



Bulletin d'information

BTP Immobilier

Période analysée : 2^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.07 au 30.09.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 02

1 Actualité

Le marché immobilier tertiaire, à mi-année, est toujours aussi décevant. Les utilisateurs, locataires en place ou candidats locataires, sont restés contraints par un environnement économique pesant : l'amélioration ténue de la croissance française ne se retrouve pas encore dans les dépenses d'investissement des entreprises.

Ainsi, les volumes échangés sur les marchés locatifs sont globalement inférieurs à ceux constatés l'an dernier à pareille époque, le stock de locaux vacants est néanmoins quasiment stable et, de ce fait, les niveaux de loyers sont toujours contestés par les locataires.

Pour ce qui concerne vos SCPI, cependant, elles résistent mieux dans l'ensemble, car le marché des petites et moyennes surfaces s'est mieux comporté que celui des grandes surfaces.

Ce qui manque au marché tertiaire pour que les volumes et les loyers progressent à nouveau, est, de toute évidence, une véritable reprise de l'investissement des entreprises.

À noter également que le marché de l'investissement, cette fois, a été moins actif au deuxième trimestre, sans doute faute de biens disponibles à des prix acceptables, car les capitaux disponibles dans le monde et en France sont toujours aussi abondants.

Dans ce contexte difficile, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance continuent à bien résister : les taux d'occupation du trimestre sont dans l'ensemble stables. Il est vrai que certains taux avaient baissé en début d'année, à la suite du départ de quelques locataires importants, mais ils devraient remonter d'ici la fin de l'année 2015.

Le taux d'occupation de votre SCPI est stable et plutôt orienté à la hausse et s'établit à 90,37 %, contre 89,46 % au premier trimestre.

Au total, comme il n'y a pas de changement significatif dans les perspectives de résultats annuels, les dividendes trimestriels ont été reconduits (soit 4,70 euros par part pour votre SCPI), d'autant que les résultats trimestriels sont en avance sur les prévisions.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives aux résultats de l'Assemblée Générale de votre SCPI, à laquelle vous avez été nombreux à participer, ce dont on ne peut que se réjouir. De même, le climat positif qui entoure, d'une manière générale, le produit SCPI, ne peut que conforter les fondamentaux du produit et son potentiel de valorisation.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	910
Nombre de parts	170.000

Nombre d'immeubles	39
Surface	27.686 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	4.400.033 €

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 30.06.15</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 30.06.15 (au prix de souscription)</small>	63.920.000 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
10 rue Pergolèse - 75016 PARIS	Bureaux	01/04/2015
	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	113.590 €	

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.
2014	91,07 %	91,05 %
2015	89,46 %	90,37 %*

*Taux hors immeubles en arbitrage : 97,34 %

Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2015

Montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés

2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
	96,41 %	90,76 %

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 96,41 % des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement); 90,76% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Investissement

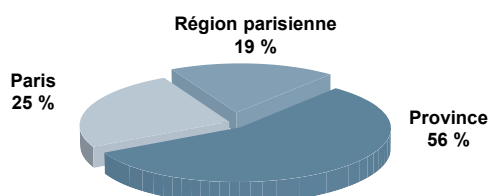
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

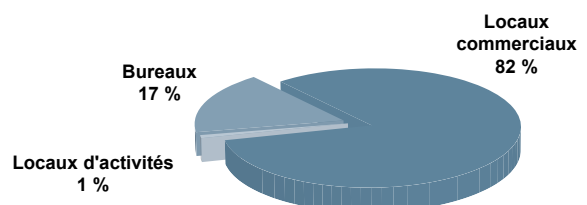
Un actif a été cédé au cours du second trimestre 2015. Il s'agit du Centre Commercial "Parc Montaigne" situé à Fontenay-Le-Fleury (78), d'une surface de 1 304 m² pour un montant de 1.200.000 € net vendeur. Ce bien était expertisé à 1.100.000 € au 31/12/2014.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2014)

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	4,66 €	4,69 €
Produits financiers *	0,04 €	0,01 €
Total	4,70 €	4,70 €
Versement	24 avril 2015	24 juillet 2015

* 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	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende en €*	21,20	19,50	18,80	19,10	25,30**
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	23,72 %
Prix de part moyen de l'année en €	374,51	375,00	375,00	375,66	376,00
DVM***	5,66 %	5,20 %	5,01 %	5,09 %	6,73 %

* 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.
Souscriptions	314	833
Retraits	314	833
Solde	0	0

Aucune transaction hors marché au cours du trimestre

Demandes de retrait en attente au 30.06.2015 : 206 parts (soit 0,12 % 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'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.

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 97 56 00 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 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 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 %.

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.

10 Assemblée générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 11 juin 2015 et a adopté l'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion (à une majorité : de 99,93 % à 96,76 %) et, en particulier :

- La mise en place d'un fonds de remboursement avec une dotation progressive dans la limite de 500.000 euros.

En remplacement de Monsieur Jacques BALESE, démissionnaire de son mandat de membre du Conseil de surveillance, Monsieur Olivier BLICQ a été élu pour la durée restant à courir dudit mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale à tenir en 2016 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Jacques BALESE de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance pendant toutes ces années.