



Bulletin d'information BTP Immobilier

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion a présenté lors du Conseil de Surveillance du 18 octobre 2016 les orientations stratégiques de FIDUCIAL Gérance et de BTP IMMOBILIER. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver le profil **"Commerces"** de votre SCPI et **d'accompagner la fusion de BTP IMMOBILIER avec FICOMMERCE.**

Votre Société de Gestion a rappelé les points faibles actuels de votre SCPI, à savoir sa petite taille, son patrimoine vieillissant et la faible liquidité du marché des parts. Le Conseil de Surveillance partage les orientations stratégiques proposées par la Société de Gestion.

Le projet de fusion avec la SCPI FICOMMERCE mené avec votre Conseil de Surveillance va dans le bon sens, d'autant que les deux SCPI ont des profils "Commerces" très proches. Cette fusion permettra d'assurer aux associés de BTP IMMOBILIER une liquidité plus grande du marché des parts et une mutualisation plus grande du risque locatif.

La stratégie du véhicule fusionné se déclinera alors en quatre volets : la valorisation et le rajeunissement du patrimoine, l'arbitrage des actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les nouveaux investissements.

Le groupe de travail chargé d'étudier les modalités pratiques de la fusion tiendra sa deuxième réunion le 7 décembre prochain et les résultats vous seront présentés au cours d'une Assemblée Générale Extraordinaire en 2017.

L'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre est de 4,70 € par part. Les prévisions de distribution au titre de 2016 se situent entre 18,50 € et 18,90 € par part. Une distribution de plus-values est prévu en janvier 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	935
Nombre de parts	169.820

Nombre d'immeubles	37
Surface	25.629 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	4.138.252 €

Valeur nominale	153,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	356,00 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	410,69 €
Prix de souscription depuis le 01.07.13	376,00 €
Prix de retrait depuis le 01.01.14	350,75 €

Capital nominal au 31.12.15	26.010.000 €
Capital nominal au 30.09.16	25.982.460 €
Capital nominal maximum autorisé 170 000 parts	26.010.000 €
Capitalisation au 31.12.15 (au prix de souscription)	63.920.000 €
Capitalisation au 30.09.16 (au prix de souscription)	63.852.320 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - 60300 SENLIS	395	Commerce	01/09/2016
Boulevard de Valmy - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	1 000	Bureaux	22/08/2016
87, rue du Château - 92100 BOULOGNE	385	Bureaux	01/07/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		229 490 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Villevert - 60300 SENLIS (4 baux)	548	Commerce	juillet - septembre 2016
Centre commercial Carrefour - 76360 BARENTIN	1 313	Commerce	06/07/2016
4, rue de la Tuilerie - 31130 BALMA	162	Bureaux	01/09/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		321 694 €	

Sorties (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
ZAC des Charrières - 21800 QUETIGNY-LES-DIJON	1 300	Commerce	29/09/2016

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.
2015	89,46 %	90,37 %	90,58 %
2016	90,17 %	90,37 %	86,93 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 91,92 %

4 Patrimoine

Investissement

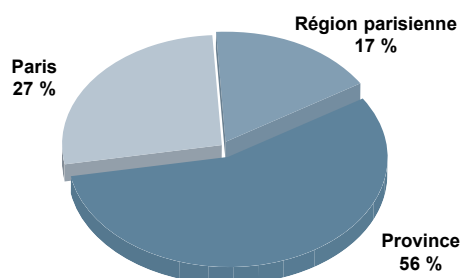
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

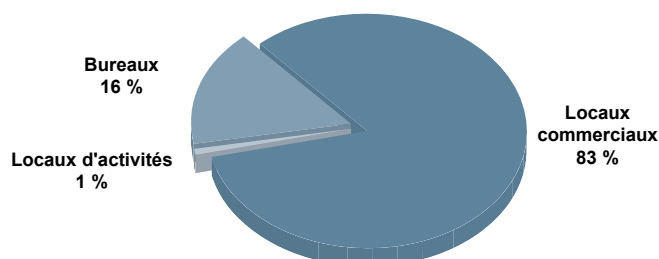
Un local commercial sis ZAC des Charrières - rue des Potiers à QUETIGNY-LES-DIJON (21800) - d'une superficie de 1 300 m² a été cédé le 30 septembre 2016 pour un montant net vendeur de 1 983 K€. Ce bien avait été expertisé pour 1,9 M€ hors droit au 31 décembre 2015.

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.	2 ^{ème} trim. **	3 ^{ème} trim. **
Revenus fonciers	4,68 €	4,70 €	4,70 €
Produits financiers *	0,02 €	0,00 €	0,00 €
Total	4,70 €	4,70 €	4,70 €
Date de mise en paiement	25 avril 2016	25 juillet 2016	25 octobre 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

** hors versement au 2^{ème} trimestre 2016 d'un dividende de 6 € 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 31.12.2015 (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 €w 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.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Souscriptions	368	585	40
Retraits avec contrepartie	368	393	40
Retraits sans contrepartie	223	149	0
Solde	- 223	+ 43	0

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre.

Demande de retrait en attente au 30.09.2016 : 235 parts (soit 0,14 % 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.

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 3^{ème} trimestre 2016, aucun associé n'a souhaité bénéficier du fonds de remboursement. Au 30 septembre 2016, le nombre de parts s'élève à 169.820 et le capital nominal à 25.982.460 €.

Pour tout renseignement ou souscription de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scp@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 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 de remboursement des retraits de parts : le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

10 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est un des principaux acteurs du marché des SCPI indépendantes avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur dix SCPI et six Groupements Forestiers. FIDUCIAL Gérance se positionne parmi les principaux groupes de gestion de SCPI indépendants et figure parmi les grands gérants de SCPI de "Commerces" (FICOMMERCE, BUROBOUTIC et BTP IMMOBILIER) avec une part de marché représentant plus de 25 % dans cette catégorie.

Plus d'information sur www.fiducial-gerance.fr.