



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

Société Civile de Placement Immobilier

2<sup>ème</sup> Trimestre 2014

Période de validité du 01.07 au 30.09.2014

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Environnement réglementaire et conjoncturel

Ce trimestre marque l'entrée en vigueur opérationnelle de la directive AIFM, qui encadre au niveau européen la gestion des fonds d'investissement alternatifs, dont les produits immobiliers et les SCPI.

Votre Société de Gestion a obtenu, dès le deuxième trimestre 2014, ce nouvel agrément.

Destiné avant tout à consolider la sécurité de l'épargne publique investie dans nos produits d'épargne immobilière, cet agrément AIFM traduit un relèvement des standards de la gestion collective immobilière : davantage de fonds propres au niveau de la société de gestion (28 M€ pour ce qui concerne FIDUCIAL Gérance), de nouveaux dispositifs de contrôles des risques, un encadrement des rémunérations des collaborateurs destinés à cantonner la prise de risques, des obligations de reporting AMF accrues, ainsi que l'arrivée du dépositaire, nouvel acteur, contrôlant également la société de gestion, aux côtés des conseils de surveillance, des commissaires aux comptes, de nos contrôleurs internes et de l'AMF.

En parallèle, le produit SCPI bénéficie de souplesses supplémentaires, qu'il s'agisse de la durée minimale de détention des immeubles, qui a été réduite, de la réalisation des opérations de valorisation du patrimoine (agrandissements, rénovations, arbitrages, ...) qui ont été facilitées, ou encore des modalités de détention des immeubles, qui ont été élargies, permettant aux SCPI d'accéder à l'acquisition d'une plus grande variété d'actifs immobiliers.

Ces évolutions importantes ne peuvent que renforcer l'attrait et la qualité du produit SCPI, qui continue à produire des revenus réguliers malgré la conjoncture exécrable de l'économie française. Les dividendes versés ce trimestre sont reconduits par rapport à ceux du premier trimestre 2014, sans aucun prélèvement sur le report à nouveau depuis le début de l'exercice.

Les signes encourageants annoncés dans le dernier bulletin se confirment à en juger par un nombre plus important de relocations enregistrées au cours de ce trimestre, qui porteront leurs fruits dès le trimestre prochain une fois la période des franchises passée. Les investissements réalisés, de par la qualité de leurs emplacements et la sécurité locative qu'ils procurent, ne peuvent que conforter cette tendance. Restons cependant vigilants et prudents dans nos prévisions tant que la croissance n'est pas au rendez-vous.

### Assemblées Générales et Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 19 juin 2014. Faute de quorum, l'Assemblée Générale Extraordinaire a dû être convoquée une seconde fois le 10 juillet 2014.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 83,41 % à 99,41 % pour les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire et de 93,82 % à 98,46 % pour les résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire) et, notamment :

- l'autorisation de régularisation de l'impôt sur plus-value dans le cadre de cession d'actifs pour les associés soumis à des taux de prélèvement différents,
- la ratification de la nomination du dépositaire CACEIS INVESTOR SERVICES,
- la modification des statuts intégrant, d'une part, les nouvelles dispositions modifiant le produit SCPI et, d'autre part, des dispositions encadrant la détention de parts par les US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur dix associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour une durée de trois ans les mandats de deux membres sortants :

- Madame Dany PONTABRY et Monsieur Albert SCHMITT, et élu pour une durée de trois ans deux associés faisant acte de candidature :
- Monsieur Pierre-Henri NOUGEIN et la société SNRT représentée par Monsieur Dominique CHUPIN.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Messieurs Léon BARUC et François LALLONDER de l'accomplissement de leurs fonctions au sein du Conseil de Surveillance pendant toutes ces années.

Lors de sa séance du 10 juillet 2014, le Conseil de Surveillance a nommé :

- Monsieur Pierre-Henri NOUGEIN, Président,
- Madame Dany PONTABRY, Vice-Présidente.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	6.914
Nombre de parts (souscrites ou en cours de souscription)	1.260.000

Nombre d'immeubles	225
Surface	188.523 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	21.937.806 €

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	258,00 €
Prix d'exécution frais inclus	286,38 €

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 d'exécution frais inclus au 30/06/2014	360.838.800 €



