

### EDITORIAL

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins 2 ans, souffrent de la crise.

Pourtant, la plupart des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont des revenus 2013 qui devraient être équivalents ou supérieurs à ceux de 2012. Les taux d'occupation financiers 2013 résistent parfaitement bien : 93% en moyenne, soit un taux équivalent à celui du trimestre précédent, et supérieur à ceux de la fin 2012.

Cette bonne santé n'est pas due au hasard : division des risques, exigence dans les localisations, sélectivité dans le choix des locataires, ténacité dans la gestion du quotidien, font que vos SCPI tirent aussi bien leur épingle du jeu.

La politique suivie par votre Société de Gestion, qui, comme annoncé vient de fusionner avec son homologue du groupe Fiducial et prendre le nom de FIDUCIAL Gérance, s'inscrit plus que jamais dans cette ligne. Il n'est ainsi pas question de laisser la collecte nouvelle s'emballer, comme on le constate ici et là, au détriment de la pérennité de la performance de long terme. Si les SCPI 2013 sont capables de fournir des bonnes performances malgré la crise, c'est bien parce qu'au fil du temps, et malgré les aléas, la sagesse a présidé aux choix d'investissement et de gestion.

Votre Société de Gestion entend bien garder ce cap.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

*La fusion de FIDUCIAL Gérance et UFFI Ream, sociétés de gestion agréées AMF, a été réalisée, comme prévu et annoncé, le 30 septembre 2013.*

*L'ensemble fusionné prend la dénomination sociale de **FIDUCIAL Gérance** et se transforme en SA à Directoire et Conseil de Surveillance.*

***FIDUCIAL Gérance se positionne au 2ème rang des groupes de gestion de SCPI indépendants**, et figure parmi les grands gérants de SCPI de « Commerces » avec une part de marché représentant plus de 25% dans cette catégorie.*

***Patrick LENOEL, Président du Directoire, et Michèle SEPHONS, Directeur Général**, ont été désignés dirigeants responsables de la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL Gérance.*

***Jean PAQUAY** est nommé Directeur Immobilier et **Ludovic GROS**, Directeur Financier.*

*Les équipes qui étaient en charge de votre SCPI, continuent à œuvrer pour délivrer la meilleure performance à votre SCPI, ainsi que vos interlocuteurs du Service Associés, placés sous la responsabilité de **Carole GIULIANI-THIOLAS**, pour être à votre écoute et répondre à toutes vos questions, et du Service Relations Clients-Partenaires et Développement Commercial placé sous la responsabilité d'**Evelyne TILLIER**.*

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	901
Nombre de parts	170 000

Nombre d'immeubles	42
Surface en m <sup>2</sup>	29 687

## ACTUALITE

---

### Commercialisation de nos produits

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Franck 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 ».

## 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 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.

# 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 30.09.2013	26 010 000,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2013	30 168 473,69 €
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 30.09.2013 (en prix de souscription)	63 920 000,00 €

### Conditions de souscription depuis le 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 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013

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

## CONDITIONS DE CESSIION

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.	3 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	397	307	483	
Retraits	397	307	483	
Solde	0	0	0	

Transactions hors marché au cours du trimestre : 128 parts

Demandes de retrait en attente au 30.09.2013 :

1 024 parts (soit 0,60% 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.	3 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	4,50 €	4,50 €	4,45 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,05 €
<b>Total</b>	<b>4,50 €</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

Versement dividende 3<sup>ème</sup> trimestre : 25 octobre 2013

## 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 €* dont % des revenus non récurrents	19,77 0%	22,50 0%	21,20 0%	19,50 0%	18,80 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.	3 <sup>ème</sup> trim.*
En loyer	90,04%	91,85%	91,05%	

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

### Taux d'encaissement des loyers au 31.10.2013

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

	2013	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
	96,78%	96,17%	93,06%	

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,78% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 octobre 2013 (soit 10 mois après la date de quittancement), 96,17% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 7 mois après la date de quittancement) et 93,06% des loyers quittancés au troisième trimestre étaient encaissés au 31 octobre 2013 (soit 4 mois après la date de quittancement)

### Situation locative

#### Relocations (Néant)

#### Nouveaux locaux vacants sur le trimestre

• Centre commercial Villevert - 60300 Senlis 156 m<sup>2</sup>

#### Acquisitions (Néant)

#### Arbitrages (Néant)

