

NOTE D'INFORMATION

BUROBOUTIC

SCPI à capital fixe

Murs de Magasins

Sommaire

Pages
5

PREAMBULE - Décision de ne pas transformer la Société en OPCI

INTRODUCTION

1. Historique de la Société	5
2. Renseignements sur le groupe FIDUCIAL	5
3. Politique d'investissement et politique de gestion de la Société	6
4. Responsabilité des associés	6

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Parts sociales	7
- <u>Valeur nominale</u>	
- <u>Forme des parts</u>	
2. Modalités de calcul du prix de souscription	7
3. Modalités de souscription et de versement	
- <u>Dossier de souscription</u>	7
- <u>Modalités de versement du montant des souscriptions</u>	8
- <u>Lieu de souscription et de versement</u>	8
- <u>Minimum de souscription et absence de droit préférentiel</u>	8
4. Jouissance des parts	8
5. Réouverture du capital	8
6. Conditions de la dix-septième augmentation de capital	
- <u>Détermination du prix de souscription</u>	8
- <u>Modalités de l'augmentation de capital</u>	9

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

1. Dispositions générales	10
2. Achat ou vente de parts par application de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier	11
- <u>Transmissions des ordres d'achat et de vente</u>	11
- <u>Couverture des ordres</u>	11
- <u>Confrontation et prix d'exécution</u>	11
- <u>Exécution et règlement</u>	11
- <u>Frais de transaction</u>	12
- <u>Information des associés et des tiers</u>	12
3. Cession directe	12
4. Jouissance des parts	12

CHAPITRE III – FRAIS

13

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des Assemblées Générales	13
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices	15
3. Provisions pour gros travaux	15
4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés	15
5. Régime fiscal	16 à 18
6. Modalités d'information	19

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La société	19
2. Administration : Fiducial Gérance	19 et 20
3. Conseil de Surveillance	20
4. Commissaires aux Comptes	21
5. Expert immobilier	21
6. Information	21

PREAMBULE - –Décision de ne pas transformer la Société en OPCI

La section 3, consacrée aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) dans le chapitre IV « Placements collectifs » du Code Monétaire et Financier, s'est enrichie d'une sous-section 8 « Dispositions transitoires » insérée par Ordonnance n° 2005-1278 du 13 Octobre 2005 définissant le régime des OPCI (Organismes de Placement Collectif Immobilier).

L'OPCI peut prendre la forme d'un fonds de placement immobilier (FPI) ou d'une société de capitaux à prépondérance immobilière (SPPICAV).

Conformément aux articles L 214-84-1 et L 214-84-2 contenus dans cette sous-section, les SCPI peuvent transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente et disposaient d'un délai de cinq ans à compter de l'homologation du règlement général de l'Autorité des marchés financiers pour convoquer une assemblée générale extraordinaire devant se prononcer sur la possibilité de se transformer en OPCI.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI BUROBOUTIC s'est réunie le 23 juin 2011 et a décidé de ne pas transformer la société en OPCI, que ce soit sous forme de FPI ou de SPPICAV.

La société BUROBOUTIC entend ainsi poursuivre son développement en continuant à procéder à des augmentations de capital.

INTRODUCTION

1. Historique de la société

La SCPI BUROBOUTIC est née du regroupement des quatre SCPI de rendement gérées par FIDUCIAL GERANCE depuis 1997 : deux SCPI murs de magasins (BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2) et deux SCPI classiques (IMMERIS et FORCE IMMOBILIERE).

Ce rapprochement est devenu définitif le 11 Juillet 2003 par l'approbation de la fusion-absorption de BUROBOUTIC, IMMERIS et FORCE IMMOBILIERE par la société BUROBOUTIC 2, par les associés de ces SCPI réunis en Assemblées Générales Extraordinaires. Il constitue un ensemble offrant de meilleures conditions pour résister aux difficultés conjoncturelles et envisager un développement ; il a permis en outre de renforcer les acquis respectifs de chacune des SCPI concernées pouvant être résumés ainsi :

- BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2, nées de l'initiative privée respectivement en 1982 et 1986, se sont développées en investissant prioritairement dans le secteur des commerces. Elles ont apporté, dans l'opération de fusion, leur nom, une bonne dilution du risque locatif réparti sur un grand nombre de baux aux loyers modérés ainsi qu'un patrimoine essentiellement investi à Paris intra-muros et en région parisienne.
- IMMERIS, fondée en 1985 pour la clientèle privée d'un établissement bancaire, a constitué son patrimoine dans les divers secteurs de l'immobilier d'entreprise tant en région parisienne qu'en province et a pratiqué une politique de réserves pour faire face aux situations de crise. Elle a contribué, dans la nouvelle structure, à la diversification géographique et sectorielle du patrimoine ainsi qu'à l'apport d'un report à nouveau élevé et des provisions pour grosses réparations importantes.
- FORCE IMMOBILIERE, créée en 1990 et servant de support à un contrat d'assurance-vie qui n'est plus commercialisé, a complété, de par sa politique de gestion et d'investissement similaire à celle d'IMMERIS, la diversification du patrimoine par l'apport d'immeubles et de locataires de qualité et a également contribué à la reconstitution du report à nouveau et des provisions pour grosses réparations.

