



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

Société Civile de Placement Immobilier

2^{ème} Trimestre 2013

Actualité

1

Actualité

Assemblée Générale et Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 25 juin 2013. Cette année, vous avez été nombreux à nous retourner votre bulletin de vote ou à venir à l'assemblée. Nous tenons à vous en remercier, cette forte participation témoignant de l'intérêt que vous portez à votre SCPI. Ainsi, un quorum suffisant (51,12 %) était atteint dès la première convocation pour délibérer sur l'ensemble des questions à l'ordre du jour relevant tant de l'Assemblée Générale Ordinaire que de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les associés présents ont par ailleurs participé activement à cette assemblée par un grand nombre de questions portant essentiellement sur l'activité de votre SCPI en temps de crise ainsi que sur le projet de fusion de votre Société de Gestion avec la société Uffi Ream rachetée par le Groupe FIDUCIAL l'an dernier.

Il a notamment été rappelé que :

- cette fusion s'inscrit dans un contexte réglementaire avec l'entrée en vigueur le 22 juillet 2013 de la Directive AIFM rendant obligatoire le statut de société de gestion de portefeuille pour toute société gérant des SCPI,
- la société Uffi Ream ayant un agrément de société de gestion de portefeuille délivré en 2008 par l'Autorité des marchés financiers (AMF), l'absorption de Fiducial Gérance par Uffi Ream permet d'éviter une refonte complète du dossier d'agrément,
- la dénomination sociale de FIDUCIAL GÉRANCE est conservée pour la future société de gestion après fusion.

Toutes les résolutions ont été adoptées au cours de cette séance avec une forte majorité : 92,11 % à 99,45 % pour les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire et 94,14 % à 95,91 % pour les résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur 8 associés se présentant à ce poste, vous avez reconduit les mandats de 3 membres sortants. Mesdames Marie-Christine BONNEMAIN et Huguette HONORE ainsi que la société AXA France Vie représentée par Monsieur Eddy NGUYEN ont donc été élus pour une durée de trois ans.

La fusion devant intervenir le 30 septembre 2013, nous vous apporterons toutes les précisions sur cette opération dans le prochain bulletin d'information.

Augmentation de capital et marché secondaire

Comme annoncé dans le dernier bulletin trimestriel, un visa AMF a été obtenu sur l'actualisation de la note d'information contenant les modalités de la 17^{ème} augmentation de capital de votre SCPI.

Une nouvelle émission de 55.000 parts, représentant une collecte de 15.950.000 € est donc ouverte depuis le 21 juin 2013 et rencontre d'ores et déjà un vif succès.

La période de souscription est prévue jusqu'au 21 décembre 2013 (sauf clôture anticipée), avec application de quotas mensuels de 15.000 parts pour adapter le rythme de collecte à celui des investissements. Un fractionnement, sur plusieurs mois, des souscriptions supérieures à 500 parts sera également opéré si nécessaire pour satisfaire le plus grand nombre de souscripteurs.

Comme par le passé, le marché secondaire a été suspendu préalablement à l'ouverture de la période de souscription pour permettre aux investisseurs d'acquérir des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou sur le marché secondaire à des conditions financières proches, tous frais compris. Cette initiative s'est avérée bénéfique puisque la confrontation du 28 juin 2013 s'est clôturée sur un prix d'exécution ramené à 261 €, soit 289,66 € frais inclus, attestant d'un retour à l'équilibre entre les deux marchés.

Gestion locative

L'absence de croissance qui caractérise notre pays depuis huit trimestres consécutifs, impacte gravement la situation financière des entreprises et des commerçants, ce qui n'est pas sans répercussion sur la gestion locative des patrimoines investis en immobilier d'entreprise. On recense cette année un plus grand nombre de liquidations judiciaires et de résiliations de baux ou, dans le meilleur des cas, de renégociations des conditions locatives. Les délais de relocation s'allongent et sont souvent accompagnés d'ajustement des valeurs locatives à la baisse.

