



Bulletin d'information BTP Immobilier

Période analysée : 1^{er} trimestre 2016
Période de validité du 01.04 au 30.06.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 01

1 Actualité

Le 1^{er} trimestre 2016 s'est montré un peu plus favorable sur certains segments du marché immobilier, notamment, en Île-de-France. Le niveau des transactions reste néanmoins inférieur au rythme de long terme. Ces premiers signes sont malgré tout encourageants et devront être confirmés, pour que l'offre disponible recule suffisamment et que les loyers retrouvent aussi du dynamisme.

Malgré des conditions économiques encore très difficiles dans le secteur des commerces, les loyers encaissés par votre SCPI ont progressé au cours de ce premier trimestre : 1 001,08 K€ contre 955,50 K€ au cours du quatrième trimestre 2015. Le taux d'occupation financier s'élève à 90,17 %, soit 0,7 point de plus qu'au même trimestre de 2015. L'activité locative, entrées et sorties de locataires, a été à peu près équilibrée, si ce n'est la libération de locaux de bureaux à Boulogne-Billancourt, locaux dont la relocation ne devrait pas poser de difficultés particulières, compte tenu de sa localisation.

Pour toutes ces raisons, il a été décidé de verser un acompte trimestriel sur dividende de 4,70 € par part, inchangé par rapport au 1^{er} trimestre 2015 et conforme à la prévision de résultat de votre SCPI pour l'année 2016.

Sur le marché des parts, au demeurant peu important, il est à signaler, en matière de retraits le recours au fonds de remboursement créé l'an dernier pour deux dossiers de retrait de faible montant.

Sachez enfin que la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, a proposé de mettre à l'étude une fusion de votre SCPI avec la SCPI FICOMMERCE, autre SCPI commerces gérée par FIDUCIAL Gérance, dont la taille est relativement importante (563 M€ de capitalisation). Une telle opération apparaît bénéfique aux associés des deux SCPI, dans un contexte de marché de l'investissement immobilier très compétitif. Ceci constitue une voie d'avenir prometteuse pour BTP Immobilier dont la taille trop limitée, nuit à la division des risques et à la liquidité du produit. Un groupe de travail commun aux deux Conseils a été créé et nous aurons l'occasion de vous parler de ses travaux lors du prochain bulletin.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés 931

Nombre de parts 169.777

Nombre d'immeubles 38

Surface 26.929 m²

Loyers quittancés (HT / an) 4.240.253 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.15</small>	356,00 €
<small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.15</small>	410,69 €
<small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	
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 31.12.15</small>	26.010.000 €
Capital nominal <small>au 31.03.16</small>	25.975.881 €
Capital nominal maximum autorisé <small>170 000 parts</small>	26.010.000 €
Capitalisation <small>au 31.12.15 (au prix de souscription)</small>	63.920.000 €
Capitalisation <small>au 31.03.16 (au prix de souscription)</small>	63.836.152 €



3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
4 rue de La Tuilerie - 31130 BALMA	279	Bureaux	01/03/2016
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY-LES DIJON	661	Commerce	01/03/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		105 380 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - Avenue du Poteau - 60300 SENLIS	65	Commerce	01/02/2016
87 rue du Château - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	385	Bureaux	30/01/2016
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY-LES-DIJON	661	Commerce	01/03/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		196 870 €	

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 ^{er} trim.
2015	89,46 %
2016	90,17 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 96,10 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 1.001.085 € contre 955.509 € au 4^{ème} trimestre 2015.

4 Patrimoine

Investissement

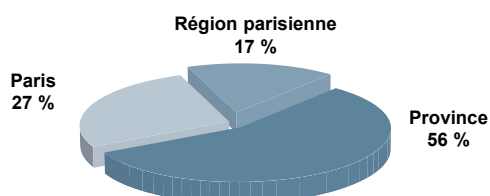
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

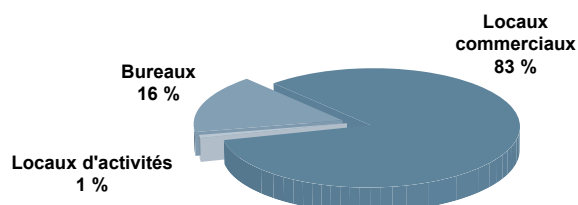
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.
Revenus fonciers	4,68 €
Produits financiers *	0,02 €
Total	4,70 €
Date de mise en paiement	25 avril 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	9,77 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Au 31.12	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €*	19,50	18,80	19,10	25,30**	19,30
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	23,72 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	375,00	375,00	375,66	376,00	376,00
DVM***	5,20 %	5,01 %	5,09 %	6,73 %	5,13 %

* 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)

2016	1 ^{er} trim.
Souscriptions	368
Retraits avec contrepartie	368
Retraits sans contrepartie	223
Solde	- 223

Transaction hors marché au cours du trimestre : 424 parts.

Demandes de retrait en attente au 31.03.2016 : 291 parts (soit 0,17 % du nombre total de parts)

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 €
Somme payée par le souscripteur	376,00 €

Libération : totalité du prix à la souscription

Jouissance des parts : 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'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.

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 %.

Au cours du 1^{er} trimestre 2016, des associés ont souhaité bénéficier du fonds de remboursement. Au total, ce sont 223 parts qui ont été retirées sans souscription en contrepartie, diminuant ainsi le nombre de parts et le capital nominal. Au 31 mars 2016, le nombre de parts s'élève à 169.777 et le capital nominal à 25.975.881 €.

Pour souscrire des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : 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

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^{ème} 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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- 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^{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 %.

9 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, il est rappelé que la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2015 était 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.

10 Assemblée générale 2016

L'assemblée générale de la SCPI BTP IMMOBILIER se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **vendredi 17 juin 2016 à 15h00**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés fin mai 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

11 Distribution exceptionnelle de plus-value

Conformément à la 12^{ème} résolution adoptée par l'Assemblée Générale du 11 juin 2015, il a été décidé, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, de distribuer un montant de 6 € par part par prélèvement sur le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles. Ce compte présentait un solde créditeur de 1.764.756,42 € à la clôture de l'exercice 2015.

S'agissant de plus-value, cette somme sera versée aux associés en pleine propriété ou en nue-propriété, détenteurs de parts dont la date de jouissance est effective à la date de distribution, **soit le 15 avril 2016**.

12 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^{er} jour du mois qui suit celui au cours duquel le retrait intervient.

Délai remboursement des retraits de parts : le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait.

SCPI BTP IMMOBILIER : Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type "Commercial" - Visa AMF SCPI n° 09-22 en date du 28 août 2009, nouvelle actualisation en juillet 2013
FIDUCIAL Gérance : 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