2. Renseignements sur le groupe FIDUCIAL

FIDUCIAL est le premier groupe français de service professionnel à destination des PME avec 6000 collaborateurs répartis dans plus de 500 agences sur le territoire national. Il s'agit d'une firme pluridisciplinaire qui s'est développée autour des métiers du chiffre, du droit, de l'informatique et du conseil.

Sa clientèle est essentiellement composée d'entrepreneurs individuels, artisans, commerçants et professions libérales.

FIDUCIAL GERANCE, née en 1997 du rapprochement entre la société de gestion des SCPI BUROBOUTIC et BUROBOUTIC 2 (Sify) et celle de la SCPI IMMERIS (Comit Conseil), s'intègre dans le pôle immobilier du groupe.

3. Politique d'investissement et politique de gestion de la société

En optant pour une politique de diversification de son patrimoine, BUROBOUTIC offre une dilution des risques localifs et présente un équilibre tant en ce qui concerne la répartition par nature que la situation géographique. Sur la base des valeurs vénales au 31/12/2012, il se répartit comme suit :

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et activités	Entrepôts	Total
Paris	10,11 %	2,45 %	0 %	0 %	12,56 %
Région parisienne	23,69 %	7,27 %	7,87%	0,82 %	39,65 %
Province	20,06 %	18,23 %	9,50 %	0 %	47,79 %
Total	53,86 %	27,95 %	17,37 %	0,82 %	100 %

La nature commerciale des investissements permet d'envisager un rendement supérieur à celui que l'on peut attendre d'investissements en logements, c'est-à-dire de l'ordre de 5 %, étant observé qu'il s'agit d'un objectif sans garantie de résultat. Le rendement, appelé taux de distribution, varie chaque année et s'obtient en divisant le coupon annuel par le prix de la part acquéreur moyen de l'année. Le prix moyen de la part s'obtient en faisant la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaires et secondaires, pondérés par le nombre de parts acquises.

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement.

Le TRI de la SCPI s'établit à 7,90 % sur 5 ans, 12,26 % sur 10 ans et 11,77 % sur 15 ans. (Source ASPIM/IEIF).

Dans le but d'éviter des baisses brutales de revenus lorsque la conjoncture immobilière n'est pas favorable ou lorsque le patrimoine accuse momentanément une baisse de taux d'occupation, la politique de gestion recherchée pour la SCPI BUROBOUTIC consiste, dans les périodes fastes, à doter la société de réserves distribuables (report à nouveau).

Font en outre partie des principaux objectifs de la société :

- le maintien des provisions pour grosses réparations pour assurer la pérennité des immeubles tant en ce qui concerne leur entretien que leur amélioration,
- le recours aux arbitrages et à l'acquisition de nouveaux immeubles pour renouveler et accroître le patrimoine,

Pour répondre à l'objectif de croissance, la société procède régulièrement à de nouvelles augmentations de capital ; de même, la fusion avec d'autres SCPI de même nature n'est pas à exclure si l'opportunité s'en présente.

Pour financer ses investissements, la société pourra avoir recours au crédit, dans la limite d'un plafond soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire et sous contrôle du Conseil de Surveillance. [Ce plafond est fixé de telle sorte qu'il soit compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et les dettes et avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme.](#)

Les investissements seront recherchés dans une optique de diversification, tant par nature que par secteur géographique tout en essayant de conserver à la société une dominante commerciale. Un équilibre sera par ailleurs recherché entre rendement et perspective de valorisation.

L'assemblée Générale Extraordinaire des associés du 15 juin 2007 a, en outre, décidé d'élargir la politique d'investissement de la Société en autorisant les acquisitions d'actifs immobiliers localifs situés hors de France dans la limite d'un tiers du capital social.

4. Responsabilité des associés

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

1. Parts sociales

Valeur nominale

Le capital est divisé en parts sociales dont la valeur nominale est de 150 euros, émises en représentation des apports des associés.

Forme des parts

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la société.

Il ne sera délivré aucun certificat de parts sociales.

2. Modalités de calcul du prix de souscription

Lors d'augmentations de capital, les parts sociales sont émises à leur valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée, d'une part à maintenir l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs, d'autre part à couvrir forfaitairement les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des investissements et l'augmentation du capital et en particulier la rémunération de la Société de Gestion au titre de la préparation et de la réalisation des augmentations de capital.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion et précisé sur le bulletin de souscription de chaque émission. Il peut évoluer lors d'augmentations de capital successives.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique.

Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de collecte des capitaux et frais de recherche des investissements).

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les cinq ans avec actualisations annuelles dans l'intervalle par un expert indépendant nommé par l'Assemblée Générale.

Selon la réglementation actuellement en vigueur (article L214-60 du Code Monétaire et Financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10% de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées chaque année par la Société de Gestion, font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

3. Modalités de souscription et de versement

Dossier de souscription

Préalablement à la souscription, un dossier complet de souscription doit être remis à tout souscripteur.

