance se compose de sept membres nommés par l'assemblée générale pour trois ans.

Cette année, un mandat arrive à échéance à l'issue de la prochaine assemblée générale.

Les associés qui souhaitent faire acte de candidature sont invités à adresser celle-ci à FIDUCIAL Gérance.

Conformément aux textes en vigueur, il est demandé aux candidats d'indiquer leur nom, prénom, date et lieu de naissance, références professionnelles et activités des cinq dernières années. Ces renseignements seront communiqués aux associés.

La date limite de réception des candidatures est fixée au **vendredi 14 mars 2014**.

ACTUALITE FISCALE

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24% sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2014 pour les revenus versés en 2015. 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.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50%.

IMPOT DE SOLIDARITE SUR LA FORTUNE - ISF

Impôt déclaratif établi sous votre responsabilité. La valeur communiquée ci-dessous vous est transmise à titre indicatif. Les contribuables doivent évaluer leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Valeur de retrait de la part au 31 décembre 2013 = 350,83 €

INFORMATIONS GENERALES

Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons ».

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^{er} 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 FIDUCIAL Gérance 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.

A la suite de la fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, précédemment évoquée dans le bulletin trimestriel d'information 2013-03, nous vous indiquons que l'adresse e.mail de vos interlocuteurs est maintenant :

... @fiducial.net (et non plus ... @uffi.fr)

*L'adresse e.mail du Service Associés est : **gestion.associes.scpi@fiducial.fr***

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 31.12.2013	26 010 000,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2013	30 176 830,13 €
Capital autorisé : 170 000 parts	26 010 000,00 €
Nominal	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2013	349,72 €
Capitalisation au 31.12.2013 (en prix de souscription)	63 920 000,00 €

Conditions de souscription depuis le 1^{er} juillet 2013 :

Nominal	153,00 €
Prime d'émission	223,00 €
dont 25,25 € de commission de souscription TTC (au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)	
Somme payée par le souscripteur	376,00 €

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^{er} janvier 2014

(au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)

Prix de souscription - commission de souscription = 350,75 €

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	397	307	483	332
Retraits	397	307	483	332
Solde	0	0	0	0

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

Demandes de retrait en attente au 31.12.2013 :

2 777 parts (soit 1,63% 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 92,40 € TTC*, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la société de gestion pour les frais de dossier. (* Montant modifié suite au changement de taux de la TVA passant de 19,6% à 20% à partir du 1^{er} janvier 2014)

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	4,50 €	4,50 €	4,45 €	5,55 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,05 €	0,05 €
Total	4,50 €	4,50 €	4,50 €	5,60 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 26 avril 2013

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 26 juillet 2013

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2013

Versement dividende 4^{ème} trimestre : 29 janvier 2014

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	2009	2010	2011	2012	2013
DVM	6,32%	5,66%	5,20%	5,01%	5,08%
Dividende en €	22,50	21,20	19,50	18,80	19,10
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	355,94	374,51	375,00	375,00	375,66

* Avant prélèvement obligatoire

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

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire 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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.*
En loyer	90,04%	91,85%	91,05%	91,90%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 96,06%

Taux d'encaissement des loyers au 31.01.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2013	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	96,94%	96,63%	94,11%	91,12%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,94% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 janvier 2014 (soit 13 mois après la date de quittancement), 96,63% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 10 mois après la date de quittancement) et 94,11% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 91,12% des loyers quittancés au quatrième trimestre étaient encaissés au 31 janvier 2014 (soit 4 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations (Néant)

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

