



Bulletin d'Information B u r o b o u t i c

Société Civile de Placement Immobilier

4^{ème} Trimestre 2014

Période de validité du 01.01 au 31.03.2015

Actualité

1

Actualité

Conjoncture

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 !

Résultats 2014

C'est pour tenir compte de ce contexte prévisible conjoncturel et immobilier peu favorable, que nous vous avons annoncé dès le versement du 1er acompte trimestriel, une nécessaire révision à la baisse des revenus de votre SCPI en 2014, en précisant que priorité serait donnée à la reconstitution du report à nouveau dès que la situation le permettrait.

Les faits se sont avérés conformes aux prévisions, de sorte que l'acompte trimestriel de 3,51 € a pu être maintenu tout au long de l'année (soit un coupon annuel de 14,04 € par part portant jouissance 12 mois) et ce, sans aucun prélèvement sur le report à nouveau.

Grâce aux effets bénéfiques et conjugués du plan d'arbitrage, des relocations et de la poursuite des investissements, le taux d'occupation financier a, par ailleurs, progressé de deux points depuis fin 2013. Ainsi, le résultat distribuable de votre SCPI permet de remplir l'objectif que nous nous étions fixé en proposant à la prochaine Assemblée de renforcer de 25 % le report à nouveau.

Perspectives 2015

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.

Pour votre SCPI, la poursuite des actions visant à améliorer le taux d'occupation, réduire les charges et stabiliser les locataires sur la base de valeurs locatives de marché, devrait permettre de continuer à renflouer le report à nouveau. Tel est notre objectif pour 2015.

Gageons donc que l'année 2015 contribuera à consolider 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 clés

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	6.909
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	221
Surface	183.164 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	21.942.818 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.13	236,59 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.13	276,06 €
Prix d'exécution hors frais au 31.12.14	243,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	269,73 €

Capital social	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.13	294.894.018 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31/12/2014	339.859.800 €



Situation locative

Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
80/84 av. de la Libération - 77340 PONTAULT-COMBAULT	111	Bureaux	12/11/2014
80/84 av. de la Libération - 77340 PONTAULT-COMBAULT	54	Bureaux	12/11/2014
80/84 av. de la Libération - 77340 PONTAULT-COMBAULT	59	Bureaux	12/11/2014
80/84 av. de la Libération - 77340 PONTAULT-COMBAULT	48	Bureaux	04/12/2014
Nouveaux actifs			
86 rue d'Alésia - 75014 PARIS	88	Commerce	18/11/2014
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	360	144.834 €	

Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Z.A.C. du Grand Ouest - 78130 LES MUREAUX	1.084	Commerce	01/10/2014
71, avenue Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	229	Bureaux	15/10/2014
34, route de Saint Marc - 22300 LANNION	128	Commerce	15/11/2014
60, rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	21/11/2014
33 ter, avenue Gambetta - 78300 POISSY	163	Bureaux	02/12/2014
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS	1.732	304.219 €	

Patrimoine

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2014 est de 93,06% Hors locaux mis en vente, il serait de 94.35%.

Le taux d'occupation financier est déterminé par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,
- (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Ventes

Cinq actifs ont été cédés durant ces derniers mois :

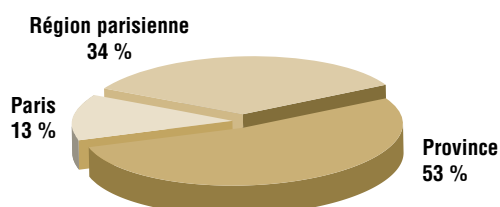
- Un local commercial sis 9 place des Charmilles à LONGJUMEAU (91) d'une superficie de 84 m² pour un montant net vendeur de 78.000 €. Ce bien avait été expertisé à 70.000 € au 31 décembre 2013.
- Un immeuble indépendant de bureaux sis 57 bis avenue de l'Europe à EMERAINVILLE (77) développant une surface de 325 m², a été vendu le 2 octobre 2014 pour un montant net vendeur de 270.000 €. Cet actif a été expertisé au 31 décembre 2013 à 270.000 €.
- Un immeuble de bureaux sis 8 rue Maryse Bastié à BRON (69) d'une superficie de 1.039 m² a été cédé le 6 octobre 2014 pour un prix net vendeur de 850.000 €. Ce bien était expertisé à 840.000 € au 31 décembre 2013.
- Deux cellules commerciales sises 11/13 rue des Halles à GRIGNY (91) ont été vendues le 6 novembre 2014 au prix net vendeur de 1.000.000 €. Cette vente a fait l'objet d'une concertation préalable de votre Conseil de Surveillance dans la mesure où cet actif avait été expertisé à 1.350.000 € au 31 décembre 2013.

