



# Bulletin d'Information

# B u r o b o u t i c

Société Civile de Placement Immobilier

3<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

Après une année immobilière 2013 décevante sur le marché locatif, volumes placés et loyers en recul, il apparaît à première vue quelques signes positifs sur les neuf premiers mois de l'année 2014. Particulièrement en Ile de France, où l'on a enregistré une progression sensible des mètres carrés loués (+14 %). Ce léger mieux est néanmoins le fruit de grandes transactions, comme sur le marché de l'investissement dont l'activité a également augmenté.

La prudence reste donc de mise sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Il n'en reste pas moins que la correction des loyers a certainement contribué à ce rebond, et de plus en plus d'entreprises saisissent à nouveau les opportunités offertes par le marché.

Les immeubles de votre SCPI ont suivi les tendances du marché : depuis plusieurs trimestres consécutifs, l'activité locative s'améliore et se traduit par davantage de relocations, élément à nuancer cependant du fait d'érosion des loyers réels et du potentiel locatif.

Le taux d'occupation progresse et atteint près de 93 % ce trimestre contre 91,50 % le trimestre dernier.

Les perspectives de résultat 2014 sont ainsi conformes aux orientations annoncées en début d'année, correspondant au montant des deux premiers acomptes trimestriels, soit 3,51 € par part, reconduit ce trimestre. Sur cette base, le report à nouveau a pu être préservé.

Dans l'attente d'une prochaine augmentation de capital qui permettra de poursuivre le développement de votre SCPI et le renouvellement de son patrimoine, n'hésitez pas à consolider votre investissement en profitant d'opportunités sur le marché secondaire (pour mémoire, les parts acquises sur le marché secondaire portent jouissance le premier jour du trimestre au cours duquel la cession intervient).

Le produit SCPI continue en effet à être un des produits de placement le plus attractif et le plus régulier dans le paysage de l'épargne.

**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 1.260.000  
(souscrites ou en cours de souscription)

Nombre d'immeubles 223

Surface 185.976 m<sup>2</sup>

Loyers quittancés (HT / an) 22.009.776 €

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 30.09.14 250,00 €

Prix d'exécution frais inclus au 30.09.14 277,50 €

Capital social 189.000.000 €

Valeur de réalisation au 31.12.13 294.894.018 €

Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30/09/2014 349.650.000 €



## 3

### Situation locative

#### Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
<b>Actifs mis en location</b>			
1360, route des Dollines - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	239	Commerce	01/07/2014
C.C. Les Amandiers - 44230 SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	54	Commerce	07/07/2014
1, rue du Lot - 78200 BUCHELAY	600	Commerce	04/08/2014
Place du Clos des Vergers - CRETEIL	129	Commerce	15/09/2014
33 Ter, avenue Gambetta - 78300 POISSY	148	Commerce	22/09/2014
	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>1.170</b>	<b>130.298 €</b>	

#### Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
23, place Saint Maclou - 78200 MANTES-LA-JOLIE	50	Commerce	01/07/2014
98, rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	91	Bureaux	21/07/2014
60/62, avenue Daumesnil - 75012 PARIS	115	Commerce	28/07/2014
20/22, rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	86	Bureaux	10/09/2014
	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>342</b>	<b>98.206 €</b>	

## 4

### Patrimoine

#### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 est de 92,57 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93,56 %.

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

Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre :

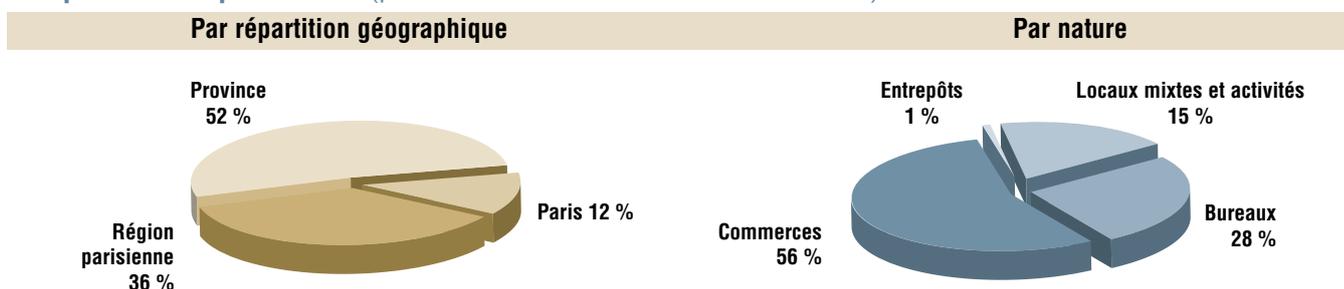
Deux cellules commerciales vacantes sises 5 allée Cobalt à SAVIGNY-LE-TEMPLE (77) d'une superficie de 1.200 m<sup>2</sup> ont été vendues au prix net vendeur de 800.000 €. Cet actif avait été expertisé à 920.000 € au 31 décembre 2013. Des travaux de réfection de toiture étaient à prévoir et seront pris en charge par l'acquéreur.

Un immeuble d'entrepôt sis 6, rue des Frères Lumière à PLAISIR (78) d'une surface de 1.347 m<sup>2</sup> a été vendu le 24 juillet 2014 au prix net vendeur de 640.000 €. Au 31 décembre 2013, il avait été expertisé à 640.000 €.

#### Acquisition

Aucune acquisition d'actif n'a été réalisée au cours de ce trimestre, tous les fonds collectés au titre de la 17<sup>ème</sup> augmentation de capital étant investis.

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





# GESTION DES ASSOCIÉS

Distribution des Revenus

## 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
3 <sup>ème</sup> trimestre	3,50 €	0,01 €	<b>3,51 €</b>	22 octobre 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.

Marché des Parts

## 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)
31/07/2014	1 398	4 530	418	254,00 €	281,94 €
29/08/2014	529	5 409	491	253,00 €	280,83 €
30/09/2014	555	5 843	555	250,00 €	277,50 €
			<b>1 464</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 30.09.2014

(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
	254 €	778
	253 €	83
	252 €	638
	251 €	100
	250 €	243

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 31 octobre 2014  
 Vendredi 28 novembre 2014  
 Mercredi 31 décembre 2014  
 Vendredi 30 janvier 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 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

