



Bulletin d'information

B u r o b o u t i c

Période analysée : 3^{ème} trimestre 2016
Période de validité du 01.10 au 31.12.2016

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 03

1 Editorial

Sur le marché des bureaux, la demande placée a continué à progresser, aussi bien en Île-de-France qu'en région. Les loyers sont de moins en moins discutés par les utilisateurs sur les secteurs et les créneaux de surfaces les plus prisés. Sur ces mêmes secteurs, les taux de vacance se sont nettement réduits. Les investissements en immobilier d'entreprise, après le record de 2015, se maintiennent à un niveau très élevé, supérieur à la moyenne décennale. Les taux de rendement ont atteint leur point le plus bas de la décennie, aussi bien en bureaux qu'en commerces. La demande des investisseurs, portée notamment par la collecte des SCPI, reste très supérieure à l'offre.

La gouvernance de FIDUCIAL Gérance a évolué, Thierry GAIFFE a rejoint la Direction Générale et, Guirec PENHOAT a été nommé Président du Conseil d'Administration.

Votre Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a présenté lors du Conseil de Surveillance du 20 octobre 2016 les nouvelles orientations stratégiques de BUROBOUTIC. Le fil conducteur de cette stratégie est de conserver une **SCPI diversifiée de rendement** incluant une poche opportuniste. Elle se décline en quatre volets : la valorisation et le rajeunissement du patrimoine, l'arbitrage des actifs non-stratégiques, la relance maîtrisée de la collecte et la mise en place d'une ligne de crédit revolving pour anticiper les investissements.

Le Conseil de Surveillance a validé cette stratégie et a demandé à ce que celle-ci soit réalisée au plus vite.

La mise en œuvre de cette stratégie passe par la transformation de votre SCPI à capital fixe en capital variable afin de lui permettre de continuer à se développer en s'appuyant sur une collecte régulière et maîtrisée, tout en assurant aux associés une meilleure liquidité. Concrètement, le passage en capital variable de BUROBOUTIC nécessite la tenue d'une Assemblée Générale Extraordinaire, celle-ci aura lieu le 7 décembre 2016, et entraîne une mesure exceptionnelle qui est la suspension du marché des parts à compter du 22 novembre 2016. Les modalités seront précisées dans le rapport de la Société de Gestion qui vous parviendra avec la lettre de convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire, ainsi que sur le site Internet de la Société de Gestion (www.fiducial-gerance.fr).

L'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre est de 3,15 € par part. Les prévisions de distribution au titre de 2016 se situent toujours entre 12,70 € et 13 € par part.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.853
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	220
Surface	189 370 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	19.704.145 €

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 30.09.16	220,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	244,20 €

Capital social au 31.12.15	189.000.000 €
Capital social au 30.09.16	189.000.000 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 30.09.16	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
Actifs mis en location			
C.C. les Templiers - 91160 LONGJUMEAU	60	COMMERCE	01/09/2016
33 Ter Boulevard Gambetta - 78300 POISSY	385	BUREAUX	01/08/2016
80/84 avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	97	BUREAUX	01/09/2016
8 rue du Bois - 54390 FROUARD	550	COMMERCE	30/09/2016
Nouveaux actifs			DATE D'ACQUISITION
Lieu-dit-La Rose - 03340 MONTBEUGNY	8 044	ENTREPOTS	05/07/2016
			LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES LOCATIONS		416 725 €	

Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
C.C "La Moinerie" - 91220 BRETIGNY SUR ORGE	1 694	COMMERCE	01/07/2016 - 29/07/2016
C.C. Les Templiers - 91160 LONGJUMEAU	60	COMMERCE	15/07/2016
64-66 boulevard de la Situation Marchand - 92400 COURBEVOIE	227	COMMERCE	09/08/2016
			LOYERS H.T. / AN
TOTAL DES DÉPARTS		191 676 €	

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.
2015	91,95 %	91,33 %	91,72 %
2016	87,80 %	87,45 %	87,22 %*