Acquisition

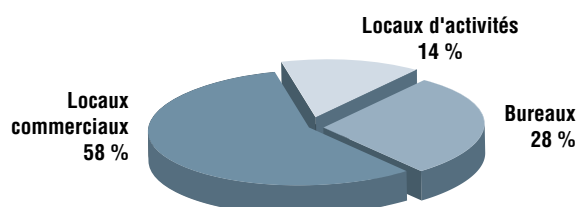
Votre SCPI a acquis le 18 novembre 2014 un local commercial de pied d'immeuble, loué à ETAM, d'une surface Carrez de 90,18 m², situé 86 rue d'Alésia à PARIS (14). Cet actif, dont le prix d'acquisition s'est élevé à 1.989.000 € acte en mains, procure un rendement net proche de 6%.

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

Par répartition géographique



Par nature



Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement)	Date de distribution
1 ^{er} trimestre	3,51 €	0,00 €	3,51 €	22 avril 2014
2 ^{ème} trimestre	3,48 €	0,03 €	3,51 €	22 juillet 2014
3 ^{ème} trimestre	3,50 €	0,01 €	3,51 €	22 octobre 2014
4 ^{ème} trimestre	3,51 €	0,00 €	3,51 €	22 janvier 2015

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Au 31.12.2013 (source IEIF)	10 ans	15 ans
Taux de rendement interne (TRI)	11,13 %	12,30 %

Année 2014	
Coupon annuel	14,04 €
dont % des revenus non récurrents (report à nouveau ou plus-values)	0 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	287,16 €
DVM*	4,89 %

* 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.

Marché secondaire

Confrontation des ordres d'achat et de vente

DATE DE CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	PARTS EXÉCUTÉES	PRIX D'EXÉCUTION (hors frais)	PRIX ACQUÉREUR * (frais inclus)
31.10.2014	485	6 613	485	248,00 €	275,28 €
28.11.2014	1 405	6 961	1 332	246,00 €	273,06 €
31.12.2014	919	6 986	919	243,00 €	269,73 €
			2 736		

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% + commission de cession de 5% HT (6% TTC au taux en vigueur au 01.01.2014)

Situation du registre après confrontation du 31.12.2014

(Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente)

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
-	243 €	198
-	244 €	870
-	245 €	15
-	246 €	269
-	247 €	397

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 27 février 2015

Mardi 31 mars 2015

Jeudi 30 avril 2015

Vendredi 29 mai 2015

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres.

La situation du registre **varie quotidiennement**. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique "carnet d'ordres" de la SCPI BUROBOUTIC.

Pour votre information

À tout moment, vous pouvez consulter le dernier prix d'exécution connu sur le **site Internet (rubrique marché des parts) : www.fiducial-gerance.fr**

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum **frais inclus** et les ordres de vente en prix minimum **hors frais**. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

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 ».

MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par application de l'article L214-59 du Code monétaire et financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Transmission des ordres d'achat et de vente

Les associés désirant **céder leurs parts** doivent adresser à la Société de Gestion un **mandat de vente**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix **minimum** souhaité. Si le donneur d'ordre est un particulier détenant les parts dans son patrimoine privé ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières*. A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre. Le mandat de vente a une **durée de validité de 12 mois**, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé, conformément à l'article 422-205 du Règlement Général de l'AMF.

