



# Bulletin d'Information B u r o b o u t i c

Société Civile de Placement Immobilier

4<sup>ème</sup> Trimestre 2009

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Bilan et performances 2009

Si l'année 2009 a démarré dans un contexte de paralysie totale des marchés financiers et immobiliers, la confiance des épargnants s'est peu à peu rétablie en cours d'année pour revenir en force au dernier trimestre.

Cette tendance s'est reflétée dans le rythme de la collecte des SCPI, et celui de votre Société en particulier : couverte seulement à hauteur de 43 % au 30 juin, l'augmentation de capital de BUROBOUTIC était intégralement souscrite avant la date de clôture officielle du 14 décembre 2009, de sorte que, par publication au BALO du 30 novembre 2009, elle a pu être majorée de 50.000 parts supplémentaires et prorogée jusqu'au 13 juillet 2010.

Sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, le blocage des crédits aura en outre provoqué le retrait des grands investisseurs institutionnels, français et étrangers, faisant chuter les volumes de transactions de 40 % en un an. Par voie de conséquence, les acquéreurs qui sont restés présents sur ce marché ont pu bénéficier d'une remontée significative des taux de rendement.

Ainsi, les investissements réalisés par BUROBOUTIC en 2009 dégagent une performance très supérieure à celle des années antérieures avec une rentabilité moyenne de 8,94 % acte en mains, tout en s'entourant d'une sécurité locative renforcée (baux fermes, garanties à première demande).

La baisse des transactions, associée à celle de la demande locative, a par ailleurs entraîné une décote des valeurs vénales dans les patrimoines existants, avec des répercussions plus ou moins importantes selon la nature, la localisation et l'état d'entretien des actifs.

Le patrimoine de BUROBOUTIC, composé majoritairement de murs de commerces, n'a été que faiblement impacté : à périmètre égal, la valeur globale n'a diminué que de 0,70 %, ne remettant pas ainsi en cause le prix d'émission des parts.

Indépendamment du contrecoup de la crise financière, l'année 2009 aura surtout été marquée par une détérioration de la situation économique se caractérisant par un PIB négatif et une remontée du taux de chômage et des faillites d'entreprises. Manquant de visibilité et de financements pour faire aboutir leurs projets, les entreprises se sont concentrées sur la recherche de sources d'économies, notamment en résiliant ou renégociant leurs baux.

Tous les bailleurs ont été touchés et ont vu leur taux d'occupation baisser régulièrement tout au long de l'année 2009. Le taux d'occupation de votre Société reste cependant supérieur à 90 % (92 % au 31.12.2009) et le taux d'impayés n'a subi aucune dégradation par rapport à l'année passée.

Dans ce contexte économique incertain, votre SCPI affiche malgré tout de bons résultats et est en mesure de respecter ses objectifs de distribution : le 4<sup>ème</sup> acompte sera, comme les années précédentes, majoré d'un complément mais le coupon annuel sera, par prudence, maintenu à 15,30 € par part comme annoncé en début d'année.

Sur cette base, votre SCPI affiche un rendement de 6,02 % (calculé sur le prix d'exécution de 254,14 € frais inclus au 01.01.09) auquel s'ajoute une progression du prix de la part de 2,18 % (prix d'exécution de 259,69 € frais inclus au 31.12.09), soit une performance globale de 8,20 % au titre de l'exercice 2009.

### Perspectives 2010

L'année 2010 devrait être une année de transition au cours de laquelle nous aurons à gérer les conséquences de la crise économique tout en profitant des opportunités d'investissements dans un marché immobilier en convalescence. A prix de revient égal, tout investissement engendre actuellement davantage de recettes locatives que par le passé. L'augmentation de capital, mais aussi le recours au crédit à des taux historiquement bas, sont donc autant d'atouts dans ce contexte conjoncturel.

En matière de gestion locative, les options prises au cours des années antérieures pour constituer des réserves distribuables et des provisions pour grosses réparations prennent aujourd'hui tout leur sens.

Votre Société dispose, en effet, de moyens financiers pour l'exécution de travaux d'entretien et d'amélioration destinés à faciliter les relocations.

En outre, l'exercice 2010 s'ouvre sur un report à nouveau à peine entamé et suffisant pour maintenir, en 2010, des objectifs de distribution sur la même base qu'en 2009.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	5.151
Nombre de parts	849.236

Nombre d'immeubles	208
Surface	123.676 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	14.005.122 €
Taux d'occupation *	92 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.09	226,45 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.09	262,82 €
Prix d'exécution hors frais	234,00 €
Prix d'exécution frais inclus	259,69 €
Prix d'émission	255,00 €

Capital social (souscrit et en cours de souscription)	127.385.400 €
Valeur de réalisation au 31.12.09	192.311.599 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	198.721.224 €
Capitalisation selon le prix d'émission	216.555.180 €

\* Taux d'occupation = loyers quittancés / (loyers quittancés + loyers potentiels des lots mis en location).