Il comprend :

- la note d'information en cours de validité visée par l'Autorité des marchés financiers accompagnée, le cas échéant, de sa dernière actualisation,
- les statuts de la société,
- le rapport annuel du dernier exercice dès sa parution,
- le dernier bulletin trimestriel,
- le bulletin de souscription, contenant les indications prévues par l'Instruction prise en application du règlement général de l'AMF.

Conformément à l'article L341-16 IV et V du Code Monétaire et Financier, le souscripteur dispose d'un délai de réflexion de 48 heures à compter de la remise du dossier de souscription.

Le bulletin de souscription, dont un exemplaire est remis au souscripteur, contient le nombre de parts souscrites et doit être daté et signé par le souscripteur.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance, le nombre minimum de parts à souscrire, le cas échéant, les seuils à ne pas dépasser.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI BUROBOUTIC.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus dans les bureaux de la Société de Gestion, 41 avenue Gambetta – 92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX, ainsi qu'auprès d'intermédiaires habilités.

Minimum de souscription et absence de droit préférentiel

La Société de Gestion peut fixer, lors de chaque nouvelle augmentation de capital, le nombre minimum de parts devant obligatoirement être souscrites par les souscripteurs qui ne sont pas déjà associés de la SCPI.

Il n'est pas prévu dans les statuts de droit de souscription prioritaire au profit des associés.

4. Jouissance des parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. A partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

A chaque augmentation de capital, les dates de jouissance des parts sont déterminées par la Société de Gestion en fonction du programme d'investissement et de la mise en location des immeubles.

Ces dates sont précisées dans le bulletin trimestriel et dans le bulletin de souscription.

5. Réouverture du capital

Conformément aux articles 6 et 7 des statuts de la société, les associés ont conféré tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois, à 300.000.000 €, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

A l'exception de l'augmentation de capital réalisée en 2003 dans le cadre de l'opération de fusion par création de parts nouvelles attribuées aux associés des sociétés absorbées sur la base des rapports d'échange déterminés par le traité de fusion, la société n'avait plus procédé à des émissions de parts depuis 1994 et ce, pour des raisons conjoncturelles.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés du 11 juillet 2003 a autorisé la Société de Gestion à procéder à de nouvelles augmentations de capital.

Depuis cette date, la société BUROBOUTIC a procédé à sept augmentations de capital, portant le capital social à 178.500.000 € réparti sur 1.190.000 parts.

6. Conditions de la dix-septième augmentation de capital

Détermination du prix de souscription

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de Gestion, avec le consentement du Conseil de Surveillance, sur la base des comptes au 31 Décembre 2012 et des expertises immobilières actualisées par le cabinet Foncier Expertise à cette date. Conformément à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier, ces valeurs seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés du 25 juin 2013.

	Montant global	Montant par part
Valeur de réalisation	281.738.587€	236,76 €
Frais de mutation des immeubles	16.612.776 €	13,96 €
Frais de reconstitution de la société	29.835.136 €	25,07 €
Valeur de reconstitution	328.186.499 €	275,79 €

Pour tenir compte de la forte progression du prix d'exécution sur le marché secondaire depuis le mois d'août de l'année 2012 et pour permettre d'acquérir de nouveaux immeubles à des taux de rendement compatibles avec les objectifs de distribution, le prix de souscription a été fixé à 290 € par part.

Ce prix est conforme aux dispositions de l'article L214-60 du Code Monétaire et Financier qui limite à plus ou moins 10% l'écart avec la valeur de reconstitution, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers..

Il correspond en outre à la moyenne (289,17 €) obtenue entre le prix d'exécution moyen frais inclus depuis le mois qui a suivi la clôture de la dernière augmentation de capital (octobre 2012) et le prix moyen des ordres d'achat non exécutés inscrits sur le carnet d'ordres à un prix égal ou supérieur au dernier prix de souscription de 285 € .

Modalités de l'augmentation de capital

➤ **Montant de l'augmentation de capital :**

Capital social : 8.250.000 € par émission de 55.000 parts de 150 € nominal

Capitaux à collecter : 15.950.000 €, soit 55.000 parts de 290 € prime d'émission incluse

➤ **Période de souscription**

. date d'ouverture : [17] juin 2013

. date de clôture : 20 décembre 2013 avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital,

ou

- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 15.950.000 € est collecté,

ou

- relever le montant de l'augmentation de capital par l'émission de 15.000 parts maximum supplémentaires, dès que celle-ci sera intégralement couverte et que 75 % au moins des fonds collectés seront investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation. Dans cette hypothèse, aucune souscription supplémentaire ne pourra être recueillie tant que ne sera pas publié un nouvel avis dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires,

ou

- proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ou en cas de majoration du montant de l'augmentation de capital.

➤ **Prix de souscription**

. valeur nominale 150 €

. prime d'émission : 140 €

. prix de souscription : 290 €

La commission de souscription d'un montant de 29,00 € HT/ part compris dans le prix de souscription, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC, soit 34,60 € TTC. Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

➤ **Minimum de souscription**

Tout souscripteur, non associé de BUROBOUTIC, devra souscrire un minimum de 10 parts.

