

EDITORIAL

L'année immobilière 2014 aura été une année très moyenne.

Certes, les volumes « transactés » ont augmenté, tant en investissement (22,6 Md€ contre 16,5 Md€ en 2013), qu'en location (2,1 millions de m² placés en Ile de France, contre 1,9 en 2013). Mais ces chiffres sont quelque peu en trompe l'œil, car la croissance des investissements correspond essentiellement à la réalisation de quelques grosses transactions de plusieurs centaines de millions d'euros. Quant aux m² loués, leur niveau est inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Du côté des prix, rien non plus de très positif : les prix à l'acquisition des actifs sécurisés, c'est à dire ceux que nous privilégions, ont continué à se tendre. Ceci, sous l'effet conjugué de la poursuite de la baisse des taux et des masses toujours aussi importantes de capitaux disponibles sur le marché de l'investissement. Un marché plus cher, donc, dans la majorité des cas et générateur de rendements plus faibles. Quant au marché locatif, si les loyers publiés en 2014 ne sont qu'en léger retrait par rapport à ceux de 2013, déjà corrigés à la baisse, les conditions de relocation comprennent de plus en plus « d'avantages commerciaux » (franchise de loyer, prise en charge de travaux,...) pouvant représenter de 15% à 25% du montant du loyer global sur toute la durée du bail, selon les zones et les actifs !

Pour 2015, malgré un ressenti des acteurs immobiliers évoluant dans le bon sens, semble-t-il, il ne faut pas s'attendre à une amélioration significative du marché, même si l'on devrait retrouver, enfin, un peu de croissance économique. Le marché restera affecté par cet environnement économique, car l'expérience montre que toute amélioration de la croissance ne produit pas immédiatement ses effets sur le marché immobilier. Il ne faut pas non plus oublier le poids de l'offre de m² disponible qui va encore peser au moins toute l'année 2015.

Pourtant, face à ce contexte conjoncturel et immobilier peu favorable, votre SCPI obtient des résultats en légère amélioration.

Globalement, en effet, les résultats sont stables et la plupart de nos SCPI ont reconduit les dividendes, plusieurs ont pu renforcer leurs réserves, en augmentant leur report à nouveau. C'est le cas de votre SCPI, dont le dividende est en progression : 19,30 € par part, contre 19,10 € en 2013. En outre, il a été également versé un dividende exceptionnel au titre de plus-values réalisées sur des cessions. Ce qui, au total, représente un dividende global de 25,30 € par part pour l'année 2014. Le dividende récurrent sur résultat courant étant compris entre 19 € et 20 € par part.

Au total, donc, 2014 aura été une nouvelle année de crise mais qui aura peu ou prou épargné les SCPI. Nul ne saurait s'en plaindre !

Gageons que l'année 2015 permettra de consolider encore les performances de votre SCPI. C'est le souhait que nous formons, en adressant à chacun d'entre vous, nos meilleurs vœux pour 2015.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

CHIFFRES CLES

Nombre d'associés	899	Nombre d'immeubles	40
Nombre de parts	170 000	Surface en m ²	28 990

FIDUCIAL Gérance

ASSEMBLEE GENERALE 2015

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

Un membre ayant fait part de son attention de démissionner lors du Conseil de surveillance du 16 octobre 2014, un (1) poste de membre de Conseil de surveillance sera à pourvoir lors de la prochaine Assemblée 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 DEFENSE CEDEX, le **13 mars 2015 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un curriculum vitae mentionnant leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance, 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.

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.

ACTUALITE 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%.

Loi de finances rectificative pour 2014

La loi de finances rectificative pour 2014 a modifié le régime d'imposition des plus-values immobilières des non-résidents. Désormais, le taux d'imposition des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques, directement ou par l'intermédiaire d'une société dont les bénéfices sont imposés au nom des associés (SCI ou SCPI), est fixé à 19% quel que soit leur lieu de résidence.

Cette mesure s'applique aux plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015.

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^{er} 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 01.01.2014	26 010 000,00 €
Capital nominal au 31.12.2014	26 010 000,00 €
Capitaux collectés au 31.12.2014	30 281 922,54 €
Capital autorisé : 170 000 parts	26 010 000,00 €
Nominal pour une part	153,00 €
Valeur de réalisation pour 1 part au 01.01.2014	353,09 €
Capitalisation au 31.12.2014 (en prix de souscription)	63 920 000,00 €

Conditions de souscription depuis le 1^{er} 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^{er} 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

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Souscriptions	1 852	620	1 223	467
Retraits	1 852	620	1 223	467
Solde	0	0	0	0

Transactions hors marché au cours du trimestre : 126 parts

Demandes de retrait en attente au 31.12.2014 : 831 parts (soit 0,49% 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 2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.**	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Revenus fonciers	4,42 €	4,50 €	4,44 €	5,79 €
Produits financiers *	0,08 €	0,00 €	0,06 €	0,01 €
Total	4,50 €	4,50 €	4,50 €	5,80 €

* avant prélèvement de 39,50%

** hors versement d'un dividende de 6€ par part prélevé sur le compte de plus-values de cession

Versement dividende 1^{er} trimestre : 25 avril 2014

Versement dividende 2^{ème} trimestre : 25 juillet 2014

Versement dividende 3^{ème} trimestre : 25 octobre 2014

Versement dividende 4^{ème} trimestre : 23 janvier 2015

PERFORMANCES

LES PERFORMANCES PASSES NE PREJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES

TRI - Taux de rentabilité interne au 31.12.2013 (Source IEIF)

	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne	10,19%	10,30%

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 (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.

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)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
En loyer	91,07%	91,05%	91,05%	89,65%

* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,88%

Taux d'encaissement des loyers au 31.12.2014

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2014	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
	96,06%	94,09%	96,82%	91,93%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 96,06% des loyers quittancés au 1^{er} trimestre ont ainsi été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 12 mois après la date de quittancement) et 94,09% des loyers quittancés au second trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 9 mois après la date de quittancement) et 96,82% des loyers quittancés au 3^{ème} trimestre ont été encaissés au 31 décembre 2014 (soit 6 mois après la date de quittancement) et 91,93% des loyers quittancés au quatrième trimestre étaient encaissés au 31 décembre 2014 (soit 3 mois après la date de quittancement).

Situation locative

Relocations (Néant)

Acquisition (Néant)

Arbitrages :

1 Place du Générale de Gaulle - VALENCIENNE

Vente de locaux commerciaux en date du 18 décembre 2014 pour un prix net vendeur de 350.000 €.

