



Bulletin d'information

B u r o b o u t i c

Période analysée : 4^{ème} trimestre 2015
Période de validité du 01.01 au 31.03.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 04

1 Actualité

L'année 2015 aura été une année décevante sur le plan des marchés immobiliers.

La légère augmentation de la croissance du PIB laissait entrevoir une amélioration « classique » des indicateurs immobiliers, en bureaux et en commerces. Or il n'en a rien été, à la grande surprise des opérateurs du marché. Les loyers et les volumes loués sont restés à des niveaux bas ou très moyens. Il semble donc que les déterminants macro-économiques n'aient plus le même impact sur l'équilibre des marchés immobiliers tertiaires ou qu'ils soient plus longs à produire leurs effets sur la demande locative et les niveaux de loyer.

Dans le même temps, les locataires entreprises et commerçants, eux-mêmes contraints par la conjoncture, exigent des loyers en baisse pour maintenir leur propre rentabilité.

L'année 2016 devrait enfin voir se réaliser les premiers signes d'amélioration, car le marché immobilier, en situation de conjoncture économique plus « normale », reste manifestement équilibré grâce à un volume d'offres disponibles en phase avec les capacités d'absorption des utilisateurs.

Dans ce contexte de conjoncture difficile, nous devons « dominer » la conjoncture, la combattre et la maîtriser.

En 2015, BUROBOUTIC a continué à faire la preuve de sa robustesse. Le dividende annuel, fixé à 13,62 € par part, est conforme à ce que nous avons annoncé. De même, nous nous sommes tenus à la politique exigeante, elle aussi annoncée l'an dernier, consistant à opérer un prélèvement symbolique dans les réserves de la SCPI (quelques centimes par part).

Dans un contexte marché difficile, la situation locative du dernier trimestre s'est dégradée, puisque le solde des entrées et sorties de locataires est négatif. Néanmoins, nos équipes ont mené une intense activité de relocations. Ainsi, l'immeuble de Dardilly a été reloué à un loyer quasiment identique, sans qu'il y ait de vacance réelle de l'actif. Parmi ces congés, il est vrai qu'il y a plusieurs gros locataires et la recommercialisation de ces locaux a été anticipée sereinement, compte tenu de la qualité des actifs et de leurs emplacements.

Ainsi, BUROBOUTIC présente une rentabilité supérieure à celle des SCPI concurrentes si l'on s'intéresse au DVM (5,31 %), à la rentabilité intrinsèque du portefeuille immobilier (5,81 %).

Sur le front des arbitrages, nous poursuivons la politique consistant à moderniser le patrimoine et à prévenir suffisamment des situations locatives qui pourraient se dégrader dans la durée. Ceci sans exclure de matérialiser des plus-values sur certains actifs, tant la conjoncture, avec des taux très bas et des valeurs immobilières plutôt élevées, se prête aussi à ce type d'arbitrages.

Compte tenu de l'analyse que nous faisons de la conjoncture et de la situation locative prévisionnelle de BUROBOUTIC en 2016, nous pensons qu'il est raisonnable à ce jour de tableer sur une fourchette de dividende de 13 € à 13,5 € par part, fourchette susceptible d'être affinée au cours de l'année. Toutes nos équipes se mettent au service de la performance et du rendement de votre SCPI afin d'être dans le haut de cette fourchette et même le dépasser.

L'équipe de la Société de Gestion vous adresse ses meilleurs vœux et vous souhaite une excellente année 2016.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.881
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	220
Surface	183.301 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	21.309.888 €

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 31.12.15	225,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	249,75 €

Capital social au 31.12.14	189.000.000 €
Capital social au 31.12.15	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	296.246.155 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	339.859.800 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	314.685.000 €