➤ **Modalités d'enregistrement des souscriptions**

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la Société de Gestion aura la faculté, si elle le juge nécessaire, de limiter, sans préavis, le nombre de parts souscrites à 15.000 par période de jouissance. En cas d'application de cette disposition, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota qu'au moment de leur validation.

➤ **Jouissance des parts**

La date de jouissance des parts sera fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription.

Date de règlement de la souscription	Jouissance des parts
Entre le 21/06/2013 et le 30/06/2013	01/10/2013
Entre le 01/07/2013 et le 31/07/2013	01/11/2013
Entre le 01/08/2013 et le 31/08/2013	01/12/2013
Entre le 01/09/2013 et le 30/09/2013	01/01/2014
Entre le 01/10/2013 et le 31/10/2013	01/02/2014
Entre le 01/11/2013 et le 30/11/2013	01/03/2014
Entre le 01/12/2013 et le 20/12/2013	01/04/2014

En cas de prolongation de la période de souscription, les parts porteraient jouissance selon la même périodicité que ci-dessus, soit le premier jour du quatrième mois pour toutes parts souscrites et entièrement réglées avant le dernier jour ouvré d'un mois.

La date effective de versement des premiers revenus sera postérieure à la date de jouissance des parts.

Ainsi pour une date de jouissance en octobre, novembre ou décembre 2013, le versement des revenus interviendra fin janvier 2014.

Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels (fin janvier, avril, juillet et octobre) en fonction de la date de jouissance attribuée aux parts souscrites. L'affectation définitive des résultats est soumise à l'approbation des associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

➤ **Marché des parts**

Conformément à l'article L214-63 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre des cessions pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Pendant la période d'émission des parts, la Société de Gestion continuera à enregistrer les ordres d'achat et de vente et à procéder, à la fin de chaque mois, à la détermination du prix d'exécution.

Pendant cette même période, la Société de Gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris.

La Société de Gestion veillera à ce que tout investisseur puisse disposer des informations nécessaires lui permettant de faire un choix en toute connaissance de cause. La Société de Gestion publie notamment sur son site Internet (www.fiducial-gerance.fr) les prix d'exécution résultant des confrontations d'ordres d'achat et de vente ainsi que, quotidiennement, un extrait du carnet d'ordres portant sur les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles avec les quantités correspondantes. Elle peut également fournir ces informations à toute personne qui en fait la demande sur simple appel téléphonique.

Chapitre II – MODALITES DE SORTIE

1. Dispositions générales

Les parts peuvent s'échanger sur le marché secondaire selon les dispositions de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier au prix d'exécution résultant de la confrontation des ordres d'achat et de vente sur une période déterminée.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société par la Société de Gestion. A chaque période de confrontation correspond un seul prix d'exécution, quel que soit le nombre de transactions.

La Société de Gestion est tenue d'exécuter, sous sa responsabilité, les ordres ayant servi à déterminer le prix d'exécution dès l'établissement de ce dernier.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code Civil et devient dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Le règlement général de l'Autorité des marchés financiers et l'instruction prise en application dudit règlement fixent les modalités de fonctionnement du marché secondaire selon ce dispositif.

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la Société de Gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession.

2. Achat ou vente de parts par application de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier

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*. A défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre

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 la Société de Gestion ou par téléchargement sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

La transmission des ordres peut se faire au plus tard la veille de la confrontation à 14 heures :

- par lettre simple ou lettre avec avis de réception
- par dépôt aux bureaux de la Société de Gestion
- par télécopie ou Internet sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original recto verso du mandat par l'un des moyens ci-dessus.

Couverture des ordres

La Société de Gestion peut à titre de couverture soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds dans les conditions prévues par l'instruction,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Les modalités s'appliquant à la société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de mandat d'achat.

La Société de Gestion est habilitée à percevoir les fonds sur un compte spécifique et à utiliser la couverture, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre 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 étant fixée à un mois, le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 H 00.

La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours à l'avance, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information, de la messagerie vocale et du site Internet de la société.

Exécution et règlement

Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs. 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 la Société de Gestion pour son compte.

Frais de transaction

Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent :

- les droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public
- la commission de cession, perçue par la Société de Gestion, égale à 5% HT du montant de la transaction
- le cas échéant, les frais perçus par l'intermédiaire

Information des associés et des tiers

La Société de Gestion peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre et sur les indicateurs tels que la valeur de réalisation, le dernier coupon annuel et le coupon prévisionnel.

Elle peut notamment communiquer les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées ou offertes à ces prix.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la société ainsi que, chaque trimestre, dans le bulletin d'information.

3. Cession directe

Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe.

Deux cas peuvent se présenter :

- Le cessionnaire est déjà associé: la cession est libre.
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise par lettre recommandée avec accusé de réception à l'agrément de la Société de Gestion, sauf cas légaux particuliers : successions, liquidation de communauté de biens entre époux, cession au conjoint, ascendant ou descendant. Cet agrément résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande.

La Société de Gestion n'a pas l'intention, sauf circonstances exceptionnelles, de refuser l'agrément aux demandes de cession qui lui seront soumises.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé, soit par un tiers. A défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé par un expert désigné, soit par les parties soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification de refus, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément sera considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

En cas de cession directe, les conditions sont 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 dont les modalités sont rappelées dans le bulletin trimestriel d'information.

