



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

Société Civile de Placement Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2014

Période de validité du 01.04 au 30.06.2014

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Conjoncture et prévisions

La publication des résultats des SCPI par l'ASPIM et l'IEIF a une fois de plus démontré que les SCPI affichent, de façon générale, une bonne résistance dans les périodes de crise et que les revenus qu'elles distribuent à leurs porteurs de parts sont pratiquement sans équivalent dans le paysage financier, tant en terme de niveau que de pérennité.

La collecte globale brute reste, pour la quatrième année consécutive, à des niveaux record atteignant plus de 3 milliards d'euros. Cet engouement a également des effets favorables sur les marchés secondaires, ce dont on ne peut que se réjouir.

Il faut cependant ne pas négliger la conjoncture générale qui, à force de ne pas vraiment se redresser, continue à faire des dégâts dans notre tissu économique, et donc dans les comptes de vos locataires.

Il faut compter, enfin, sur la situation du marché immobilier. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, la situation est contrastée : un marché locatif convalescent et en baisse, un marché de l'investissement "suralimenté" par des capitaux toujours aussi abondants et pas toujours très sélectifs...

Au total, l'environnement dans lequel évoluent les SCPI devrait être modérément porteur en 2014, ce qui nous amène à la plus extrême prudence en terme de prévisions et de dividendes pour votre SCPI.

En effet, dans ce contexte économique encore trop incertain, auquel s'ajoutent des perspectives législatives dont il est difficile d'appréhender l'impact sur nos patrimoines locatifs (future Loi Pinel), les résultats prévisionnels 2014 ont été établis sur les seuls éléments connus à ce jour sans tenir compte d'améliorations possibles provenant des relocations ou des arbitrages et investissements à venir.

L'acompte du 1<sup>er</sup> trimestre a été fixé sur cette hypothèse minimaliste préservant ainsi le report à nouveau avec, pour objectif, de le reconstituer dès que la situation le permettra conformément au souhait exprimé par votre Conseil de Surveillance.

Cette situation résulte exclusivement de la conjoncture, les fondamentaux de votre SCPI restant intacts.

Des signes encourageants ont d'ores et déjà été enregistrés comme l'amélioration du taux d'occupation depuis deux trimestres consécutifs et des relocations en perspective.

Le plan d'arbitrage commence par ailleurs à porter ses fruits et votre Société a la capacité d'investir 10 à 15 M€ supplémentaires avant d'émettre des parts nouvelles.

Vous pouvez donc lui conserver toute votre confiance.

### Assemblée Générale du 19 juin 2014

Au-delà de la conjoncture 2014, il faut souligner l'importance des questions qui seront soumises à l'Assemblée Générale du 19 juin prochain.

La transposition de la directive AIFM, dont il a déjà été question dans le précédent bulletin, est effective depuis juillet 2013. Elle doit maintenant être incorporée à vos statuts.

Ceci explique le nombre et l'importance des résolutions à caractère extraordinaire sur lesquelles vous aurez à vous prononcer à cette occasion. Il s'agit, certes, de se conformer à la loi, mais pour nous, Société de Gestion, ce sera l'occasion de faire en votre direction œuvre de pédagogie, pour expliquer cette réforme, sa portée, ses enjeux, tant en termes de protection nouvelle des épargnants, que de perspectives de développement futur des SCPI.

La Société de Gestion escompte par conséquent un intérêt et une participation aussi grande que possible de votre part pour ce moment important de la vie de votre SCPI.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	6.913
Nombre de parts (souscrites ou en cours de souscription)	1.260.000

Nombre d'immeubles	223
Surface	186.118 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	22 318 833 €

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 31.03.14	261,00 €
Prix d'exécution frais inclus	289,71 €

Capital social (souscrit ou en cours de souscription)	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.13	294.894.018 €
Capitalisation selon le prix de souscription	365.400.000 €



## 3

### Situation locative

#### Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
<b>Actifs mis en location</b>			
4/10 rue d'Albertville - 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	425	Commerce	01/01/2014
16 avenue Louis Leduc - 94600 CHOISY LE ROI	65	Commerce	15/03/2014
<b>Nouveaux actifs</b>			
10 rue Albert Calmette - 81100 CASTRES	1700	Commerce	21/02/2014
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>2 190</b>	<b>277 705 € €</b>

#### Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
60/62, avenue Daumesnil 75012 PARIS	100	Commerce	01/02/2014
14 rue du Bois 54390 FROUARD	600	Commerce	28/02/2014
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>		<b>700</b>	<b>119 725 € €</b>

## 4

### Patrimoine

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2014 remonte à 91,89 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 92,55%.