* Taux hors immeubles en arbitrage : 90,03 %

4 Patrimoine

Investissement

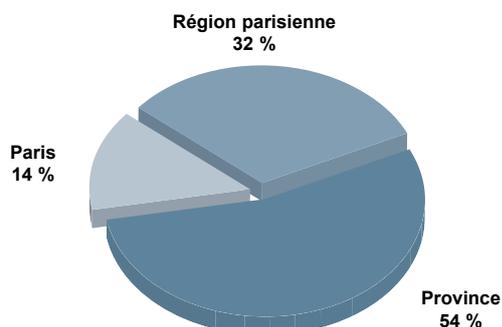
Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur d'un entrepôt d'une superficie de 8 044 m², sis Logiparc 3, à MOULINS MONTBEUGNY (03) loué à e.l.m Leblanc. Cette acquisition est intervenue le 5 juillet 2016 au prix HT acte en main de 3,7 M€ et dégage un rendement AEM de 8,42 %.

Arbitrage

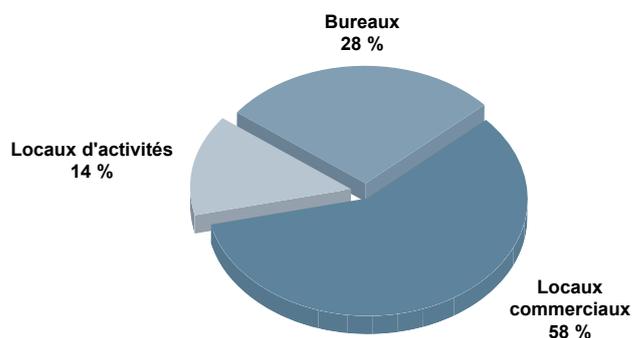
Au 30 septembre 2016, l'actif de GRIGNY PLAINE BASSE est sous promesse de vente pour un prix de 580 K€. Trois autres actifs (TORCY, EVRY BOIS SAUVAGE et LYON JOANNES CARRET) font l'objet d'offres de vente pour un prix global de l'ordre de 1,8 M€.

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 2016	1 ^{er} trim.	2 ^{ème} trim.	3 ^{ème} trim.
Recettes locatives	3,25 €	3,15 €	3,12 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,03 €
Acompte total	3,25 €	3,15 €	3,15 €
Date de mise en paiement	22 avril 2016	22 juillet 2016	21 octobre 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)
29.07.2016	3 255	5 926	3 103	225,00 €	249,75 €
31.08.2016	582	4 307	447	220,00 €	244,20 €
30.09.2016	3 509	7 492	3 344	220,00 €	244,20 €
			6 894		

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

Situation du registre après confrontation du 30.09.2016

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
-	225,00 €	556
-	224,00 €	340
-	220,00 €	672
5	215,00 €	-
110	207,00 €	-

Calendrier des prochaines confrontations

Lundi 21 novembre 2016

Vendredi 30 décembre 2016 : marché suspendu

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement ou par chèque. 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 30.09.2016 : 4 148 parts (soit 0,33 % du nombre total de parts)

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 257 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 tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 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 validés, 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.

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de BUROBOUTIC (PALATINE, IBAN : FR41 4097 8000 2212 8075 6M00 138, BIC : BSPFFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné 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. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

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.

Suspension du marché secondaire

Le passage en capital variable de votre SCPI entraîne la suspension du marché des parts à compter du 22 novembre 2016. Il sera procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date. Le marché des parts reprendra selon les modalités d'une SCPI à capital variable si l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 décembre 2016 approuve l'introduction d'une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la SCPI et, en conséquence l'adoption du statut juridique de SCPI à capital variable, sous conditions suspensives de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers. La date de reprise du marché des parts vous sera communiquée ultérieurement, par voie du Bulletin Trimestriel d'Information du 4^{ème} trimestre 2016 et du site Internet de la Société de Gestion (www.fiducial-gerance.fr), lorsque celle-ci aura été fixée.

10 À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est un des principaux acteurs du marché des SCPI indépendantes avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur dix SCPI et six Groupements Forestiers. FIDUCIAL Gérance se positionne parmi les principaux groupes de gestion de SCPI indépendants et figure parmi les grands gérants de SCPI de "Commerces" (FICOMMERCE, BUROBOUTIC et BTP IMMOBILIER) avec une part de marché représentant plus de 25 % dans cette catégorie. Plus d'information sur www.fiducial-gerance.fr.

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