

Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1^{er} trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

En commerces, après un recul des volumes investis en 2016, le 1^{er} trimestre 2017 est correctement orienté. Le segment des *retail parks* a pris le relais des centres commerciaux, ces derniers étant pratiquement absents des transactions depuis de longs mois. Mais ce sont surtout les actifs de centre-ville qui séduisent les investisseurs. Les pieds d'immeubles les mieux placés se traitent aujourd'hui entre 2,25 % et 3 % à Paris, et entre 3,25 % et 4 % dans les métropoles régionales.

Le Conseil de Surveillance de BTP IMMOBILIER a donné un avis favorable au projet de fusion avec la SCPI FICOMMERCE. Lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2017, les associés ont approuvé à plus de 96 % le projet de fusion.

Au cours du trimestre, votre SCPI a signé une promesse pour céder un actif non stratégique situé à Toulouse Balma (31).

L'acompte du 1^{er} trimestre 2017 s'élève à 4,60 € par parts.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Tous droits réservés

66, avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème}

Chiffres clés



64 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.03.17



927
associés

au 31.03.17



4,60 €
dividende

1^{er} acompte trimestriel



9,55 %
taux DVM

au 31.12.16



376,00 €
prix de souscription

depuis le 01.07.13



342,92 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	37
Surface	25 629 m ²
Nombre de locataires	69
Loyers quittancés (HT/an)	3,9 M€

Situation locative du trimestre



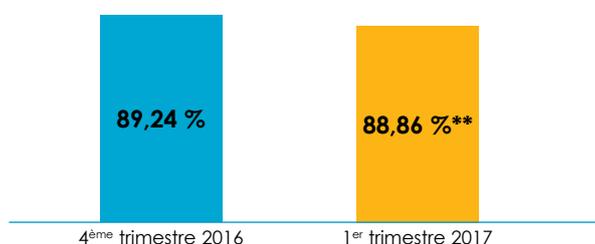
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Néant			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			

Principales libérations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
2/4/6, place des Epars - 28000 Chartres	Bureaux	01/01/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		26 047 €

Taux d'occupation financier trimestriel *

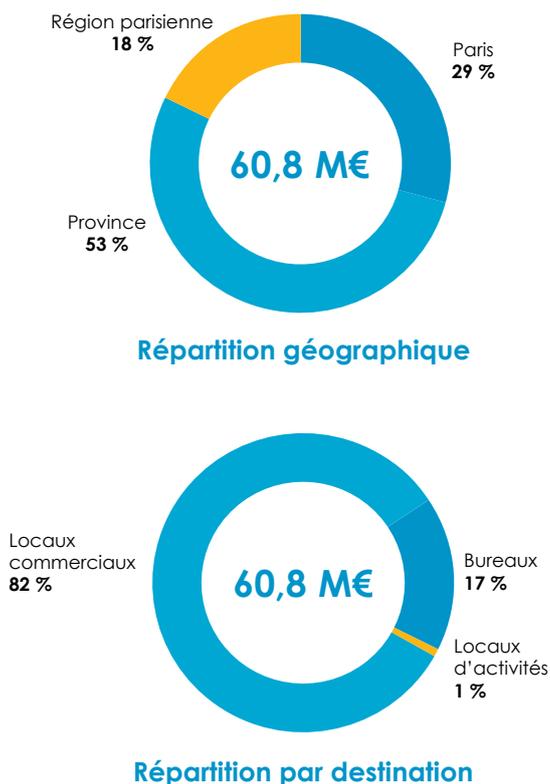


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire la somme des loyers quittancés et des loyers potentiels des locaux vacants.

** Taux hors immeuble en arbitrage : 92,46 %

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Investissements / Arbitrages



Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours du trimestre

Arbitrages

La vente de l'actif de Fleury-Mérogis (91), non stratégique, n'a pas été réitérée. Une discussion est en cours avec un nouvel acheteur.

Une promesse a par ailleurs été signée sur l'actif de Balma (31), dont la réitération est prévue au 2^{ème} trimestre 2017.