## 3

### Situation locative

#### Locations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	PRISE D'EFFET
27 A, avenue Lavoisier - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	192	Bureaux	14/12/2009
5, rue des Grands Champs - 78300 POISSY	260	Bureaux	15/12/2009
ZI du Bois Sauvage - 91005 EVRY	325	Bureaux	15/12/2009
21, boulevard Devaux - 78300 POISSY	385	commerce	15/12/2009
	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>1 162</b>	<b>176.000 €</b>	

#### Départs

#### Locaux mis en location

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE DE DÉPART
53, rue du Poteau - 75018 PARIS	46	Commerce	01/10/2009
Zac de Mandinet Nord - 77420 LOGNES	68	Commerce	05/10/2009
33, ter boulevard Gambetta - 78300 POISSY	385	Commerce	15/10/2009
1/3, rue du Fort - 77340 PONTAULT COMBAULT	237	Commerce	27/10/2009
10, avenue de la Grande Armée - 75017 PARIS	537	Bureaux	01/11/2009
27 A, avenue Lavoisier - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	192	Bureaux	13/12/2009
	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>1.465</b>	<b>491.104 €</b>	

#### Locaux mis en vente

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE DE DÉPART
17 rue Jeanne Braconnier - 92360 MEUDON	592	Bureaux	01/10/2009
ZAC de Maupertuis - 38240 MEYLAN	913	Bureaux	14/11/2009
	<b>SURFACE EN M<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1.505</b>		

## 4

### Patrimoine

#### Vente

Un seul actif a été vendu au cours du trimestre. Il s'agit d'une boutique sise Place des Charmilles à LONGJUMEAU (91) d'une surface de 84 m<sup>2</sup>, cédée le 9 octobre 2009 au prix net vendeur de 90.000 €. Elle avait été expertisée au 31 décembre 2008 à 57.500 €.

#### Acquisitions

Trois actifs ont été acquis au mois de décembre 2009 :

- un bâtiment neuf de 1.526 m<sup>2</sup> à usage de locaux commerciaux, situé à MARNE LA VALLEE - VAL D'EUROPE sur la commune de SERRIS (77), boulevard Michaël Faraday, loué à un restaurant inter entreprises (filiale du Groupe GOODMAN) et à trois locataires sous enseignes DAILY FITNESS, CLASS' CROUTE et BODY MINUTE. Cette acquisition a été réalisée le 16/12/2009 au prix de 2.925.000 € HT.
- un ensemble immobilier neuf indépendant, à usage d'activités et bureaux, d'une surface de 3.947 m<sup>2</sup> répartie sur deux bâtiments, sis ZI de la Ravine à FRENEUSE (78) près de MANTES LA JOLIE. Cette acquisition a été réalisée le 29/12/2009 au prix de 2.100.000 € HT. Le locataire est la société LINDAB France (gainés de ventilation) dans le cadre d'un bail ferme jusqu'en 2017.
- un bâtiment commercial indépendant de 1.608 m<sup>2</sup>, situé dans la zone commerciale Sud de BLOIS, sur la commune de SAINT GERVAIS LA FORET (41), 395 rue Georges Méliès, loué sous enseignes BANQUE POPULAIRE, ARTHUR BONNET et LE ROI DU MATELAS. L'acquisition est intervenue le 30 décembre 2009 au prix de 1.650.000 € hors droits.

Ces nouveaux investissements amènent un montant global de loyers de 636.683 € HT par an.

#### Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle N-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2009	1.626.440 €		
Dotations depuis le 01/01/09 *	380.589 €		
Prélèvement depuis le 01/01/09	299.133 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>1.707.896 €</b>	<b>12,26 %</b>	<b>14,44 %</b>

\* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

## Augmentation de capital

(nouvelles conditions dans le cadre de la majoration et prorogation ayant fait l'objet d'une publication au BALO du 30 novembre 2009)

### Montant de l'augmentation

**Capital social :** 15.900.000 € par émission de 106.000 parts de 150 € nominal auxquels s'ajoutent 7.500.000 € par émission de 50.000 parts de 150 € nominal

**Capitaux à collecter :** 27.030.000 € soit 106.000 parts de 255 € prime d'émission incluse auxquels s'ajoutent 12.750.000 € soit 50.000 parts de 255 € prime d'émission incluse

**Date d'ouverture de la souscription :** 25 juillet 2008

**Date de clôture de la souscription :** 13 juillet 2010, avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture,
- ou clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 39.780.000 est collecté.