Dans ce contexte conjoncturel difficile, nous devons redoubler de vigilance et nous montrer très prudent dans nos prévisions de distribution. Selon l'état locatif actuel, les résultats prévisionnels 2013 ne devraient pas permettre de verser un complément en sus des quatre acomptes trimestriels.

Bien que le report à nouveau n'ait été amputé qu'à hauteur d'un tiers en 2012, il nous semble en effet essentiel de le maintenir à un niveau qui permette de se prémunir contre une instabilité économique durable.

En dépit d'un risque limité de baisse des revenus, le produit SCPI demeure l'un des plus protecteurs pour les épargnants en période de crise. Les analyses réalisées sur le long terme par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) en témoignent et traduisent une bonne stabilité de leur taux de rendement interne (TRI) quelle que soit la période considérée.

Rappelons qu'avec un TRI de 7,90 % à 5 ans, 12,26 % à 10 ans et 11,77 % à 15 ans, votre SCPI affiche des performances supérieures à la moyenne des SCPI d'immobilier d'entreprise (respectivement 6,51 %, 11,12 % et 10,94 %).

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

Chiffres clés

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	6.577
Nombre de parts	1.195.676

Nombre d'immeubles	223
Surface	187.416 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	20.925.159 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.12	236,76 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.12	275,79 €
Prix d'exécution hors frais	261,00 €
Prix d'exécution frais inclus	289,66 €

Capital social	179.351.400 €
Valeur de réalisation au 31.12.12	281.738.587 €
Capitalisation (selon le prix d'exécution frais inclus)	346.746.040 €



3

Situation locative

Situation locative

Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
CC de Manoir Saint Lo - 44300 NANTES	90	Commerce	01/05/2013
13 rue Brantôme - 75003 PARIS	51	Commerce	28/05/2013
10 rue du Chêne à Champagne - 91170 FLEURY MEROGIS	807	Commerce	30/06/2013
Nouveaux actifs			
1135 rue Jumel - 74300 CLUSES	5.142	Commerce	Rétroactivité au 01/03/13
TOTAL DES LOCATIONS	6.090	LOYERS H.T. / AN	538.664 €

Départs (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
10 rue du Chêne à Champagne - 91170 FLEURY MEROGIS	807	Commerce	01/04/2013
Rue Ferdinand de Lesseps - 91350 GRIGNY	1.043	Commerce	01/04/2013
84 route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	54	Bureau	01/04/2013
Avenue Louis Luc - 94600 CHOISY LE ROI	65	Commerce	01/04/2013
Rue du Lot - 78200 BUCHELAY	600	commerce	16/04/2013
2 rue H. Janin - 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	0	Parking	15/05/2013
Lieu dit Les Routoires - 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	600	Commerce	17/05/2013
TOTAL DES DÉPARTS	3.169	LOYERS H.T. / AN	357.742 €

Départs - (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
18 av. du Fief - 95310 ST OUEN L'AUMONE	2.072	Activité	08/04/2013
TOTAL DES DÉPARTS	2.072	LOYERS H.T. / AN	149.589 €

4

Patrimoine

Patrimoine

Taux d'occupation financier

Selon la nouvelle définition des données financières, le taux d'occupation financier est désormais déterminé par la division :

- (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers
- (ii) par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué

Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Selon cette nouvelle méthodologie, le taux d'occupation du 2^{ème} trimestre 2013 est de 90 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 92 %.