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

Au cours du trimestre, trois actifs ont été cédés :

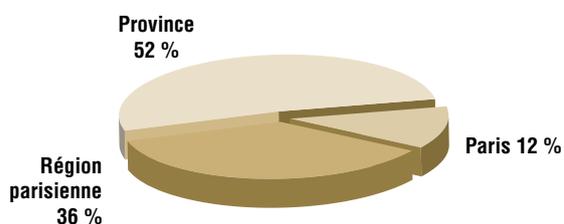
- un terrain de 1 050 m<sup>2</sup> attenant à un actif sis 43 avenue de la République aux MUREAUX (78) a été vendu le 28 janvier 2014 au prix net vendeur de 92 400 €. Il avait été valorisé par l'expert à 31 500 €,
- un immeuble d'entrepôt sis rue de la Patelle - Parc d'activité des Bellevues à CERGY (95) d'une superficie de 4 094 m<sup>2</sup> a été vendu le 30 janvier 2014 au prix net vendeur de 1 050 000 €, en retrait par rapport à la dernière valeur d'expertise (1 500 000 €) en raison d'importants travaux à réaliser dans cet immeuble, dont le coût a été pris en charge par l'acquéreur,
- un immeuble mixte activité-bureaux d'une superficie de 1 696 m<sup>2</sup> sis 19 rue du 35<sup>ème</sup> régiment d'aviation à BRON (69). Il a été vendu au prix net vendeur de 1 300 000 € le 25 mars 2014, à son prix d'expertise au 31 décembre 2013.

#### Acquisitions

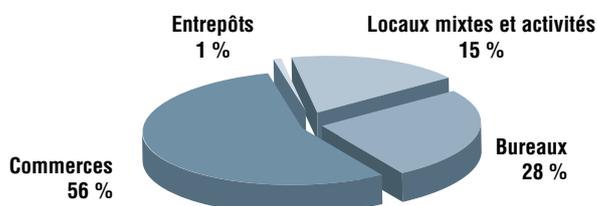
Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un local commercial, d'une superficie de 1 700 m<sup>2</sup> sis 10 rue Albert Calmette à CASTRES (81), loué à Kiabi (bail 3/6/9 ans). Cette acquisition est intervenue le 12 février 2014 au prix net vendeur de 2 180 000 € et dégage un rendement net de 7,30%.

#### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2013)

##### Par répartition géographique



##### Par nature



## 5

### Augmentation de capital (clôturée le 31 mars 2014)

Évolution des souscriptions	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Report des souscriptions validées au 31.12.13	56.444	8.466.600 €	7.902.160 €	16.368.760 €
Du 01.01.14 au 31.01.14	5.853	877.950 €	819.410 €	1.697.370 €
Du 01.02.14 au 28.02.14	3.476	521.400 €	486.640 €	1.008.040 €
Du 01.03.14 au 31.03.14	4.227	634.050 €	591.780 €	1.225.830 €
<b>Total des souscriptions au 31.03.2014</b>	<b>70.000</b>	<b>10.500.000 €</b>	<b>9.800.000 €</b>	<b>20.300.000 €</b>

Évolution du capital	Au 31.12.2013	Au 31.03.2014
Capital nominal	186.966.600 €	189.000.000 €
Prime d'émission brute	86.672.705 €	88.570.545 €
Total des capitaux collectés	273.639.305 €	277.570.545 €
Nombre de parts	1.246.444	1.260.000
Nombre d'associés	6.739	6.913

## 6

### Distribution des Revenus

#### Acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2014

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)	Date de distribution
3,51 €	0,00 €	<b>3,51 €</b>	22 avril 2014

#### Performances

Taux de rendement interne (TRI) 5 ans*	Taux de rendement interne (TRI) 10 ans*	Taux de distribution 2013 (DVM)**	Variation du prix moyen 2013***
6,50 %	11,13 %	5,22 %	1,71 %

\* Sur période 2003-2013

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur de l'année n.

\*\*\* La variation du prix moyen de la part se détermine par la division (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. acquéreur moyen de l'année n-1.

## 7

### 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)
31/01/2014	3.455	2.505	2.483	261 €	289,71 €
28/02/2014	1.507	1.377	535	261 €	289,71 €
31/03/2014	1.899	1.412	927	261 €	289,71 €
			<b>3.945</b>		

\* 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 29.03.2013

(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
40	247 €	463
3	243 €	22
180	238 €	0
7	236 €	0
159	229 €	

#### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 30 mai 2014  
Lundi 30 juin 2014  
Jeudi 31 juillet 2014  
Vendredi 29 août 2014

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 publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres".

#### 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](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.

#### 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".

# MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par application de l'article L214-93 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*. À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre. La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande de l'associé.

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 07 86 80 ou téléchargeables sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Registre des ordres d'achat et de vente

À réception, la Société de Gestion **horodate** les ordres après avoir vérifié leur validité **et les inscrit, par ordre chronologique, sur un registre**. La transmission des ordres 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 **dédaction 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.

**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 - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008**

