

## EDITORIAL

Le premier trimestre 2015 n'a pas fait apparaître de changement notable sur les marchés immobiliers et les signes tangibles d'une amélioration ne sont pas encore observables.

Sur le marché immobilier côté utilisateurs, la tendance reste, en effet, incertaine, le premier trimestre 2015 s'est traduit par une demande placée de bureaux assez faible et en recul sur 2014. Toutefois, sur les 12 à 18 mois prochains, les analystes continuent à prévoir une nette amélioration du marché locatif, et fort heureusement sur le secteur du commerce, même si certaines grandes enseignes souffrent, d'autres sont là pour prendre le relais.

Ceci contraste avec le marché de l'investissement qui, après une fin d'année 2014 très dynamique, a démarré 2015 par un trimestre en hausse par rapport au premier trimestre 2014. Il serait malgré tout souhaitable que le marché locatif s'améliore, tant pour nos loyers, que pour l'évolution des valeurs vénales, car la baisse des taux de rendement investisseur risque d'aller trop loin, si ce n'est déjà parfois le cas.

Dans ce contexte, le maintien des revenus locatifs constitue une bonne performance.

Les taux d'occupation résistent bien dans l'ensemble, certains marquent un recul temporaire du fait du départ de gros locataires. Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI est stable à 89,5% environ.

Les résultats du premier trimestre sont généralement stables et dans la ligne des prévisions annuelles. De ce fait, les acomptes sur dividendes ont été reconduits. Ainsi, pour votre SCPI, l'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre a été reconduit à 4,50€ par part.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives à l'assemblée Générale de votre SCPI. Après la prolifération de textes dus à la directive AIFM, et la nécessité de tenir des assemblées extraordinaires, une pause est marquée cette année, puisque les ordres du jour des assemblées ordinaires ne comportent que les résolutions usuelles, qui rythment la vie de votre SCPI. Pour votre SCPI, une innovation toutefois avec la création d'un fond de remboursement destiné à fluidifier les retraits et souscriptions.

Soyez néanmoins nombreux à y participer, fût-ce par correspondance.

*La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance*

### ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale de la SCPI BTP IMMOBILIER se déroulera au siège social de la Société,  
41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (Hauts-de-Seine) :

**Judi 11 juin 2015 à 15 heures.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2015.  
Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner avant la date limite le formulaire vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

### CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	903
Nombre de parts	170 000

Nombre d'immeubles	40
Surface en m <sup>2</sup>	28 990

## ACTUALITE FISCALE

### **Demande de dispense de prélèvement à la source**

Il est rappelé que depuis le 1er 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%.

### **IMPOT DE SOLIDARITE 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 1er janvier de l'année d'imposition. A titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part au 31 décembre 2014 était de 350,75 €. Il est conseillé aux associés concernés de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiées les valeurs de retrait des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

## INFORMATIONS GENERALES

### **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. A 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 ».

### **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 du ou des certificat(s) nominatif(s) original(aux). 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.

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

### **Changements d'adresse, de domiciliation bancaire et/ou d'option fiscale**

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.

# SCPI BTP IMMOBILIER

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable type « Commercial »

Date de création : 21 octobre 1982

Visa AMF SCPI n° 05-28 en date du 17 juin 2005 et actualisation ayant obtenu le visa AMF SCPI n° 09-22 en date du 28 août 2009, nouvelle actualisation en juillet 2013

## CAPITAL

Capital nominal au 01.01.2015 .....	26 010 000,00 €
Capital nominal au 31.03.2015 .....	26 010 000,00 €
Capital autorisé : 170 000 parts .....	26 010 000,00 €
Nominal .....	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2015.....	351,93 €
Capitalisation au 31.03.2015 (en prix de souscription).....	63 920 000,00 €

### Conditions de souscription depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 :

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

Libération : totalité du prix à la souscription.

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.

### Prix de retrait à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014

(au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014)

Prix de souscription - commission de souscription = 350,75 €

## CONDITIONS DE CESSION

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

### CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Deux situations peuvent se présenter :

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

## MARCHE DES PARTS

LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LE RACHAT (OU LA VENTE) DES PARTS

2015	1 <sup>er</sup> trim.
Souscriptions	314
Retraits	314
Solde	0

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

Demandes de retrait en attente au 31.03.2015 :

797 parts (soit 0,47% du nombre total de parts)

### Cession de gré à gré

Les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Frais à la charge de l'acquéreur :

- le droit 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.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.
Revenus fonciers	4,66 €
Produits financiers *	0,04 €
Total	4,70 €

\* avant prélèvement de 39,50%

Versement dividende 1<sup>er</sup> trimestre : 24 avril 2015

## PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

### TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2014 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,26%	8,86%

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

Au 31.12	2010	2011	2012	2013	2014
DVM	5,66%	5,20%	5,01%	5,09%	6,73%
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

\* 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 de la SCPI est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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.

## ACTIVITE IMMOBILIERE

### Taux d'occupation financier (TOF)

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

2015	1 <sup>er</sup> trim.
En loyer	89,46%

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,38%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 <sup>er</sup> trim.
	95,89%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 95,89% des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement)

### Situation locative

#### Nouveaux locaux vacants

103 Rue Bannier - 45000 ORLEANS ..... 106 m<sup>2</sup>

Zac de la Croix Blanche - 91700 FLEURY MEROGIS ..... 1 325 m<sup>2</sup>

Relocations (Néant)

Acquisitions (Néant)

Arbitrages (Néant)