Le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion ainsi que la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement. A réception, la Société de Gestion procédera au transfert de propriété sur le registre des associés et la cession deviendra dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

4. Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte 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.

CHAPITRE III - FRAIS

La Société de Gestion perçoit les rémunérations définies ci-dessous :

- Pour les augmentations de capital :

Afin de préparer les augmentations de capital, organiser et surveiller l'exécution des programmes d'investissement : 10 % HT des sommes recueillies lors de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

- Pour la gestion de la société :

Afin d'assurer l'administration des biens sociaux et de la société, l'information régulière des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats : 9 % HT des produits locatifs HT encaissés par la société, étant observé que l'assiette de cette commission peut être étendue aux produits financiers.

- Pour les cessions de parts :

Pour toute cession de parts, avec intervention de la Société de Gestion : 5 % HT du montant revenant au cédant, en sus des droits d'enregistrement de 5 % versés au Trésor Public et à la charge de l'acquéreur.

En outre, des frais de dossier forfaitaires, dont les modalités sont publiées dans le bulletin trimestriel d'information, sont 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. Ces frais sont à la charge du nouveau titulaire des parts. Ils s'élèvent à ce jour à 100 € TVA incluse par transfert, ramenés à 50 € si le nombre de parts transférées est inférieur à 50 parts. Toute modification concernant les modalités liées à ces frais de transfert donnera lieu à une consultation préalable du Conseil de Surveillance et sera publiée dans le bulletin trimestriel d'information.

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

1. Régime des assemblées générales

- Participation

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir un nombre illimité de pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une Assemblée. Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule Assemblée. Il peut également être donné pour deux Assemblées tenues le même jour. Le mandat donné pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées sur le même ordre du jour.

Les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

En cas de démembrement de propriété et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales tant Ordinaires qu'Extraordinaires. Il a seul droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

- Convocation

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion pour l'approbation des comptes, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

A défaut, l'Assemblée peut être convoquée :

- par le Conseil de Surveillance,
- par un Commissaire aux Comptes
- par un mandataire désigné en justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O) et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Avec l'ordre du jour, l'associé reçoit un document contenant :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le rapport du Conseil de Surveillance,
- les rapports du ou des Commissaire aux Comptes,
- s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, les comptes de la société et leurs annexes,
- les projets de résolution,
- les formulaires de vote par procuration ou correspondance

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois lorsque le capital de la société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter est réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,50 % pour le surplus de capital

➤ Quorum - Majorité

Pour délibérer valablement sur première convocation, les associés présents ou représentés doivent détenir au moins le quart du capital social s'il s'agit d'une Assemblée Générale Ordinaire, et au moins la moitié s'il s'agit d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Aucun quorum n'est requis pour la tenue des Assemblées Générales réunies sur deuxième convocation.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance.

➤ Vote par correspondance

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire prévu par l'article L 214-75 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires reçus par la Société de Gestion trois jours au moins avant la réunion de l'Assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

➤ Consultation par correspondance

La Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par écrit sur des questions qui ne sont pas de la compétence, telle que prévue par la loi, des Assemblées Générales.

Les décisions collectives par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les Assemblées Générales.

2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices

Le résultat distribuable est constitué par le résultat de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le résultat ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

La Société de Gestion peut, conformément aux statuts, décider de la mise en paiement d'acomptes trimestriels à valoir sur le dividende, dont elle fixe le montant et la date de répartition, sous la condition que :

- La Société de Gestion dispose, après la répartition décidée au titre de l'exercice précédent, de réserves d'un montant supérieur à celui des acomptes,
- ou qu'un bilan, certifié par un Commissaire aux Comptes, fasse apparaître que la société a dégagé, depuis la clôture de l'exercice précédent, un résultat supérieur au montant des acomptes après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures ou compte tenu, s'il y a lieu, du report bénéficiaire.

3. Provisions pour gros travaux

La Société de Gestion veille à ce que les gros travaux ou réparations à effectuer sur l'exercice en cours et sur les exercices ultérieurs soient suffisamment provisionnés dans les comptes de la société.

Elle publie dans le bulletin trimestriel d'information l'évolution de ces provisions, complétées par une dotation annuelle représentant 2,75 % des loyers quittancés.

Cette dotation peut être révisée chaque année en fonction d'un plan pluriannuel d'entretien, établi avec l'aide de techniciens du bâtiment, afin de programmer les travaux prévisibles s'inscrivant soit dans le cadre de l'entretien courant ou de grosses réparations, soit à l'occasion de départs de locataires.

4. Dispositions destinées à protéger les droits des associés

- Conventions particulières

Toute convention intervenant entre la société d'une part, et la Société de Gestion ou toute autre personne directement ou indirectement liée à elle d'autre part, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat, tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion.