Les personnes désirant **acheter des parts** doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un **mandat d'achat**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix **maximum, tous frais inclus**, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance, 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 La Défense Cedex - Tél. 01 49 97 56 80 ou téléchargeables sur le site www.fiducial-gerance.fr

Registre des ordres d'achat et de vente

A réception, la Société de Gestion **horodate** les ordres après avoir vérifié leur validité **et les inscrit, par ordre chronologique, sur un registre**. La réception des ordres et des fonds doit se faire **au plus tard la veille de la confrontation, avant 14 heures**.

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires de mandat de vente ou d'achat, de modification ou d'annulation.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne seront inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de l'accord écrit du bénéficiaire ou de la mainlevée de nantissement.

Le registre n'est pas consultable mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande.

Couverture des ordres

Préalablement à la confrontation des ordres, une **couverture des ordres**, dont les modalités sont précisées sur le mandat d'achat, est demandée à tout acheteur, dans la limite du montant global maximum de la transaction, frais inclus.

En cas de non respect de cette condition, l'ordre d'achat est annulé.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont **confrontés** périodiquement **à intervalles réguliers et à heure fixe** pour déterminer un **prix d'exécution unique** qui est celui auquel peut être échangée **la plus grande quantité de parts**.

La périodicité a été fixée à un mois étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 H 00.

Règlement et frais de transaction

Le règlement des parts acquises est effectué par **prélèvement sur la couverture** du montant de la transaction, frais inclus. Si le montant de la transaction est inférieur au montant de la couverture, le solde est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion, sauf si l'ordre d'achat n'a été exécuté que partiellement.

Les **frais de transaction** sont les suivants :
- **droits d'enregistrement** : 5% du prix cédant,
- **commission de cession**, perçue par la Société de Gestion : 5% HT (soit 6% TTC) du prix cédant.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant **déduction faite du montant de l'impôt acquitté par FIDUCIAL Gérance pour son compte**.

Cessions directes

Les parts peuvent également être cédées entre associés, et entre associés et tiers, directement entre eux sans intervention de la Société de Gestion ou d'un intermédiaire.

Les conditions sont alors librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5% du prix cédant) et les frais de transfert (selon les conditions ci-dessous).

Si le cessionnaire n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les formes et conditions prévues dans les statuts.

Une fois la cession effectuée et enregistrée auprès de la recette des impôts, elle doit être notifiée à la Société de Gestion qui se chargera de procéder au transfert de propriété sur le registre des associés.

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

La Société ne garantit pas la revente des parts

FRAIS DE TRANSFERT

Des frais de dossier forfaitaires s'élevant à la somme de 100 € TVA incluse, seront versés à la Société de Gestion à l'occasion de tout transfert de parts quelle qu'en soit la nature, à l'exception des transferts consécutifs aux cessions de parts avec intervention de la Société de Gestion. Ils seront ramenés à 50 € TTC si le nombre de parts transférées est inférieur à 50 parts. Dans l'hypothèse où une opération nécessiterait plusieurs transferts sur le registre de la Société pour le même titulaire de parts ou le même usufruitier, les frais calculés sur le nombre total des parts transférées, ne seront décomptés qu'une seule fois sous réserve que ces transferts puissent être réalisés le même jour.

Ces frais seront à la charge du nouveau titulaire des parts (étant précisé qu'ils seront à la charge de l'usufruitier dans le cas de parts démembrées) et seront exigibles préalablement au transfert. Toutefois, pour ne pas différer l'opération en cas de retard de paiement, la Société de Gestion pourra imputer ces frais sur le montant des revenus distribués au nouveau titulaire des parts.



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%.

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.

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. A titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2014 était de 243,00 € 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 d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

Assemblée Générale 2015

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de quatre (4) membres arriveront à expiration à l'issue 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. Il est rappelé que tout candidat doit avoir moins de soixante-quinze (75) ans. Tout candidat devra par ailleurs s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Aux termes de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de ladite 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.



**Le Service Associés est joignable par téléphone au 01 49 97 56 80 (ligne directe)
ou par voie électronique à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr**

SCPI BUROBOUTIC : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-14 en date du 31 mai 2013
FIDUCIAL Gérance : Société de gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014



Bureaux : 41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 La Défense cedex - Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 07 86 99
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr - E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr - Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)