



Bulletin d'information

B u r o b o u t i c

Période analysée : 1^{er} trimestre 2016
Période de validité du 01.04 au 30.06.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 01

1 Actualité

Le 1^{er} trimestre 2016 s'est montré un peu plus favorable sur certains segments du marché immobilier, notamment, en Île-de-France. Le niveau des transactions reste néanmoins inférieur au rythme de long terme. Ces premiers signes sont malgré tout encourageants et devront être confirmés, pour que l'offre disponible recule suffisamment et que les loyers retrouvent aussi du dynamisme.

Malgré des conditions économiques très difficiles dans le secteur des commerces, les renégociations de loyers, ainsi que les départs importants de locataires en 2015 devraient être progressivement compensés au cours de l'année 2016. En effet, les relocations de votre SCPI se sont intensifiées au cours du 1^{er} trimestre 2016 : 7 relocations pour plus de 400 K€ de loyers annuels contre 2 relocations pour 126 K€ seulement au trimestre précédent. Les entrées de locataires ont concerné notamment les immeubles de Dardilly (1 854 m²), Lanvally (903 m²), Saint-Quentin (600 m²) et Les Pennes Mirabeau (425 m²).

Dans ce contexte encore contrasté, mais conforme à la prévision prudente de revenus pour l'année 2016 annoncée au début de l'année (fourchette de 13 à 13,50 € par part), le premier acompte trimestriel a été fixé à 3,25 € par part, soit le quart du bas de la fourchette de prévision. L'objectif de la Société de Gestion est bien sûr de tout mettre en œuvre, afin d'atteindre, voire dépasser, le haut de cette fourchette.

Du côté du marché secondaire, les volumes échangés ont été ce trimestre, comme le trimestre précédent, en sensible augmentation sur la tendance antérieure. Les achats de parts (5 030 parts) ont ainsi entraîné une augmentation du prix des parts (254,19 € en prix acheteur lors de la confrontation du 31 mars 2016). Début avril, le registre des cessions ne comportait plus que 548 parts à des niveaux de prix proches de ce prix. Cette amélioration de la liquidité est de bon augure pour l'année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.859
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	220
Surface	183.181 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	20.030.135 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	233,73 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.15</small> <small>(Sous réserve d'approbation de l'Assemblée Générale)</small>	274,32 €
Prix d'exécution hors frais <small>au 31.03.16</small>	229,00 €
Prix d'exécution frais inclus <small>au 31.03.16</small>	254,19 €

Capital social <small>au 31.12.15</small>	189.000.000 €
Capital social <small>au 31.03.16</small>	189.000.000 €
Valeur de réalisation <small>au 31.12.15</small>	294.495.482 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 31.03.16</small>	320.279.400 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15</small>	314.685.000 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Le Forum Picardie le Fayet - 02100 SAINT-QUENTIN	600	Commerce	15/02/2016
3-5 allée des Ambalais - 94420 LE PLESSIS TREVISE	52	Commerce	01/02/2016
Avenue Guy de Maupassant - 13170 LES PENNES MIRABLEAU	425	Bureaux	01/02/2016
2-4 avenue Maréchal Foch - 78400 CHATOU	125	Commerce	01/02/2016
80-84 avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	57	Bureaux	01/03/2016
Rue Charles de Gaulle - 21200 LANVALLAY	903	Commerce	18/01/2016
5 route du Pétrolier - 69570 DARDILLY	1 854	Bureaux	01/02/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		401 485 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Centre commercial Les Amandiers - ZAC de La Fontaine 44230 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	54	Bureaux	01/01/2016
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	88	Bureaux	01/01/2016
86 rue d'Alésia - 75014 PARIS	121	Commerce	01/01/2016
Rue Charles Edouard Jeanneret - 78300 POISSY	4 480	Bureaux/Activités	26/01/2016
53 rue du Poteau - 75018 PARIS	46	Commerce	08/02/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		561 825 €	

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

En loyer	1 ^{er} trim.
2015	91,95 %
2016	87,80 % *

* Taux hors immeubles en arbitrage : 91,98 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 4.965.783 € contre 4.972.688 € au 4^{ème} trimestre 2015.

