

EDITORIAL

Après une année immobilière 2013 décevante sur le marché locatif, volumes placés et loyers en recul, il apparaît à première vue quelques signes positifs sur les neuf premiers mois de l'année 2014. Particulièrement en Ile de France, où l'on a enregistré une progression sensible des mètres carrés loués (+14%). Ce léger mieux est néanmoins le fruit de grandes transactions, comme sur le marché de l'investissement dont l'activité a également augmenté.

La prudence reste donc de mise sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Il n'en reste pas moins que la correction des loyers a certainement contribué à ce rebond, et de plus en plus d'entreprises saisissent à nouveau les opportunités offertes par le marché.

Nos immeubles ont suivi les tendances du marché : une bonne activité locative qui s'est traduite par un certain nombre de relocations, élément à nuancer cependant du fait d'érosion des loyers réels et du potentiel locatif.

Avec une moyenne de 95,60%, les taux d'occupation résistent bien malgré tout sur l'ensemble de nos SCPI. Concernant BTP Immobilier, le taux est inférieur à cette moyenne, puisqu'il n'est que de 91,05%. Ceci s'explique essentiellement par un nombre non négligeable d'immeubles en arbitrages. En effet, le taux hors arbitrage est de 97,71%.

Les perspectives de résultat 2014 sont ainsi conformes aux orientations annoncées et devraient se traduire, en principe, par une stabilité du dividende annuel. Pour l'heure, l'acompte trimestriel a été reconduit.

Le produit SCPI continue à être un des produits de placement le plus attractif et le plus régulier dans le paysage de l'épargne. N'hésitez pas à nous solliciter !

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	905	Nombre d'immeubles	42
Nombre de parts	170 000	Surface en m ²	29 687

FIDUCIAL Gérance

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 01.01.2014	26 010 000,00 €
Capital nominal au 30.09.2014	26 010 000,00 €
Capitaux collectés au 30.09.2014	30 270 128,88 €
Capital autorisé : 170 000 parts	26 010 000,00 €
Nominal pour une part	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2014	353,09 €
Capitalisation au 30.09.2014 (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.214-93 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.214-95 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

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	1 852	620	1 223
Retraits	1 852	620	1 223
Solde	0	0	0

Aucune transaction hors marché au cours de ce trimestre.

Demandes de retrait en attente au 30.09.2014 : 483 parts (soit 0,28% 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 2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	4,42 €	4,50 €	4,44 €
Produits financiers *	0,08 €	0,00 €	0,06 €
Total	4,50 €	4,50 €	4,50 €

* avant prélèvement obligatoire de 39,50%

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2014

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2014

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2014

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,19%	10,30%

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%	5,09%
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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.*
En loyer	91,07%	91,05%	91,05%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 97,71%

Taux d'encaissement des loyers au 30.09.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
	96,06%	94,09%	96,82%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,06% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 septembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement), 94,09% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 96,82% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre étaient encaissés au 30 septembre 2014 (soit 3 mois après la date du quittancement).

Situation locative

Relocations :

2-4-6 place des épars - 28000 Chartres (commerce)
Pour un loyer annuel de 30.000 K€HT

Nouveaux locaux vacants sur le trimestre (Néant)

Acquisition (Néant)

Arbitrage (Néant)

ACTUALITE FISCALE

Il est rappelé que 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.

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

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 trimestre civil 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 avec IBAN et code BIC.

