



# Bulletin d'information

# B u r o b o u t i c

Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.07 au 30.09.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 02

## 1 Actualité

Le marché immobilier tertiaire, à mi-année, est toujours aussi décevant. Les utilisateurs, locataires en place ou candidats locataires, sont restés contraints par un environnement économique pesant : l'amélioration ténue de la croissance française ne se retrouve pas encore dans les dépenses d'investissement des entreprises.

Ainsi, les volumes échangés sur les marchés locatifs sont globalement inférieurs à ceux constatés l'an dernier à pareille époque, le stock de locaux vacants est néanmoins quasiment stable et les niveaux de loyers sont toujours contestés par les locataires.

Pour ce qui concerne vos SCPI, cependant, elles résistent mieux dans l'ensemble, car le marché des petites et moyennes surfaces s'est mieux comporté que celui des grandes surfaces.

Ce qui manque au marché tertiaire pour que les volumes et les loyers progressent à nouveau, est, de toute évidence, une véritable reprise de l'investissement des entreprises.

À noter également que le marché de l'investissement, cette fois, a été moins actif au deuxième trimestre, sans doute faute de biens disponibles à des prix acceptables, car les capitaux disponibles dans le monde et en France sont toujours aussi abondants.

Dans ce contexte difficile, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance continuent à résister : les taux d'occupation du trimestre sont dans l'ensemble stables. Il est vrai que certains avaient baissé en début d'année, à la suite du départ de quelques locataires importants, mais ils devraient remonter d'ici la fin de l'année 2015.

Le taux d'occupation de votre SCPI s'établit à 91,33 % soit un taux équivalent à celui des derniers trimestres, à l'exception du dernier trimestre 2014 qui avait été supérieur. Le solde des entrées-sorties est presque équilibré ce trimestre, quoiqu'encore négatif.

Au total, comme il n'y a guère de changement dans les perspectives de résultats annuels, les acomptes sur dividendes trimestriels ont été reconduits (soit 3,51 euros par part pour votre SCPI), moyennant un prélèvement limité sur le report à nouveau. La situation économique au second trimestre sera déterminante dans la formation du résultat de l'année 2015 et du maintien du dividende.

Vous trouverez dans le présent bulletin les informations relatives aux résultats de l'Assemblée Générale de votre SCPI, à laquelle vous avez été nombreux à participer, ce dont on ne peut que se réjouir. De même, le climat positif qui entoure, d'une manière générale, le produit SCPI, ne peut que conforter les fondamentaux du produit et son potentiel de valorisation.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.886
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	220
Surface	182.354 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	21.398.379 €

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 30.06.15	237,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.06.15	263,07 €

Capital social au 31.12.14	189.000.000 €
Capital social au 30.06.15	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	296.246.155 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.15	331.468.200 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.14	339.859.800 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
59, allée Jean Jaurés - 31000 TOULOUSE	962	Bureaux	01/04/2015
1, rue Labrosse - Venner - 57070 SAINT JULIEN LES METZ	3 240	Bureaux	01/04/2015
60, rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	20/04/2015
Quartier des Bordières - 94000 CRETEIL	71	Commerces	11/05/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>4 401</b>	<b>611.320 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
59, allée Jean Jaurés - 31000 TOULOUSE	962	Bureaux	31/03/2015
1, rue Labrosse - Venner - 57070 SAINT JULIEN LES METZ	3 240	Bureaux	31/03/2015
80/86, Grande Rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT SUR MARNE	83	Commerces	30/04/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>4 285</b>	<b>682.411 €</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

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
2014	91,89 %	91,52 %
2015	91,95 %	91,33 %*

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 94,85 %

### Taux d'encaissement des loyers au 30.06.2015

Montant des loyers encaissés / montant des loyers quittancés

2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
	98,39 %	90,25 %

Le taux d'encaissement correspond au % des loyers effectivement encaissés (taux actualisé chaque trimestre): 98,39 % des loyers quittancés au 1<sup>er</sup> trimestre ont ainsi été encaissés au 30 juin 2015 (soit 6 mois après la date de quittancement); 90,25 % des loyers quittancés au 2<sup>ème</sup> trimestre ont été encaissés au 30 juin 2015 (soit 3 mois après la date de quittancement).

### Investissement

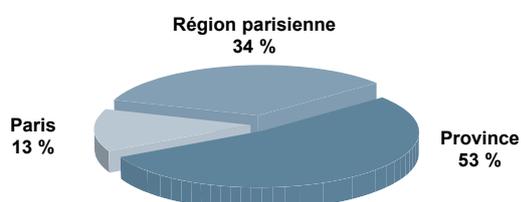
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

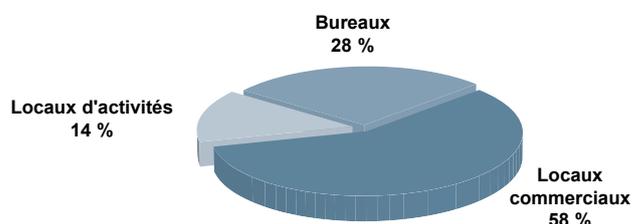
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

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

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Dividende 2015	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.
Recettes locatives	3,51 €	3,50 €
Produits financiers *	0,00 €	0,01 €
Acompte total	3,51 €	3,51 €
Date de paiement	22 avril 2015	22 juillet 2015

\* 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 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 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)
30.04.2015	736	6 487	646	242,00 €	268,62 €
29.05.2015	1 186	6 589	1 096	241,00 €	267,51 €
30.06.2015	335	7 799	335	237,00 €	263,07 €

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

2 077

### Situation du registre après confrontation du 30.06.2015

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
-	239,00 €	1 384
-	240,00 €	795
-	241,00 €	200
-	242,00 €	359
-	243,00 €	719

#### Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 31 juillet 2015  
 Lundi 31 août 2015  
 Mercredi 30 septembre 2015  
 Vendredi 30 octobre 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 réception des ordres et des fonds doit se faire au plus tard la veille de la confrontation, avant 14 heures.

Ordres de vente au 30.06.2015: 7 464 parts (soit 0,59 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché: 2 450 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](http://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 97 56 56 ou à l'adresse suivante : [souscriptions.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto: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](mailto: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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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 %.

## 9 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 signataires, 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, prorogeable 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.

### 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.

## 10 Assemblée générale

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 09 juin 2015.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 97,20 % à 99,11 %).

Le mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire, le Cabinet ESCOFFIER, a été renouvelé pour une durée de six exercices et Monsieur Laurent ALBERNI a été nommé Co-Commissaire aux Comptes suppléant pour la même durée en remplacement de Monsieur Marc ESCOFFIER.

Le mandat de l'Expert Immobilier, FONCIER EXPERTISE, a été renouvelé pour une durée de cinq exercices.

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

- La société CARDIF ASSURANCE VIE – Enseigne : AEP – ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par M. Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur François LABORDE,
- Monsieur Alain SCHMITT ;

Et élu pour une durée de trois ans un associé faisant acte de candidature :

- La société MANDDCIE représentée par Monsieur Hughes MISSONIER.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS de l'accomplissement de ses fonctions au sein du Conseil de Surveillance.