### Prix d'émission :

Valeur nominale :	150 €
Prime d'émission :	105 €
Prix d'émission (pour une part) :	255 €

La commission de souscription d'un montant de 25,50 € HT / part compris dans le prix d'émission, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC.

### 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 d'émission.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription sous réserve que celui-ci soit réceptionné au plus tard un mois avant la date de clôture de l'augmentation de capital (sauf clôture par anticipation). Elles ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix d'émission, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture. Toutes parts réservées qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne pourront être validées et seront remplacées, le cas échéant, 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 par période de jouissance. Ce quota ne pourra, cependant, être inférieur à 7.000 parts 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

Compte tenu de ce qui précède, 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 25/07/08 et le 14/08/2008	01/11/08
Entre le 15/08/08 et le 14/09/2008	01/12/08
Entre le 15/09/08 et le 14/10/2008	01/01/09
Entre le 15/10/08 et le 14/11/2008	01/02/09
Entre le 15/11/08 et le 22/12/2008	01/03/09
Entre le 23/12/08 et le 14/01/2009	01/04/09
Entre le 15/01/09 et le 14/02/2009	01/05/09
Entre le 15/02/09 et le 14/03/2009	01/06/09
Entre le 15/03/09 et le 14/04/2009	01/07/09
Entre le 15/04/09 et le 14/05/2009	01/08/09
Entre le 15/05/09 et le 14/06/2009	01/09/09
Entre le 15/06/09 et le 14/07/2009	01/10/09
Entre le 15/07/09 et le 14/08/2009	01/11/09
Entre le 15/08/09 et le 14/09/2009	01/12/09
Entre le 15/09/09 et le 14/10/2009	01/01/10
Entre le 15/10/09 et le 14/11/2009	01/02/10
Entre le 15/11/09 et le 14/12/2009	01/03/10
Entre le 15/12/09 et le 14/01/2010	01/04/10
Entre le 15/01/10 et le 14/02/2010	01/05/10
Entre le 15/02/10 et le 14/03/2010	01/06/10
Entre le 15/03/10 et le 14/04/2010	01/07/10
Entre le 15/04/10 et le 14/05/2010	01/08/10
Entre le 15/05/10 et le 14/06/2010	01/09/10
Entre le 15/06/10 et le 13/07/2010	01/10/10

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

Ainsi pour une date de jouissance en février ou mars 2010, le versement des revenus interviendra fin avril 2010.

Les versements des revenus (acomptes) seront trimestriels (fin janvier, avril, juillet et octobre) et fonction de la date de jouissance attribuée aux parts souscrites.

### Évolution des souscriptions au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009

Date	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Report des souscriptions validées au 30.09.2009	65.904	9.885.600 €	6.919.920 €	16.805.520 €
Du 01.10 au 14.10.09	8.142	1.221.300 €	854.910 €	2.076.210 €
Du 15.10 au 14.11.09	14.503	2.625.450 €	1.837.815 €	4.463.265 €
Du 15.11 au 14.12.09	19.519	2.927.850 €	2.049.495 €	4.977.345 €
Du 15.12 au 31.12.09	4.168	625.200 €	437.640 €	1.062.840 €
<b>Sous-total des souscriptions validées au 31.12.2009</b>	<b>115.236</b>	<b>17.285.400 €</b>	<b>12.099.780 €</b>	<b>29.385.180 €</b>

### Évolution du capital

	Au 30.09.2009	Au 31.12.2009
Capital nominal	119.985.600 €	127.385.400 €
Prime d'émission brute	31.060.465 €	36.240.325 €
Total des capitaux collectés	151.046.065 €	163.625.725 €
Nombre de parts	799.904	849.236
Nombre d'associés	4.955	5.151

### Distribution des Revenus

#### Acompte du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total ( <i>avant prélèvement libératoire</i> )
3,67 €	0,05 €	<b>3,72 €</b>

Les résultats de la société au 31.12.2009, incluant le report à nouveau, permettent de distribuer, en sus de l'acompte du 4ème trimestre, un complément de 0,42 € / part, réparti par douzième de mois de jouissance pour les parts émises au titre des augmentations de capital.

#### Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 <sup>ème</sup> Trimestre	Total distribué
Rappel 2007	12,90 €	0,81 €	13,71 €	1,11 €	<b>14,82 € *</b>
Rappel 2008	13,62 €	1,02 €	14,64 €	0,66 €	<b>15,30 €</b>
Coupon annuel 2009	14,63 €	0,25 €	14,88 €	0,42 €	<b>15,30 €</b>

\* Dont 0,53 € correspondant à une indemnité exceptionnelle.

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en certificats de dépôt négociables (CDN) et n'a pas, de ce fait, à être pris en compte pour le calcul du seuil d'exonération des cessions des valeurs mobilières. Concernant ces revenus, les associés peuvent opter ou renoncer, à tout moment, pour le prélèvement libératoire dont le taux est passé à 30,1 % au 1er janvier 2009. Il est rappelé qu'une retenue à la source de 12,1% est appliquée à tous les produits de placement à revenu fixe lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Ce prélèvement est donc répercuté à tous les associés concernés tant que ces dispositions demeurent en vigueur.

#### Report à nouveau

	Montant global	Montant / Part	En pourcentage du coupon annuel
Report à nouveau au 01.01.2009	2.810.496 €	3,75 €	24,53 %
Sommes à prélever au 31.12.2009	- 229.529 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>2.580.968 €</b>	<b>3,75 €</b>	<b>21,23 %</b>

#### Performances 2009

	Évolution du prix de la part			
	Prix d'exécution au 01.01.09	Prix d'exécution au 31.12.09	Prix d'émission au 31.12.09	Prix moyen 2009 (augmentation de capital comprise)
Hors frais	229 €	234 €	-	-
Frais inclus	254,14 €	259,69 €	255 €	255,03 €
	<b>Variation 2,18 %</b>			

Rendement		
Sur prix d'exécution au 01.01.09	Sur prix moyen 2009	Sur prix d'émission au 31.12.09
Frais inclus	Frais inclus	
<b>6,02 %</b>	<b>6,00 %</b>	<b>6,00 %</b>

## 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)
31/10/2009	1.424	572	442	231 €	256,36 €
30/11/2009	1.678	915	748	231 €	256,36 €
31/12/2009	1.339	261	136	234 €	259,69 €
			<b>1.326</b>		

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 5 % HT (5,98 % TTC)

#### Situation du registre après confrontation du 31.12.09

(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
0	253	9
0	249	75
0	236	41
44	234	0
15	233	0
95	232	0
123	231	0
30	230	0

\* Les ordres de vente non exécutés sont inscrits à un prix (frais inclus) supérieur au prix d'émission de l'augmentation de capital.

#### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 29 janvier 2010  
Vendredi 26 février 2010  
Mercredi 31 mars 2010  
Vendredi 30 avril 2010

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 publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres".

#### Pour votre information

À tout moment, vous pouvez consulter le dernier prix d'exécution connu sur le site Internet (rubrique **marché des parts**) : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL GÉRANCE ou sur le site Internet.  
Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum **frais inclus** et les ordres de vente en prix minimum **hors frais**. La confrontation se fait sur le prix hors frais.



## 8

## Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI BUROBOUTIC, statuant sur les comptes de l'exercice 2009, sera convoquée pour le jeudi 27 mai 2010. Le lieu et l'heure seront précisés sur les convocations.

Au terme de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de cette assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum tel que défini par l'article 17 du Décret n° 71-524 du 1er Juillet 1971 modifié, et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 19 mars 2010. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions assorti d'un exposé des motifs.

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, Le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année, de sorte que les mandats de trois membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine assemblée.

Tout dossier de candidature au poste de membre du Conseil de Surveillance devra parvenir à la Société de Gestion, FIDUCIAL GERANCE, 41 rue du Capitaine Guynemer 92925 La Défense cedex, le 19 mars 2010 au plus tard et devra être accompagné d'un curriculum vitae portant sur les références professionnelles et activités des cinq dernières années. Tout postulant devra par ailleurs s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## 9

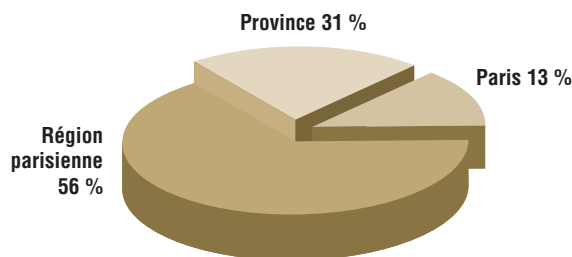
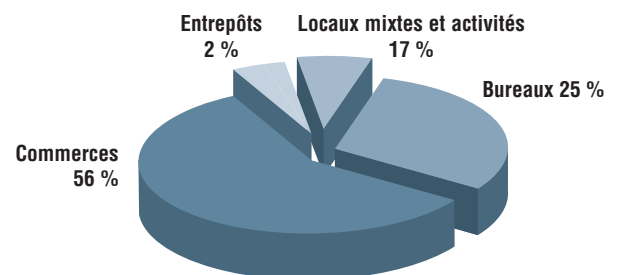
## Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Il est conseillé aux associés concernés par la déclaration de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

A titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution du 31 décembre 2009 était de 234 euros net vendeur.