© Photo : Christophe Audebert

10, rue des Lombards à Paris 4^{ème}

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels Les montants indiqués s'appliquent à une part ayant pleine jouissance

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} trimestre	25 avril 2017	4,60 € / part	4,70 € /part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2017	-	4,70 € /part **
3 ^{ème} trimestre	25 octobre 2017	-	4,70 € /part
4 ^{ème} trimestre	25 janvier 2018	-	4,80 € /part ***
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		4,60 € /part	35,90 € /part

** hors versement au titre du 2^{ème} trimestre 2016 d'un dividende de 6 € par part au titre des plus-values immobilières réalisées
 *** hors versement au titre du 4^{ème} trimestre 2016 d'un dividende de 11 € par part au titre des plus-values immobilières réalisées

Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	7,95 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché de SELECTIPIERRE 2 avant fusion

Au 31.12	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	18,80	19,10	25,30**	19,30	35,90***
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	23,72 %	0 %	47,35 %
Prix de part moyen de l'année en €	375,00	375,66	376,00	376,00	376,00
DVM**	5,01 %	5,09 %	6,73 %	5,13 %	9,55 %

* Avant prélèvement
 ** Y compris versement de 6 € par part au titre des plus-values de cession réalisées en 2014.
 *** Y compris versement de 17 € par part au titre des plus-values de cession réalisées en 2016.
 **** Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) 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 distribuées),
 - par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.



13, place Gordaine à Bourges (18)

Marché des parts La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché primaire

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le marché des parts (souscriptions et retraits) de votre SCPI est suspendu. Sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption et de l'obtention du visa de l'autorité des marchés financiers, le marché des parts reprendra selon les modalités prévues par celui de la SCPI absorbante, FICOMMERCE.

La date de reprise du marché des parts de la SCPI absorbante, FICOMMERCE, vous sera communiquée ultérieurement dès fixation de ladite date.

Ordre de vente en attente au 31.03.2017 : 132 parts
 (soit 0,08 % du nombre total de parts)

Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1^{er} trimestre 2017.

Fonds de remboursement

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2015 a approuvé la mise en place d'un fonds de remboursement destiné au seul remboursement des associés. Ce fonds a été doté de 250.000 € et pourra bénéficier à tout associé qui en fait la demande expresse, dans la limite de 150 parts par an. Le prix de remboursement de la part a été fixé à 333,21 €, soit le prix de retrait diminué de 5 %. Au cours du 1^{er} trimestre 2017, aucun associé n'a souhaité bénéficier du fonds de remboursement.

Évolution du capital

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	169 820	169 820			
Dont nombre de parts créées	0	0			
Capital nominal	25 982 460 €	25 982 460 €			

Conditions de souscription depuis le 01/07/2013

Libération : totalité du prix à la souscription

Jouissance des parts : Premier jour du trimestre civil qui suit la souscription et son règlement.

Les frais d'investissement 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.

NOMINAL	153 €
Prime d'émission dont 25,25 € de commission de souscription TTC	223 €
Somme payée par le souscripteur	376 €

Conditions de retrait depuis le 01/07/2013

Prix de retrait : 350,75 €

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations générales



Restriction US PERSON

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. À 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 », même par voie de succession.

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte

d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :

- Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 %.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2014 est de 350,75 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix de retrait des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

Conditions de cession de parts

Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits 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.

Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession 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.

Assemblée Générale Mixte 2017

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 27 avril 2017.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Ordinaire présentées par la Société de Gestion ont été adoptées (à une majorité : de 97,26 % à 99,73 %).

Le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Francis BARTOUT, à échéance, a été renouvelé.

Les résolutions du ressort de l'Assemblée Générale Extraordinaire présentées par la Société de Gestion ont également été adoptées (à une majorité : de 96,81 % à 98,15 %). **La fusion par voie d'absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE a ainsi été approuvée.**

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliards d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

SCPI BTP IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Capital plafond statutaire fixé à : 26 010 000 €
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 09-22 en date du 28 août 2009, nouvelle actualisation en juillet 2013
Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014