3 Situation locative

Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
27 A allée Lavoisier - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	188	Bureaux	20/11/2015
Nouveaux actifs			
104 rue Victor Hugo / 1296 rue Louis Brindeau - 76000 LE HAVRE	1 195	Commerce	25/11/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		125 980 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
5 rue des Grands Champs - 78200 POISSY	280	Entrepôt	01/10/2015
80/84 avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	57	Bureaux	01/10/2015
Rue de Gay Lussac - 56000 VANNES	850	Commerce	19/10/2015
4 avenue Rio Solado - 91940 LES ULIS	404	Bureaux	01/11/2015
395 rue Georges Méliès - 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORET	594	Commerce	05/11/2015
60/62 avenue Daumesnil - 75012 PARIS	125	Bureaux	12/11/2015
ZAC des Bellevues - 95610 ERAGNY	1 100	Commerce	01/12/2015
10 rue du Bois - 54390 FROUARD	1 140	Commerce	01/12/2015
5 rue des Grands Champs - 78200 POISSY	260	Bureaux	15/12/2015
33ter boulevard Gambetta - 78300 POISSY	385	Bureaux	15/12/2015
ZI du Bois Sauvage - 8/10 rue du Bois Sauvage - 91005 EVRY	325	Mixte	15/12/2015
Le Forum de Picardie - Le Fayet - 02100 SAINT-QUENTIN	600	Commerce	16/12/2015
5 route du Pétrolier - 69570 DARDILLY	1 854	Bureaux	20/12/2015
Sorties (locaux mis en vente)			
17 place Salvador Allendé - 94140 ALFORTVILLE	68	Commerce	19/10/2015
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		1 023 990 €	

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

En loyer	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
2014	91,89 %	91,52 %	92,57 %	93,06%
2015	91,95 %	91,33 %	91,72 %*	91,20%*

* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,23 %

Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un local commercial en copropriété, d'une superficie de 1 195 m² sis 104 rue Victor Hugo au HAVRE (76), loué à La Halle aux Chaussures. Cette acquisition est intervenue le 25 novembre 2015 au prix HT acte en mains de 1.297.600 € et dégage un rendement AEM de 8,11 %.

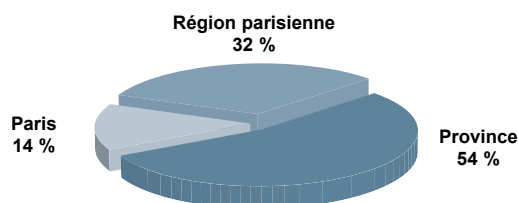
Arbitrage

Deux actifs ont été cédés au cours de ce trimestre :

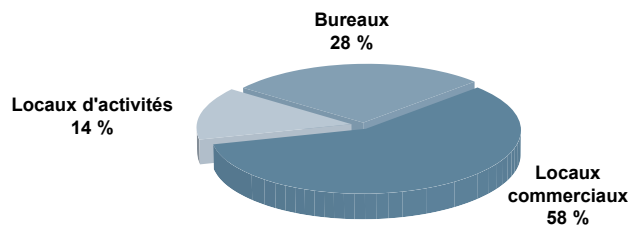
- un local commercial sis place Salvatore Allendé à Alfortville (94) d'une superficie de 68 m² pour un montant net vendeur de 130.000 €. Ce bien avait été expertisé 128.000 € au 31 décembre 2014.
- un local commercial sis 35 rue Grande Fontaine à Saint-Germain-en-Laye (78) d'une superficie de 180 m² pour un montant net vendeur de 430.000 €. Ce bien avait été expertisé 401.000 € au 31 décembre 2014.

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

Par répartition géographique



Par nature



5 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.	4 ^{ème} trim.
Recettes locatives	3,51 €	3,50 €	3,26 €	3,30 €
Produits financiers *	0,00 €	0,01 €	0,04 €	0,00 €
Acompte total	3,51 €	3,51 €	3,30 €	3,30 €
Date de paiement	22 avril 2015	22 juillet 2015	22 octobre 2015	22 janvier 2016

* avant prélèvement de 39,50 %

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2014 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	10,33 %

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)
30.10.2015	488	9 383	468	223,00 €	247,53 €
30.11.2015	3 165	10 417	3 131	223,00 €	247,53 €
31.12.2015	2 681	8 449	2 324	225,00 €	249,75 €

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

5 923

Situation du registre après confrontation du 31.12.2015

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
-	236,00 €	10
-	235,00 €	85
-	234,00 €	280
-	230,00 €	183
-	225,00 €	953

Calendrier des prochaines confrontations

Lundi 29 février 2016
 Jeudi 31 mars 2016
 Vendredi 29 avril 2016
 Mardi 31 mai 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 31.12.2015 : 6 125 parts (soit 0,49 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 1 711 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.scp@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 EDF, facture téléphone, etc ...).
- 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

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de trois (3) 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 DÉFENSE CEDEX, le **15 mars 2016 au plus tard**, leur dossier de candidature devant comporter un **curriculum vitae** mentionnant :

- leurs nom, prénom(s), date et lieu de naissance,
- nombre de parts détenues,
- 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 la prochaine 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.

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 "Déclaration relative à l'imposition sur la plus-value immobilière" 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.