

Bulletin d'information BTP Immobilier

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2 %. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3^{ème} meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Sur le marché des commerces, les volumes d'investissement se sont établis à un niveau comparable aux années 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, faute de grosses transactions sur les centres commerciaux. Le commerce de centre-ville est resté très attractif pour les investisseurs, de même que les *retail parks*, qui ont enregistré une année record. Les taux de rendement des boutiques dans les emplacements n°1 peuvent désormais descendre sous le seuil des 3 %.

La Société de Gestion a rappelé lors du Conseil de Surveillance d'octobre 2016 que le fil conducteur de la stratégie est de conserver le profil "Commerces" de votre SCPI et d'accompagner le projet de fusion de BTP IMMOBILIER et FICOMMERCE.

Le groupe de travail mixte s'est réuni le 7 décembre 2016 et le 26 janvier 2017 sur les modalités pratiques du projet fusion avec la SCPI FICOMMERCE. Les travaux dudit groupe seront présentés lors des Conseils de Surveillance de mars 2017 pour avis et le projet de fusion absorption sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte le 27 avril 2017. Ce projet entraîne une mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts à compter du 1^{er} janvier 2017.

Une promesse de cession pour un actif non stratégique a été signée au cours du trimestre pour un montant de 630 K€.

Le taux d'occupation financier (TOF) s'élève à 95,50 % hors immeubles en arbitrage.

L'acompte sur dividende du 4^{ème} trimestre est de 4,80 € par part, soit une distribution de 18,90 € par part au titre de 2016, hors versement des plus-values de cessions réalisées en 2016 d'un montant par part de 6 € et 11 € au titre du 2^{ème} et 4^{ème} trimestres 2016, respectivement.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr.

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	929
Nombre de parts	169.820

Nombre d'immeubles	37
Surface	25.629 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	4.035.096 €

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 31.12.16	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 31.12.16 (au prix de souscription)	63.852.320 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
103, rue Bannier - 45000 Orléans	44	Commerce	06/10/2016

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.	4 ^{ème} trim.
2015	89,46 %	90,37 %	90,58 %	91,26 %
2016	90,17 %	90,37 %	86,93 %	89,24 % *

*Taux hors immeubles en arbitrage : 95,5 %

4 Patrimoine

Investissement

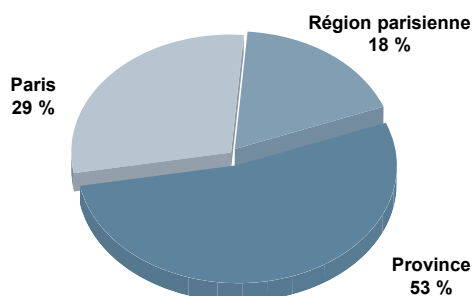
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

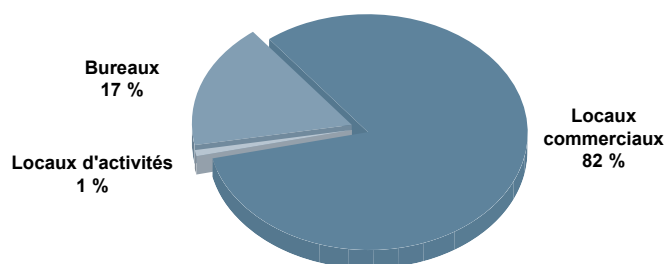
Une promesse de vente a été signée sur l'actif de Fleury-Mérogis (91) pour un montant de 630 K€. La réitération, prévue au 1^{er} trimestre 2017, est soumise à différentes conditions.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim. **	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim. ***
Revenus fonciers	4,68 €	4,70 €	4,70 €	4,79 €
Produits financiers *	0,02 €	0,00 €	0,00 €	0,01 €
Total	4,70 €	4,70 €	4,70 €	4,80 €
Date de mise en paiement	25 avril 2016	25 juillet 2016	25 octobre 2016	25 janvier 2017

* avant prélèvement de 39,50 %

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

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

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.

6 Marché des parts

Le marché des parts sera suspendu à compter du 1^{er} janvier 2017 compte tenu du projet de fusion-absorption avec la SCPI FICOMMERCE.

Souscriptions / Retraits (en nombre de parts)

2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	368	585	40	715
Retraits avec contrepartie	368	393	40	715
Retraits sans contrepartie	223	149	0	0
Solde	- 223	+ 43	0	0

Transaction hors marché au cours du trimestre : 16 327 parts

Demande de retrait en attente au 31.12.2016 : 132 parts (soit 0,08 % 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 4^{ème} trimestre 2016, aucun associé n'a souhaité bénéficier du fonds de remboursement. Au 31 décembre 2016, le nombre de parts s'élève à 169.820 et le capital nominal à 25.982.460 €.

Pour tout renseignement, 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.scpifiducial.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 RIB 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 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.

10 Assemblée générale 2017

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI se compose de huit (8) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, un (1) mandat arrivera à expiration lors de l'Assemblée Générale Mixte du 27 avril 2017 qui se tiendra à 14H30.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel (vie.sociale.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 27 février au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « Actualités » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion **le 6 mars au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

11 Conditions de cession

À compter du 1^{er} janvier 2017, le marché des parts (souscriptions et retraits) de votre SCPI sera suspendu. Sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI FICOMMERCE 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.

12 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.