



Bulletin d'information

B u r o b o u t i c

Période analysée : 2^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.07 au 30.09.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 02

1 Actualité

Les marchés immobiliers tertiaires se sont bien comportés au cours des derniers mois, le 2^{ème} trimestre 2016 ayant vu se confirmer les progrès de la fin 2015 et du début 2016 : augmentation de la demande placée, poursuite de la hausse historique des investissements dans les produits « core », stabilisation des loyers après une période de baisse. Les acquisitions en commerces ont connu leur meilleur démarrage depuis 2000, avec en particulier des volumes inédits dans la catégorie des retail parks. Cependant, la conjoncture économique reste difficile pour le commerce, et se traduit trop souvent par des cessations d'activité et des relocations à un niveau de loyer inférieur à celui du sortant.

S'agissant du Brexit, il est encore trop tôt pour en mesurer les conséquences sur les marchés immobiliers, mais celles-ci devraient être limitées. Les fondamentaux des marchés de la location et de l'investissement en France restent solides et l'immobilier conserve une prime de risque intéressante.

Votre SCPI a reloué, depuis le début de l'année, 6 278 m² pour un montant de loyers annuels bruts de plus de 700 K€ HT. Malheureusement, nous avons également reçu divers congés de locataires représentant une surface totale de 7 542 m² et un montant de loyers annuels bruts de 895 K€ HT, avec une importante libération sur l'immeuble de Poissy qui représente à elle seule 4 480 m² pour un loyer annuel de 395 K€ HT.

Ces sorties de locataires pèsent sur les revenus de votre SCPI pour l'année en cours. La relocation de certains actifs prendra du temps dans un contexte économique encore fragile qui ralentit les négociations de baux de locaux commerciaux.

Dans ces conditions, votre Société de Gestion a été contrainte de revoir à la baisse ses prévisions de dividende 2016 et de les ramener entre 12,70 € et 13 € par part.

L'acompte sur revenu versé fin juillet au titre du deuxième trimestre a donc été fixé à 3,15 € par part.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.861
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	219
Surface	181 326 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	19.525.910 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	233,73 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	274,32 €
Prix d'exécution hors frais au 30.06.16	220,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.06.16	244,20 €

Capital social au 31.12.15	189.000.000 €
Capital social au 30.06.16	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.15	294.495.482 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.06.16	307.692.000 €
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
60-62 avenue Daumesnil - 75012 PARIS	125	Bureaux	01/04/2016
33 ter boulevard Gambetta - 78300 POISSY	163	Bureaux	15/04/2016
45 rue de La Jonquière - 75017 PARIS	55	Commerce	01/05/2016
80-86 Grande rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	83	Commerce	02/05/2016
395 rue Georges Méliès - 41350 ST-GERVAIS LA FORET	594	Commerce	01/05/2016
Centre commercial Les Amandiers - 44230 ST-SEBASTIEN-SUR-LOIRE	54	Commerce	01/06/2016
ZAC des Bellevues - 95610 ERAGNY	1 100	Commerce	03/06/2016
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	88	Bureaux	27/06/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS		306 130 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Le Pulsar- Europole - Bâtiment B3 -38000 GRENOBLE	465	Bureaux	31/03/2016
8 rue du Bois - 54390 FROUARD	550	Commerce	31/03/2016
14 place des Colliberts - 77200 LOGNES MAND SUD	198	Commerce	28/04/2016
20-22 rue Schnapper - 78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE	340	Bureaux	31/05/2016
RN 20 - "La Tuilerie" - 45400 FLEURY-LES-AUBRAIS	1 200	Commerce	08/06/2016

Sorties (locaux vendus)

Centre commercial Les Arcades-avenue J. Vogt - 95340 PERSAN	1 855	Commerce	29/04/2016
		LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS		467 350 €	

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.
2015	91,95 %	91,33 %
2016	87,80 % *	87,45 % *

* Taux hors immeubles en arbitrage : 91,33 %

Encaissement des loyers

Le montant des loyers encaissés au titre du 2^{ème} trimestre 2016 s'élève à 5.631.406 € contre 4.965.783 € au 1^{er} trimestre 2016.

4 Patrimoine

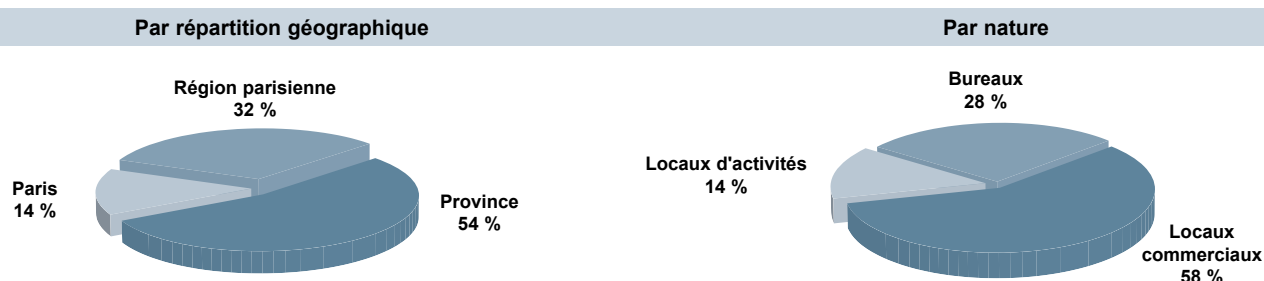
Investissement

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

Arbitrage

Au cours de ce trimestre, un local commercial sis 1 avenue Jacques Vogt - Centre commercial Les Arcades à Persan (95340) d'une superficie de 1 855 m² a été cédé le 29 avril 2016 pour un montant net vendeur de 1 152 000 €. Ce bien avait été expertisé pour 1 200 000 € 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.	2 ^{ème} trim.
Recettes locatives	3,25 €	3,15 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €
Acompte total	3,25 €	3,15 €
Date de mise en paiement	22 avril 2016	22 juillet 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)
29.04.2016	2 416	5 031	1 651	224,00 €	248,64 €
31.05.2016	1 293	5 983	1 151	223,00 €	247,53 €
30.06.2016	909	5 731	704	220,00 €	244,20 €
			3 506		

* 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 30.06.2016

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
-	223,00 €	192
-	222,00 €	132
-	220,00 €	145
5	219,00 €	-
10	216,00 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 août 2016
 Vendredi 30 septembre 2016
 Lundi 31 octobre 2016
 Mercredi 30 novembre 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 date-limite pour la réception des ordres et des fonds est désormais fixée à deux jours ouvrés (à 16h00) avant la date de la confrontation.

Ordres de vente en attente au 30.06.2016 : 5 027 parts (soit 0,40 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 50 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 : commercial.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 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, 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.

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.

10 Assemblée générale 2016

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 09 juin 2016.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 95,52% à 98,14%) et, notamment, la résolution portant sur la faculté de distribution d'éventuelles plus-values sur cessions immobilières.

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 trois membres sortants :

- Madame Marie-Christine BONNEMAIN,
- Madame Huguette HONORE,
- La Société AXA FRANCE VIE représentée par Monsieur Eddy NGUYEN.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.

SCPI BUROBOUTIC : Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 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 A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014