- Démarchage et publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L341-1 à L341-17, D341-1 à D341-15 et R341-16 du Code Monétaire et Financier ainsi que par les textes subséquents.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurance et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-43 du règlement général de l'AMF qui stipule que, pour procéder au placement de parts dans le public, les SCPI peuvent recourir à tout procédé de publicité à condition que soient indiqués :

- le numéro du BALO dans lequel est paru la notice,
- la dénomination sociale de la SCPI,
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa ainsi que les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

5. Régime fiscal

Les conditions exposées ci-après sont celles en vigueur au moment de la mise à jour de la présente note d'information (mai 2013).

Toute modification du régime actuel (notamment en ce qui concerne les taux de prélèvement ou d'abattement) sera immédiatement notifiée aux associés par la voie du bulletin trimestriel d'information.

➤ Revenus

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier sont soumises aux dispositions de l'article 8 du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la société elle-même.

Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit mais sur la part, calculée au prorata des droits et de la jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

La partie de ce revenu qui provient des loyers, entrant dans la catégorie des revenus fonciers, bénéficie d'un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de gestion, intérêts d'emprunt, etc...). Depuis l'imposition des revenus de 2006, l'abattement de 14 % a été supprimé.

Si l'associé n'a pas la qualité de résident français, il sera imposé en France selon la méthode exposée ci-dessus, sachant que la tranche minimale d'imposition est de 20 %. Si l'associé est résident dans l'un des nombreux pays ayant signé avec la France une convention fiscale, il n'aura pas à déclarer à nouveau ces revenus dans son pays de résidence.

Si l'associé est une personne morale assujettie à l'impôt sur les sociétés, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux, notamment en matière d'amortissement.

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par le placement de la trésorerie disponible.

Les revenus financiers versés par la SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libérateur de l'impôt sur le revenu au taux de 24 % (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libérateur que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

A compter du 1er janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont soumis à l'impôt sur le revenu selon les modalités suivantes :

1) Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de la SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24 %.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenus.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2) Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par la SCPI) est obligatoire, à un taux de 24 % ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par la SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur l'avis d'imposition de l'avant dernière année précédant le paiement de ces revenus) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

A cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Les prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) sont toujours effectués par la SCPI. Ils représentent 15,50 % selon les taux actuellement en vigueur.

La Société de Gestion détermine chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et envoie à chacun d'eux un relevé individuel.

➤ Plus-values de cession

Le régime de taxation des plus-values des particuliers provenant de la cession d'immeubles ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière (dont les parts de SCPI) est le suivant :

- sont concernés les particuliers (personnes physiques) et les sociétés non assujetties à l'imposition sur les sociétés qui réalisent des plus-values immobilières dans le cadre de leur patrimoine privé
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 % pour les associés résidents. Pour les non-résidents, le taux est également de 19 % s'ils sont domiciliés dans un Etat membre de l'Espace économique européen mais il est porté à 33,33% dans la majorité des autres cas et à 75% dans le cas de résidents d'un Etat ou territoire « non coopératif ».

Ces taux sont majorés des prélèvements sociaux de 15,50 %.

- la déclaration des plus-values immobilières et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués opération par opération
- sont exonérées les plus-values réalisées à l'occasion de cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou droits relatifs à ces biens (nue-propriété, usufruit) dont le montant n'excède pas 15.000 €. Ce montant s'apprécie opération par opération mais ne s'applique pas aux droits sociaux dont les parts de SCPI.
- depuis le 1^{er} février 2012, la plus-value brute (prix de cession – prix d'acquisition) est diminuée d'un abattement progressif tenant compte de la durée de détention. Ainsi :
 - aucun abattement n'est pratiqué au titre des 5 premières années de détention ;
 - un abattement de 2 % est appliqué pour chaque année de détention de la 6^e à la 17^e année ;
 - un abattement de 4 % est appliqué pour chaque année de détention de la 18^e à la 24^e année ;
 - un abattement de 8 % est appliqué pour chaque année de détention au-delà de la 24^e année ;

Ce qui conduit à une exonération définitive après 30 ans de détention.

- lorsque la plus-value est supérieure à 50 000 euros, une taxe sur les plus-values immobilières élevées est due (i) selon le barème ci-dessous (CGI, ART. 1609 nonies G) :

Modalités de calcul de la taxe	
Montant de la plus-value imposable (ii)	Montant de la taxe (iii)
De 50 001 € à 60 000 €	2 % PV – (60 000 – PV) x 1/20
De 60 001 € à 100 000 €	2 % PV
De 100 001 € à 110 000 €	3 % PV – (110 000 – PV) x 1/10
De 110 001 € à 150 000 €	3 % PV
De 150 001 € à 160 000 €	4 % PV – (160 000 – PV) x 15/100
De 160 001 € à 200 000 €	4 % PV
De 200 001 € à 210 000 €	5 % PV – (210 000 – PV) x 20/100
De 210 001 € à 250 000 €	5 % PV
De 250 001 € à 260 000 €	6 % PV – (260 000 – PV) x 25/100
Supérieur à 260 000 €	6 % PV

(PV = montant total de la plus-value imposable)

(i) La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions à titre onéreux :

- relevant du régime d'imposition des plus-values des particuliers prévu aux articles 150 U et 150 UB à UD du CGI (biens ou droits immobiliers, parts de sociétés ou groupements à prépondérance immobilière qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, parts de fonds de placement immobilier mentionnés à l'article 239 nonies du CGI, tout ou partie des droits représentatifs de biens ou droits immobiliers du patrimoine fiduciaire) ;
- soumises au prélèvement en application du 3 du I de l'article 244 bis A du CGI (biens ou droits immobiliers situés en France, parts de FPI, de SIIC, de SPICAV dont l'actif est principalement constitué directement ou indirectement de biens ou droits immobiliers situés en France, titres de sociétés ou organismes cotés ou non cotés sur un marché français ou étranger à prépondérance immobilière française).

