



# Bulletin d'information BTP Immobilier

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.10 au 31.12.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 03

## 1 Actualité

Certains indicateurs de conjoncture économique se sont améliorés depuis le début de l'année (croissance, taux de marge des entreprises,...). Cependant, le scepticisme et l'attentisme perdurent chez les acteurs économiques. Le redressement économique n'est pas pour demain et il sera certainement long à se manifester, malgré les puissants stimulants conjoncturels que représentent la baisse du prix du pétrole et celle de l'euro face au dollar.

Dans ce contexte, le marché immobilier tertiaire peut difficilement retrouver, seul, des couleurs. En bureaux, les volumes loués sont en recul sur ceux de 2014, malgré un 3<sup>ème</sup> trimestre plus dynamique. La vacance est élevée dans certaines zones et, de ce fait, les renégociations et les prises de décision sont de plus en plus longues et aléatoires. Certains marchés locatifs, tels Paris, résistent davantage, d'où une meilleure résistance des loyers à la baisse.

En matière de commerce, l'activité s'inscrit en recul ; certains secteurs, comme l'équipement de la personne et de la maison, sont moins pénalisés. La vacance globale serait mesurée à 8,5 % et serait plus faible dans les plus grandes villes françaises.

Du côté de l'investissement, l'abondance des liquidités mondiales et le bas niveau des taux d'intérêt poussent les investisseurs sur le marché immobilier, conduisant à des surenchères, les opportunités d'investissement bon marché se faisant de plus en plus rares.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance s'opposent au mieux à cet environnement hostile. Les SCPI investies en bureaux parisiens sont moins affectées que les SCPI orientées en commerces.

Les taux d'occupation moyen, toutes SCPI confondues, est identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre : 91,6 %.

Pour votre SCPI, le taux d'occupation financier du trimestre est stable : 90,58 % contre 90,37 % au dernier trimestre.

Peu d'évolution significative au cours du trimestre écoulé dans la gestion locative. Dans ces conditions, l'acompte trimestriel de 4,70 € par part a été reconduit. Le solde annuel sera ajusté en fonction du résultat définitif de l'exercice, la prévision actuelle 2015 se situant en léger recul sur 2014.

Sur le marché des retraits - souscriptions, il est à souligner que le fonds de remboursement créé en juillet dernier n'a pas eu à être utilisé. Non seulement tous les retraits ont été couverts par des souscriptions, mais certains souscripteurs n'ont pas pu réaliser leur achat faute de retrait suffisants, car le plafond du capital de votre SCPI est atteint.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	910
Nombre de parts	170.000

Nombre d'immeubles	39
Surface	27.686 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	4.373.448 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.14</small>	351,93 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.14</small>	406,93 €
Prix de souscription <small>depuis le 01.07.13</small>	376,00 €
Prix de retrait <small>depuis le 01.01.14</small>	350,75 €

Capital nominal <small>au 31.12.14</small>	26.010.000 €
Capital nominal <small>au 30.09.15</small>	26.010.000 €
Capital nominal maximum autorisé <small>170 000 parts</small>	26.010.000 €
Capitalisation <small>au 31.12.14 (au prix de souscription)</small>	63.920.000 €
Capitalisation <small>au 30.09.15 (au prix de souscription)</small>	63.920.000 €

## 3 Situation locative

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - Avenue du Poteau - 60300 SENLIS	41	Commerces	01/07/2015
C.C. des Portes de la ville - 95140 GARGES LES GONESSES	55	Commerces	15/06/2015
		LOYERS H.T. / AN	
<b>TOTAL DES DEPARTS</b>		<b>25.240 €</b>	

## 4 Patrimoine

### Taux d'occupation financier

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

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
2014	91,07 %	91,05 %	91,05 %
2015	89,46 %	90,37 %	90,58 %*

\*Taux hors immeubles en arbitrage : 97,28 %

### Investissement

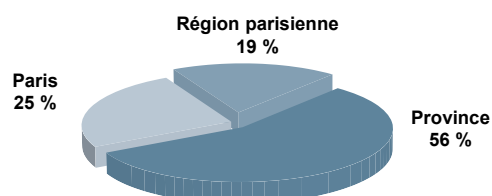
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

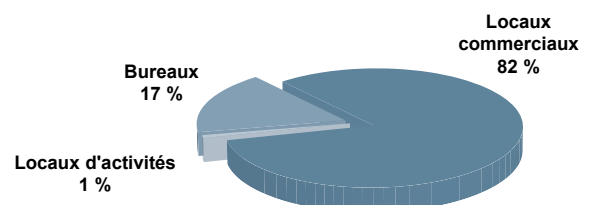
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2014)

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
Revenus fonciers	4,66 €	4,69 €	4,68 €
Produits financiers *	0,04 €	0,01 €	0,02 €
Total	4,70 €	4,70 €	4,70 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 2015	23 octobre 2015

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2014 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,26 %

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

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	21,20 0 %	19,50 0 %	18,80 0 %	19,10 0 %	25,30** 23,72 %
Prix de part moyen de l'année en €	374,51	375,00	375,00	375,66	376,00
DVM***	5,66 %	5,20 %	5,01 %	5,09 %	6,73 %

\* avant prélèvement

\*\* Y compris versement de 6 € par part au titre des plus-values de cession réalisées

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

## 6 Marché des parts

### Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.
Souscriptions	314	833	274
Retraits	314	833	274
Solde	0	0	0

Transaction hors marché au cours du trimestre : 228 parts.

Parts en attente de souscription au 30.09.2015 : 7 parts

Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2015.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

### Conditions de souscription depuis le 01/07/2013

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

**Libération** : totalité du prix à la souscription

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

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.

### 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 moins 5 %.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr)  
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### 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. 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 ».

### Distribution des revenus

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

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.

## 8 Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> 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 2015 pour les revenus versés en 2016. 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 %.

## 9 Conditions de cession

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

### Cession avec intervention de la société de gestion

Deux situations peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement au prix de retrait.
2. 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.

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

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.

### 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.

### 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 de la copie de la carte nationale d'identité.

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.