### Situation Locative

#### Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
<b>Actifs mis en location</b>			
ZAC du Saule Gaillard - 54390 FROUARD	500	Commerce	01/04/2014
4/10, rue d'Albertville - 54500 VANDOEUVRE-LES-NANCY	984	Commerce	14/04/2014
C.C. Les Arcades, rue Jacques Vogt - 95340 PERSAN	75	Commerce	01/05/2014
5, place Nelson Mandela - 78340 LES CLAYES-SOUS-BOIS	70	Commerce	05/05/2014
2, av. Maréchal Foch - 78400 CHATOU	81	Commerce	19/05/2014
60/62, Av. Daumesnil - 75012 PARIS	100	Commerce	20/05/2014
57 bis, av. de l'Europe - 77186 EMERAINVILLE	325	Bureaux/Activité	15/06/2014
80/84, av. de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	170	Activité	17/06/2014
<b>Nouveaux actifs</b>			
50, rue Saint Ferréol - 13001 MARSEILLE	57	Commerce	11/04/2014
134-138, La Canebière - 13001 MARSEILLE	966	Commerce	28/05/2014
14, allée Pierre Gilles de Gennes - 33700 MERIGNAC	1.424	Bureaux	04/06/2014
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>4.752</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>667.879 €</b>

#### Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
2, av. Maréchal Foch - 78400 CHATOU	285	Commerce	18/05/2014
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>285</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>38.512 €</b>

### Patrimoine

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 est de 91,52 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93,84 %.

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.

#### Vente

Une boutique sise 17 rue Massé à Paris (75) a été cédée à un prix net vendeur de 200.000 € le 10 juin 2014. Cet actif avait été expertisé 140.000 € au 31 décembre 2013.

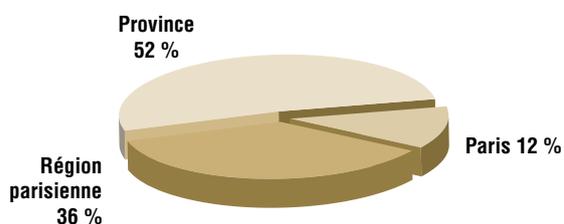
#### Acquisitions

Trois nouveaux actifs sont venus compléter le patrimoine de votre SCPI au cours de ce trimestre :

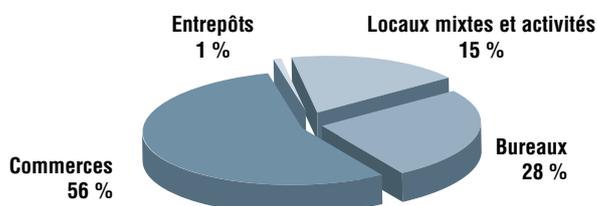
- le 11 avril 2014 : une boutique de 57 m<sup>2</sup> au numéro 50 de la rue piétonne Saint Ferréol à MARSEILLE (13001), sous enseigne SWAROVSKI, acquise au prix de 1.275.000 € acte en mains et générant un rendement de 5,77%,
- le 28 mai 2014 : un local commercial neuf d'une surface totale de 966 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée et sous-sol d'une résidence de services au 134-138, La Canebière à MARSEILLE (13001), loué à MONOP' par bail ferme de 6 ans. Cet investissement, d'un montant de 2.074.000 € acte en mains, procure un rendement de 6,75%,
- le 4 juin 2014 : un immeuble de bureaux neuf "LE MILLENIUM", d'une superficie de 1 424 m<sup>2</sup>, situé 14 allée Pierre Gilles de Gennes à MERIGNAC (33700) dans une zone tertiaire active près de l'aéroport de BORDEAUX. Cet actif, dont le prix d'acquisition s'est élevé à 2.775.000 € acte en mains, est loué à EDF par bail ferme de 9 ans et dégage un rendement de 6,45%.

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

##### Par répartition géographique



##### Par nature





# GESTION DES ASSOCIÉS

## 5

## Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)	Date de distribution
1 <sup>er</sup> trimestre	3,51 €	0,00 €	<b>3,51 €</b>	22 avril 2014
2 <sup>ème</sup> trimestre	3,48 €	0,03 €	<b>3,51 €</b>	22 juillet 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.

## 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)
30/04/2014	1.472	1.913	500	260,00 €	288,60 €
30/05/2014	1.717	2.025	745	260,00 €	288,60 €
30/06/2014	1.157	3.052	177	258,00 €	286,38 €
			<b>1.422</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 30.06.2014

(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
	264 €	57
	261 €	345
	260 €	1 612
	259 €	743
	258 €	78
8	252 €	
40	247 €	
3	243 €	
180	238 €	
7	236 €	

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 29 août 2014

Mardi 30 septembre 2014

Vendredi 31 octobre 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 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 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.

**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.spci@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.spci@fiducial.fr)**

### 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.** 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 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 **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.

**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 AMF N° GP 08000009 du 27 Mai 2008 et du 15 Mai 2014