Elle est due par :

- les personnes physiques ou les sociétés ou groupements qui relèvent des articles 8 à 8 ter du CGI, c'est-à-dire des sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés ;
- les contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France soumis au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

La taxe ne s'applique pas aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant. Il s'agit des terrains à bâtir au sens de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les opérations immobilières, définis au 1° du 2 du I de l'article 257 du CGI.

La taxe s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1er janvier 2013, à l'exception de celles pour lesquelles une promesse de vente a acquis date certaine avant le 7 décembre 2012.

(ii) La taxe s'applique aux plus-values imposables d'un montant supérieur à 50 000 €.

(iii) Lorsque la plus-value imposable est supérieure à 50 000 €, la taxe est calculée dès le premier euro, sur le montant total de la plus-value imposable (PV).

Les plus-values taxables résultant de la vente d'immeubles appartenant à une SCPI sont acquittées par la SCPI lors de chaque transaction, pour le compte des associés relevant du régime des particuliers présents au jour de la vente et au prorata des droits sociaux qu'ils détiennent dans la société.

Afin de permettre le recouvrement des sommes avancées par la Société auprès des associés concernés et d'adapter ces nouvelles dispositions au traitement comptable de telles opérations, l'Assemblée Générale du 3 Juin 2005 a autorisé la Société de Gestion à prélever, sur la plus-value dégagée, un montant égal à l'impôt qui aurait été acquitté si tous les associés relevaient du régime d'imposition des particuliers résidant en France, destiné:

- à apurer, par compensation, la créance de la société correspondant à l'impôt avancé pour le compte des associés redevables et présents au jour de chaque opération de cession ; le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions de revenus,
- à être distribué, en tout ou partie, aux autres associés qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Les plus-values taxables résultant de la vente de parts sociales sont acquittées par les cédants, opération par opération et ce, avant les formalités d'enregistrement.

Toutefois, lorsque la cession porte sur des parts de SCPI dans le cadre du marché réglementé (confrontation des ordres d'achat et de vente), c'est la Société de Gestion qui se charge des formalités déclaratives et du paiement de l'impôt par prélèvement sur le prix de vente. Afin que la Société de Gestion puisse procéder à ces formalités, les associés devront fournir, en même temps que l'ordre de vente, toutes les informations nécessaires au calcul de l'impôt (date et prix d'acquisition des parts, frais éventuels) et mandater la Société de Gestion. Ils devront certifier sur l'honneur l'exactitude des renseignements qu'ils fournissent et déclarer qu'ils reconnaissent demeurer personnellement responsables de l'impôt et notamment des droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

En outre, dans l'hypothèse où le cédant est redevable envers la société d'une quote-part d'impôt au titre des plus-values immobilières acquittée par la société lors d'une ou plusieurs cessions d'actifs appartenant à la SCPI, tel qu'exposé plus haut, la Société de Gestion procède au prélèvement des sommes éventuellement dues par le cédant sur le prix de vente.

Pour l'associé personne morale assujetti à l'impôt sur les sociétés, c'est le régime des plus-values à long terme ou des plus-values à court terme en matière de bénéfices industriels et commerciaux qui s'applique intégralement.

➤ Impôt de solidarité sur la fortune

Les associés soumis à l'ISF doivent estimer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. Ils peuvent se référer au prix d'exécution tel qu'il résulte de la confrontation des ordres d'achat et de vente à la date la plus proche du 1^{er} Janvier. Si les parts ont été financées par un emprunt, le montant du capital restant dû peut être déclaré au passif de l'impôt.

6. Modalités d'information

Dans les quarante-cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du trimestre.

Chaque année est envoyé, avec les lettres de convocation à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés le rapport de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé, les comptes et annexes de l'exercice, le rapport du Conseil de Surveillance et les rapports du Commissaire aux Comptes.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1. La société

Dénomination, forme, objet social

Dénomination sociale : S.C.P.I BUROBOUTIC

Nationalité : Française

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 Courbevoie

Bureaux et adresse de correspondance : 41 avenue Gambetta – 92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Forme juridique : Société civile autorisée « à faire offre au public »

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre n° 339 967 473

Objet social : Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

Statuts : Déposés au siège social de la société

Durée de la société : La durée de la société est fixée à 50 ans à compter du jour de sa constitution, sauf cas de prorogation ou dissolution anticipée

Exercice social : du 1^{er} janvier au 31 décembre

Capital social : 178.500.000 €

Capital maximum autorisé par les statuts : 300.000.000 € (décision AGE du 15.06.2007)

2. Administration : Fiducial Gérance

➤ Situation actuelle

Dénomination sociale : FIDUCIAL GERANCE

Nationalité : Française

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 Courbevoie

Bureaux et adresse de correspondance : 41 avenue Gambetta – 92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Forme juridique : Société Anonyme

Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre n° B 325 775 971

Objet social : gestion d'actifs pour le compte de tiers sous toutes ses formes et en particulier l'exercice des fonctions de gérant de sociétés civiles immobilières ou de sociétés civiles de placement immobilier.

