



# Bulletin d'information

# B u r o b o u t i c

Période analysée : 3<sup>ème</sup> trimestre 2015  
Période de validité du 01.10 au 31.12.2015

Société Civile de Placement Immobilier

2015 - 03

## 1 Actualité

Certains indicateurs de conjoncture économique se sont améliorés depuis le début de l'année (croissance, taux de marge des entreprises,...). Cependant, le scepticisme et l'attentisme perdurent chez les acteurs économiques. Le redressement économique n'est pas pour demain et il sera certainement long à se manifester, malgré les puissants stimulants conjoncturels que représentent la baisse du prix du pétrole et celle de l'euro face au dollar.

Dans ce contexte, le marché immobilier tertiaire peut difficilement retrouver, seul, des couleurs. En bureaux, les volumes loués sont en recul sur ceux de 2014, malgré un 3<sup>ème</sup> trimestre plus dynamique. La vacance est élevée dans certaines zones et, de ce fait, les renégociations et les prises de décision sont de plus en plus longues et aléatoires. Certains marchés locatifs, tels Paris, résistent davantage, d'où une meilleure résistance des loyers à la baisse.

En matière de commerce, l'activité s'inscrit en recul ; certains secteurs, comme l'équipement de la personne et de la maison, sont moins pénalisés. La vacance globale serait mesurée à 8,5 % et serait plus faible dans les plus grandes villes françaises.

Du côté de l'investissement, l'abondance des liquidités mondiales et le bas niveau des taux d'intérêt poussent les investisseurs sur le marché immobilier, conduisant à des surenchères, les opportunités d'investissement bon marché se faisant de plus en plus rares.

Les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance s'opposent au mieux à cet environnement hostile. Les SCPI investies en bureaux parisiens sont moins affectées que les SCPI orientées en commerces.

Le taux d'occupation moyen, toutes SCPI confondues, est identique à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre : 91,6 %.

Pour votre SCPI, le taux d'occupation financier du trimestre est en très léger progrès : 91,72 % contre 91,33 % au trimestre dernier.

L'activité locative menée depuis le début de l'année 2015 a été importante : plus d'une douzaine de relocations a été réalisée pour un montant de 829.640 €. Cela a permis de stabiliser les recettes locatives, sans toutefois qu'elles retrouvent le niveau de la fin de l'année 2014.

La Société de Gestion avait indiqué en début d'année que, si le résultat ne restait pas au même niveau, le dividende serait ajusté à due concurrence afin de préserver les réserves de la SCPI. C'est pourquoi l'acompte du troisième trimestre a été ramené à 3,30 € par part, ce qui correspond à une prévision de dividende de 13,62 € par part, en léger retrait sur celui de 2014 (14,04 € par part).

Ce phénomène de recul concerne d'autres SCPI Commerces et reflète le mauvais climat des affaires actuel. Il n'en reste pas moins que la rentabilité de votre SCPI demeure élevée avec un taux de rendement de 5,80 % (dividende rapporté à la valeur de réalisation).

Concernant, enfin, le marché secondaire, le prix d'exécution a eu tendance à se stabiliser au cours de ce trimestre. Avec un dividende prévisionnel de 13,62 € par part, le rendement à l'achat de votre SCPI s'élève à 5,44 %, ce qui est particulièrement attractif.

Sachez que votre Société de Gestion met tout en œuvre pour que votre SCPI renoue avec la croissance dans les trimestres à venir, tant en matière de revenus que de prix.

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## 2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.896
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	220
Surface	182.354 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	21.404.428 €

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 30.09.15	225,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.09.15	249,75 €

Capital social au 31.12.14	189.000.000 €
Capital social au 30.09.15	189.000.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.14	296.246.155 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.15	314.685.000 €
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
71, avenue Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE	229	BUREAUX	01/07/2015
4, rue Victor Hugo - 94160 ALFORTVILLE	71	COMMERCE	01/07/2015
15/17, rue de la Mairie - 92220 BAGNEUX	31	COMMERCE	06/08/2015
5/7, rue Mertens - 92270 COLOMBES	40	COMMERCE	01/09/2015
Centre Commercial Manoir St Lo - 44300 NANTES	60	COMMERCE	24/08/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>		<b>93.040 €</b>	

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
5/7, rue Mertens - 92270 COLOMBES	40	COMMERCE	01/07/2015
15/17, rue de la Mairie - 92220 BAGNEUX	31	COMMERCE	01/07/2015
23, place Saint Maclou - 78200 MANTES LA JOLIE *	70	COMMERCE	01/08/2015
3 et 5, allée des Ambalais - 94420 LE PRESSIS TREVISSE	52	COMMERCE	01/09/2015
Avenue Guy de Maupassant - 13170 LES PENNES MIRABEAU	429	COMMERCE	01/09/2015
		<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>		<b>78.030 €</b>	

\* local mis en arbitrage

## 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.	3 <sup>ème</sup> trim.
2014	91,89 %	91,52 %	92,57 %
2015	91,95 %	91,33 %	91,72 %*

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 95,62 %

### Investissement

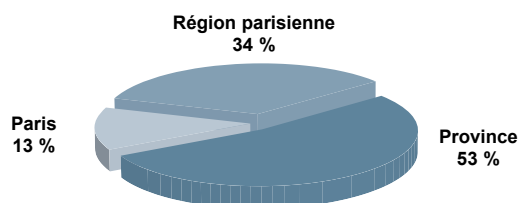
Aucun investissement n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### Arbitrage

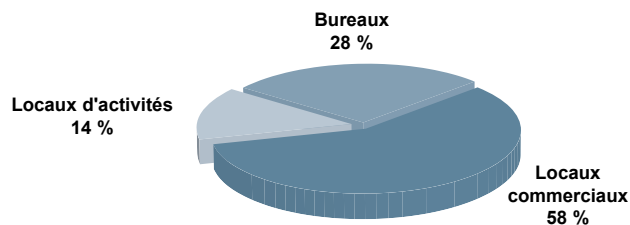
Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours de ce trimestre.

### 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.	3 <sup>ème</sup> trim.
Recettes locatives	3,51 €	3,50 €	3,26 €
Produits financiers *	0,00 €	0,01 €	0,04 €
Acompte total	3,51 €	3,51 €	3,30 €
Date de paiement	22 avril 2015	22 juillet 2015	22 octobre 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)
31.07.2015	1 180	9 553	1 180	234,00 €	259,74 €
31.08.2015	634	8 967	634	225,00 €	249,75 €
30.09.2015	2 240	9 716	2 120	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).

3 934

### Situation du registre après confrontation du 30.09.2015

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
-	233,00 €	9
-	230,00 €	173
-	225,00 €	193
10	220,00 €	-
110	200,00 €	-

#### Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 octobre 2015  
Lundi 30 novembre 2015  
Jeudi 31 décembre 2015  
Vendredi 29 janvier 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 30.09.2015 : 7 596 parts (soit 0,60 % du nombre total de parts)

Aucune transaction hors marché au cours de ce trimestre.

**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 07 86 80 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.