



Bulletin d'information BTP Immobilier

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.01 au 31.03.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 04

1 Actualité

L'année 2015 aura été une année décevante sur le plan des marchés immobiliers.

Alors qu'une légère augmentation de la croissance du PIB laissait entrevoir une amélioration des indicateurs immobiliers, en bureaux et en commerces, il n'en a rien été, à la grande surprise des opérateurs du marché. Tant les loyers que les volumes loués sont restés à des niveaux bas ou très moyens, à l'exception de très rares secteurs. Il semblerait ainsi que les déterminants macro-économiques n'aient pas eu ou n'aient plus le même impact sur l'équilibre des marchés immobiliers tertiaires ou que ces éléments soient plus longs à produire leurs effets sur la demande locative et les niveaux des loyers.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants sont eux-mêmes contraints par la conjoncture et exigent des loyers en baisse pour maintenir leur propre rentabilité. Espérons que l'année 2016 verra, enfin, se réaliser les premiers signes d'amélioration, car il n'y a pas de déséquilibre vraiment manifeste du marché immobilier entre les offres disponibles et les capacités d'absorption des utilisateurs dans une conjoncture économique plus « normale ».

Dans ce contexte, et la conjoncture est malheureusement ce qu'elle est, notre rôle est de « dominer » la conjoncture, la combattre et la maîtriser.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ont continué à faire preuve de robustesse, avec il est vrai moins de difficulté dans les SCPI investies en bureaux en région parisienne, que dans les SCPI investies en commerces dans toute la France. Le seul segment du marché en pratique qui a fait preuve de dynamisme est, en effet, celui des petites et moyennes surfaces à Paris, secteur où nous sommes très présents.

La situation locative a peu évolué au dernier trimestre 2015 et le TOF s'est légèrement amélioré : 91,26 %, mais 98,99 % hors arbitrages. Un programme d'arbitrages a été mis en place avec l'appui de votre Conseil de Surveillance au cours de l'année écoulée. Sa réalisation permettra d'améliorer sensiblement la situation locative de votre SCPI.

Les résultats 2015 de votre SCPI sont légèrement supérieurs aux prévisions, du fait de quelques résultats exceptionnels non récurrents. C'est pourquoi, il a été décidé de reconduire le dividende courant (hors distribution de plus-values) à 19,30 € par part. Ce faisant, le report à nouveau a été renforcé une nouvelle fois et il dépasse désormais 21 % du résultat annuel, ce qui est un niveau satisfaisant pour une SCPI commerces.

Avec un taux de rendement, dit DVM, de 5,13 %, BTP Immobilier est très bien positionnée par rapport aux SCPI concurrentes. C'est sans doute ce qui explique, notamment, que son marché secondaire ait retrouvé de la fluidité et que le fonds de remboursement, instauré l'an dernier, n'ait pas été utilisé.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	919
Nombre de parts	170.000

Nombre d'immeubles	38
Surface	26.929 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	4.344.299 €

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 31.12.15</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 31.12.15 (au prix de souscription)</small>	63.920.000 €



3 Situation locative

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - Avenue du Poteau - 60300 SENLIS	67	Commerce	14/12/2015

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 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2014	91,07 %	91,05 %	91,05 %	89,65%
2015	89,46 %	90,37 %	90,58 %	91,26%*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 98,99 %

Investissement

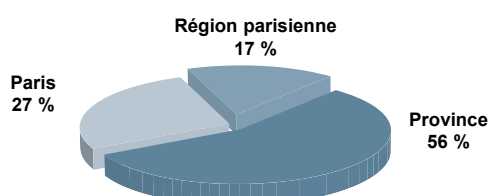
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

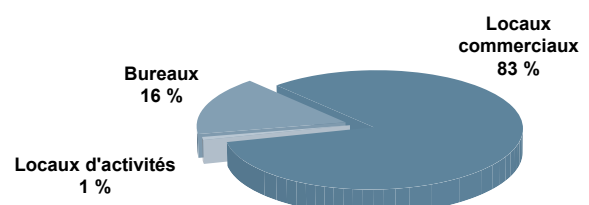
48 avenue Clémenceau à Besançon (25) : vente le 6 novembre 2015 d'un ensemble immobilier composé d'un bâtiment en R+2 (bât B) et d'un plateau de bureaux (Bât 1) situé dans une zone industrielle pour un prix net vendeur de 400.000 €. Cet actif avait été expertisé à 480.000 € au 31 décembre 2014.

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 2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	4,66 €	4,69 €	4,68 €	5,19 €
Produits financiers *	0,04 €	0,01 €	0,02 €	0,01 €
Total	4,70 €	4,70 €	4,70 €	5,20 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 2015	23 octobre 2015	25 janvier 2016

* 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	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	19,50 0 %	18,80 0 %	19,10 0 %	25,30** 23,72 %	19,30 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)

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	314	833	274	599
Retraits	314	833	274	599
Solde	0	0	0	0

Transaction hors marché au cours du trimestre : 143 parts.

Demandes de retrait en attente au 31.12.2015 : 374 parts (soit 0,22 % 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

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'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 %.

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 et jouissance des parts

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. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

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^{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

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de sept (7) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, six (6) mandats arrivent à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée Générale dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Les associés souhaitant faire acte de candidature sont invités à adresser à la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 LA DÉFENSE CEDEX, **le 15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un **curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,
- références professionnelles et activités des cinq (5) dernières années.

Ces renseignements seront communiqués aux associés.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum défini par l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception ou par voie électronique vingt-cinq (25) jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions, assorti d'un exposé des motifs

11 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.