## 10

## Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2009)

**Par répartition géographique****Par nature**

**SCPI BUROBOUTIC** : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI N° 08-09 en date du 8 Juillet 2008  
**FIDUCIAL GÉRANCE** : Agrément de la COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-34 en date du 4 mai 1995

# MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par application de l'article L214-59 du Code Monétaire et Financier ainsi que du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## Transmission des ordres d'achat et de vente

Les associés désirant **céder leurs parts** doivent adresser à la Société de Gestion un **mandat de vente**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix **minimum** souhaité. Si le donneur d'ordre est **un particulier détenant les parts dans son patrimoine privé** ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières. À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant **acheter des parts** doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un **mandat d'achat**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix **maximum, tous frais inclus**, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL GÉRANCE, 41, rue du capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Tél. 01 49 07 86 80 ou téléchargeables sur le site : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Registre des ordres d'achat et de vente

À réception, la Société de Gestion **horodate** les ordres après avoir vérifié leur validité **et les inscrit, par ordre chronologique, sur un registre.**

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires de mandat de vente ou d'achat, de modification ou d'annulation.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne seront inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de l'accord écrit du bénéficiaire ou de la mainlevée de nantissement.

Le registre n'est pas consultable mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités correspondantes, peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande.

## Couverture des ordres

**Préalablement** à la confrontation des ordres, **une couverture des ordres**, dont les modalités sont précisées sur le mandat d'achat, est demandée à tout acheteur, dans la limite du montant global maximum de la transaction, frais inclus.

En cas de non respect de cette condition, l'ordre d'achat est annulé.

## Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont **confrontés** périodiquement **à intervalles réguliers et à heure fixe** pour déterminer **un prix d'exécution unique** qui est celui auquel peut être échangée **la plus grande quantité de parts.**

**La périodicité a été fixée à un mois étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 H 00.**

## Règlement et frais de transaction

Le règlement des parts acquises est effectué par **prélèvement sur la couverture** du montant de la transaction, frais inclus. Si le montant de la transaction est inférieur au montant de la couverture, le solde est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion, sauf si l'ordre d'achat n'a été exécuté que partiellement.

Les frais de transaction sont les suivants : - **droits d'enregistrement** : 5 % du prix cédant,  
- **commission de cession**, perçue par la Société de Gestion : 5 % HT (soit 5,98 %TTC) du prix cédant.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant **déduction faite du montant de l'impôt acquitté par FIDUCIAL GÉRANCE pour son compte.**

## Cessions directes

Les parts peuvent également être cédées entre associés, et entre associés et tiers, directement entre eux sans intervention de la Société de Gestion ou d'un intermédiaire.

Les conditions sont alors librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert (selon les conditions ci-dessous).

Si le cessionnaire n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les formes et conditions prévues dans les statuts.

Une fois la cession effectuée et enregistrée auprès de la recette des impôts, elle doit être notifiée à la Société de Gestion qui se chargera de procéder au transfert de propriété sur le registre des associés.

## Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

## FRAIS DE TRANSFERT :

Des frais de dossier forfaitaires s'élevant à la somme de 100 € TVA incluse, seront versés à la Société de Gestion à l'occasion de tout transfert de parts quelle qu'en soit la nature, à l'exception des transferts consécutifs aux cessions de parts avec intervention de la Société de Gestion. Ils seront ramenés à 50 € TTC si le nombre de parts transférées est inférieur à 50 parts. Dans l'hypothèse où une opération nécessiterait plusieurs transferts sur le registre de la société pour le même titulaire de parts ou le même usufruitier, les frais calculés sur le nombre total des parts transférées, ne seront décomptés qu'une seule fois sous réserve que ces transferts puissent être réalisés le même jour.

Ces frais seront à la charge du nouveau titulaire des parts (étant précisé qu'ils seront à la charge de l'usufruitier dans le cas de parts démembrées) et seront exigibles préalablement au transfert. Toutefois, pour ne pas différer l'opération en cas de retard de paiement, la Société de Gestion pourra imputer ces frais sur le montant des revenus distribués au nouveau titulaire des parts.