Capital : 1.200.000 €

Répartition du capital : - Société FIDUCIAL REAL ESTATE : 262 494 actions
- Actionnaires personnes physiques : 6 actions.

Président Directeur Général : Madame Michèle SEPHONS

Autres administrateurs : Société FIDUCIAL REAL ESTATE représentée par Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Monsieur Bertrand COTE

N° d'agrément délivré par la COB (devenue l'AMF) : SG-SCPI 95-34 du 04.05.95

➤ **Projet de fusion des sociétés de gestion Fiducial Gérance et Uffi Ream**

La société FIDUCIAL REAL ESTATE, maison-mère de Fiducial Gérance, est devenue en juillet 2012 l'actionnaire unique de la société Uffi Ream, société de gestion de portefeuille de SCPI/OPCI agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Cette société de gestion, qui gère plus d'1,8 milliard d'actifs immobiliers dont 1,2 milliard d'euros sur 15 SCPI, a rejoint en septembre les équipes de Fiducial Gérance.

Ce rapprochement géographique a permis d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures et d'envisager la fusion des deux sociétés de gestion pour des raisons de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement c'est la société Uffi Ream qui absorbera la société de gestion Fiducial Gérance dans la mesure où elle est d'ores et déjà titulaire d'un agrément AMF de société de gestion de portefeuille. Cette fusion prendra effet le jour de la réalisation effective de cette opération après l'aval de l'AMF conformément à la réglementation.

A la même date, la future société de gestion prendra le nom de FIDUCIAL GERANCE.

Ainsi, la société de gestion de la SCPI BUROBOUTIC bénéficiera de toute l'organisation déjà mise en place dans les sociétés de gestion de portefeuille qui deviendra obligatoire pour toute société de gestion de SCPI dès juillet 2013 dans le cadre de la transposition de la directive AIFM. Elle disposera notamment d'un dispositif de contrôle et de conformité ainsi que d'un corps de procédures adaptées à ses missions.

Tout sera mis en œuvre pour que chaque société gérée conserve ses particularités, son autonomie de gestion et sa stratégie de croissance.

Cette opération n'aura donc aucune incidence sur la politique de gestion appliquée jusqu'à présent à la SCPI BUROBOUTIC.

3. Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction, et d'administration. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportun : il peut se faire communiquer tout document ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société.

Il est composé de 7 membres au moins pris parmi les associés et de 12 membres maximum conformément aux statuts de la société.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de 3 ans et sont rééligibles à l'expiration de leur mandat.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les candidatures sont sollicitées avant l'Assemblée et les dirigeants de la société proposent aux associés se faisant représenter, de voter cette résolution par mandat impératif.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant personnellement votés par correspondance lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance est actuellement constitué comme suit :

Léon BARUC, Président – avocat honoraire

François LALLONDER, Vice-Président – ancien directeur immobilier dans un établissement bancaire

Marie-Christine BONNEMAIN – sans profession

Huguette HONORE – ancienne responsable de service de gestion d'actifs immobiliers

François LABORDE – directeur de l'activité conseil dans un établissement public

Dany PONTABRY – gérante de sociétés immobilières

Alain SCHMITT – gestionnaire de patrimoine

Albert SCHMITT – directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité au Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie

Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS – expert comptable honoraire

Société AEP - ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par Gilles SAINTE CATHERINE

Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN

4. Commissaires aux Comptes

➤ **Co-commissaires aux comptes titulaires**

Cabinet Paul CASTAGNET, représenté par Joël MICHEL, 9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS
(mandat renouvelé pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2011)

Cabinet ESCOFFIER représenté par Serge BOTTOLI, 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
(mandat renouvelé pour 6 ans par l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2009)

➤ **Co-commissaires aux comptes suppléants**

Monsieur Marc ESCOFFIER, 40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL, 1 avenue Antoine Dutrievoz - 69100 VILLEURBANNE

5. Expert immobilier

L'Assemblée Générale Ordinaire des associés du 26 mai 2011 a nommé la Société FONCIER EXPERTISES, 19 rue des Capucines – 75001 PARIS en qualité d'expert immobilier pour une durée de quatre ans.

6. Information

Outre les rapports annuels, des bulletins trimestriels d'information sont adressés aux associés au plus tard quarante-cinq jours suivant la fin du trimestre civil.

Toute personne désirant obtenir des renseignements ou précisions complémentaires sur la société peut également :

- s'adresser à la personne responsable de l'information : Madame Evelyne TILLIER - ☎ 01.49.07.86.80
- consulter le site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr

Personne assumant la responsabilité de la note d'information :

Madame Michèle SEPHONS, Président Directeur Général de la Société FIDUCIAL GERANCE

VISA DE L' AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L.411-1, L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°13-14 en date du 31 mai 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.