4 Patrimoine

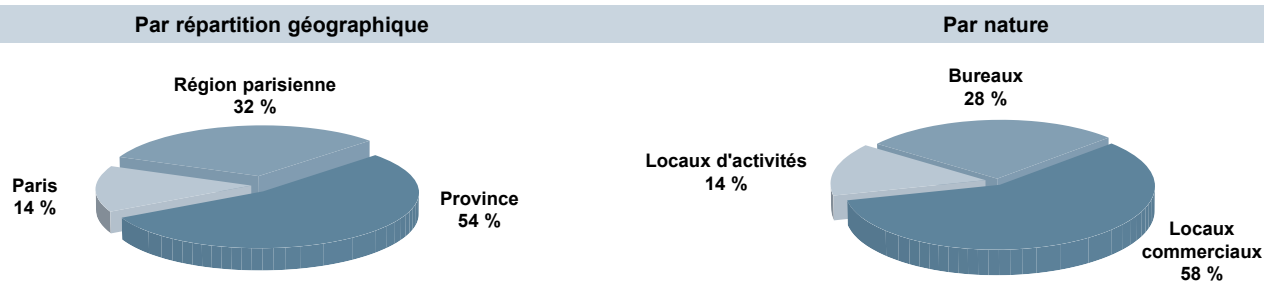
Investissement

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

Arbitrage

Au cours de ce trimestre, un local commercial sis ZAC du chemin de Croissy à Torcy (77) d'une superficie de 120 m² a été cédé pour un montant net vendeur de 185 000 €. Ce bien avait été expertisé pour 160 000 € au 31 décembre 2015.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2015)



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 ^{er} trim.
Recettes locatives	3,25 €
Produits financiers *	0,00 €
Acompte total	3,25 €
Date de mise en paiement	22 avril 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	8,22 %

DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

Année 2015	
Coupon annuel	13,62 €
dont % des revenus non récurrents	0 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	256,35 €
DVM*	5,31%

* 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.

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)
29.01.2016	829	6 950	795	224,00 €	248,64 €
29.02.2016	749	6 375	461	220,00 €	244,20 €
31.03.2016	4 417	6 717	3 774	229,00 €	254,19 €

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

5 030

Situation du registre après confrontation du 31.03.2016

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
-	235,00 €	85
-	234,00 €	280
-	230,00 €	183
137	225,00 €	183
160	223,00 €	198

Calendrier des prochaines confrontations

Mardi 31 mai 2016
Jeudi 30 juin 2016
Vendredi 29 juillet 2016
Mercredi 31 août 2016

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La réception des ordres et des fonds doit se faire au plus tard la veille de la confrontation, avant 14 heures.

Ordres de vente au 31.03.2016 : 2 943 parts (soit 0,23 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 442 parts.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

Pour votre information

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, ainsi que le dernier prix d'exécution connu. 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.

Pour acheter des parts, le Service Commercial est joignable 01 49 07 86 80 ou à l'adresse suivante : souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr
Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : gestion.associes.scpi@fiducial.fr

7 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. 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 ».

Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4^{ème} est versé en janvier de l'année suivante. 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.

Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

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 d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un R.I.B. informatisé avec IBAN et code BIC.

8 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 2016 pour les revenus versés en 2017. 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 %.

9 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. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 31 décembre 2015 était de 225 € 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.

10 Assemblée générale 2016

L'assemblée générale de la SCPI BUROBOUTIC se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **jeudi 9 juin 2016 à 14h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai 2016.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

11 Fonctionnement du marché secondaire

Inscription des ordres d'achat et de vente

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, passeport, justificatif de domicile, etc).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé "*Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières*" dûment rempli et signé.

Les ordres d'achat sont accompagnés du règlement libellé à l'ordre de la SCPI BUROBOUTIC.

Le prix indiqué doit être un prix maximum frais compris : (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droit d'enregistrement de 5 % + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part).

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum de 20 jours ouvrés à compter de la date de confrontation.

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.