



# Bulletin d'information

## B u r o b o u t i c

Période de validité du 01.04 au 30.06.2015

Société Civile de Placement Immobilier

1<sup>er</sup> trimestre 2015

## 1 Actualité

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 amélioration du marché locatif ; de même, sur le secteur des commerces, si certaines grandes enseignes souffrent, fort heureusement 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 sur le premier trimestre 2014. Il serait malgré tout souhaitable que le marché locatif s'améliore vite, tant pour les 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 léger recul du fait de l'application de franchises temporaires de loyers comme constaté ce trimestre dans votre SCPI.

Les résultats du premier trimestre sont généralement stables, voire en légère augmentation tels ceux de votre SCPI qui peut ainsi poursuivre sa politique de reconstitution de réserves distribuables. Dans la ligne des prévisions annuelles, l'acompte du premier trimestre a été reconduit au même niveau que l'an dernier.

Du côté du marché secondaire, celui de votre SCPI a trouvé son équilibre sur une base de prix où se rencontrent l'offre et la demande. Un rendement potentiel supérieur à 5 % pour l'acheteur confirme en effet l'attrait renouvelé du produit SCPI dont la compétitivité, par rapport aux autres placements, ne se dément pas.

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 nécessitant la tenue d'assemblées extraordinaires, une pause est marquée cette année, puisque les ordres du jour des assemblées ne comportent que des résolutions ordinaires usuelles qui rythment la vie de votre SCPI.

Nous espérons néanmoins que vous serez nombreux à y participer, fût-ce par correspondance ou par procuration.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés 6.895

Nombre de parts 1.260.000

Nombre d'immeubles 220

Surface 182.354 m<sup>2</sup>

Loyers quittancés (HT / an) 21.657.112 €

Valeur nominale 150,00 €

Valeur de réalisation / part au 31.12.14 235,12 €

Valeur de reconstitution / part au 31.12.14 275,63 €

Prix d'exécution hors frais au 31.03.15 242,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 31.03.15 268,62 €

Capital social 189.000.000 €

Valeur de réalisation 31.12.14 296.246.155 €

Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31/03/2014 338.461.200 €

## 3 Situation locative

### Entrées

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
<b>Actifs mis en location</b>			
60/62, avenue Daumesnil - 75012 PARIS	115	Commerce	05/01/2015
98, rue du Faubourg Poissonnière - 75010 PARIS	91	Bureaux	01/02/2015
14, rue des Cornouailles - 44000 NANTES	189	Bureaux	01/02/2015
ZA des Grands Champs - Route de Domfront - 61100 FLERS	600	Commerce	01/02/2015
	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Loyers H.T / AN</b>	
<b>Total des locations</b>	<b>995</b>	<b>125.280 €</b>	

### Sorties (locaux mis en location)

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
5/7, avenue de la Commune de Paris - 91220 BRETIGNY-SUR-ORGE	1 164	Commerce	31/12/2014
Rue Olympe de Gouges - 91350 GRIGNY	2 200	Bureaux / Activités	31/12/2014
4, rue Victor Hugo - 94160 ALFORTVILLE	71	Commerce	02/03/2015
	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Loyers H.T / AN</b>	
<b>Total des départs</b>	<b>3 885</b>	<b>295.810 €</b>	

## 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)

2015	1 <sup>er</sup> trim.
	91,95%

Taux hors immeubles en arbitrage 95,22%

### Taux d'encaissement des loyers au 31.03.2015

(montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés)

2015	1 <sup>er</sup> trim.
	92,07%

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre) : 92,07% des loyers quittancés au premier trimestre ont ainsi été encaissés au 31 mars 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

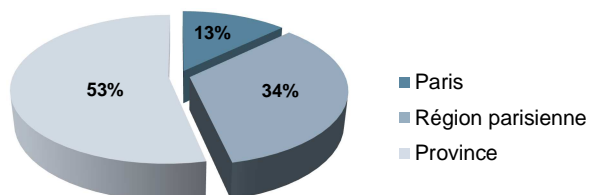
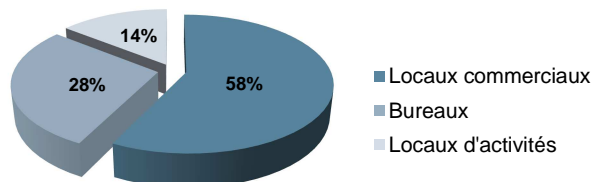
### Vente

Un actif a été cédé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2015. Il s'agit d'un immeuble à usage de bureaux et activités situé à Fresnes (94), avenue de la Liberté, d'une surface de 810 m<sup>2</sup> pour un montant de 840 000 € net vendeur. Ce bien était expertisé à 513 000 € au 31/12/2014.

### Acquisition (néant)

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

Par nature	Par répartition géographique
------------	------------------------------



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes locatives	Produits financiers	Acompte total (avant prélèvement)	Date de distribution
1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	0,00 €	3,51 €	22 avril 2014

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Sur période 2004-2014 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,33 %

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 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.

## 6 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)
31.01.2015	732	5 777	692	242,00 €	268,62 €
27.02.2015	1 419	7 511	1 299	242,00 €	268,62 €
31.03.2015	1 548	7 583	1 162	242,00 €	268,62 €

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

3 153

### Situation du registre après confrontation du 31.03.2015

(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
-	243,00 €	820
-	242,00 €	82
80	240,00 €	-
226	238,00 €	-
80	237,00 €	-

### Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 29 mai 2015

Mardi 30 juin 2015

Vendredi 31 juillet 2015

Lundi 31 août 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](http://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 BUROBOUTIC) : [www.fiducial-gerance.fr](http://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.



## 7 Actualité 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%.

## 8 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 1er 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.

## 9 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. 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 ».

### 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.

## 10 Assemblée Générale

L'assemblée générale de la SCPI BUROBOUTIC se déroulera au siège social de la Société, 41 rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400) le **Mardi 9 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 de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.



## 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](http://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.



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](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Pour acheter des parts, le Service Commercial est joignable par téléphone au 01 49 97 56 30 (ligne directe)  
ou par voie électronique à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:souscriptions.fiducial.gerance@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](http://www.fiducial-gerance.fr) - E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) - Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)