Ventes

Au cours du trimestre, deux actifs ont été vendus :

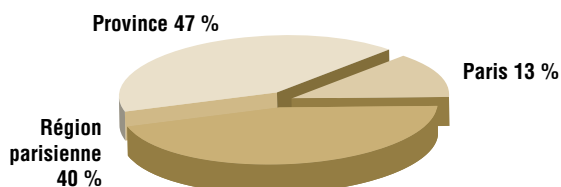
- Une boutique pied d'immeuble sise 21 rue de la Mairie à BAGNEUX (92) d'une surface de 31 m² pour un prix net vendeur de 71.000 €. Cet actif était expertisé à 65.100 € au 31/12/2012.
- Un immeuble d'activités sis 18 avenue du Fief à SAINT-OUEN L'AUMONE (95) a été vendu le 8 avril 2013 pour un prix net vendeur de 1.500.000 € net vendeur (prix de l'expertise au 31 décembre 2012).

Acquisition

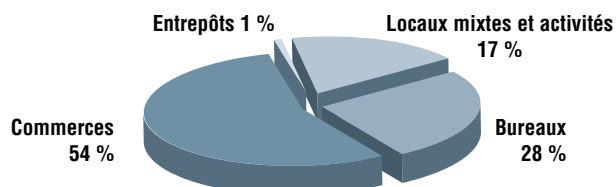
Votre SCPI a acquis le 30 mai 2013 un magasin BUT d'une surface totale de 5.142,32 m² (vente et dépôt), moyennant un prix net vendeur de 5.150.000 €. Il est situé à CLUSES (74) 1135 rue Jumel - Zone industrielle la Maladière. Le montant du loyer s'élève globalement à 428.664 € HT, en ce compris des locations accessoires à ORANGE et au MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR. Le rendement net de cette opération est de 7,56 %.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2012)

Par répartition géographique



Par nature





GESTION DES ASSOCIÉS

5 Augmentation de capital

Montant de l'augmentation

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

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

Date d'ouverture de la souscription : 21 juin 2013

Date de clôture de la souscription : 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,
- clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 15.950.000 € est collecté,
- 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,
- 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 (pour une part) : 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 34,68 € 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.

Évolution des souscriptions au cours du 2^{ème} trimestre 2013

Date	Nombre de parts	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Du 20.06 au 30.06.13	5.676	851.400 €	794.640 €	1.646.040 €

Évolution du capital

	Au 31.03.2013	Au 30.06.2013
Capital nominal	178.500.000 €	179.351.400 €
Prime d'émission brute	78.770.545 €	79.565.185 €
Total des capitaux collectés	257.270.545 €	258.916.585 €
Nombre de parts	1.190.000	1.195.676
Nombre d'associés	6.573	6.577



GESTION DES ASSOCIÉS

6

Distribution des Revenus

Acompte du 2^{ème} trimestre 2013

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
3,75 €	0,03 €	3,78 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Coupon annuel 2012	14,99 €	0,10 €	15,09 €	0,36 €	15,45 €
Prévisions 2013					15,12 €

Performances

Taux interne de rentabilité (TRI) 5 ans	Taux interne de rentabilité (TRI) 10 ans	Taux de distribution 2012 (DVM)*	Variation du prix moyen 2012**
7,90 %	12,72 %	5,42 %	4,29 %

* le taux de distribution sur la valeur de marché est la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

** la variation du prix moyen de la part se détermine par la division (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

7

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)
30/04/2013	1.867	1.014	727	263 €	291,88 €
31/05/2013	Suspension du marché secondaire				
28/06/2013	3.509	2.570	2.498	261 €	289,66 €

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

3.225

Situation du registre après confrontation du 28.06.2013

(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	275	20
0	264	22
0	263	30
40	247	0
3	243	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 juillet 2013
Jeudi 29 août 2013
Lundi 30 septembre 2013
Mercredi 30 octobre 2013

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres.

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 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**
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.

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

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**. La transmission des ordres doit se faire au plus tard la veille de la confrontation, avant 14 heures.

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.



SCPI BUROBOUTIC : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-14 en date du 31 mai 2013
FIDUCIAL GÉRANCE : Agrément de la COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-34 en date du 4 mai 1995



Bureaux : 41, avenue Gambetta - C.S. 40001 - 92928 PARIS La Défense Cedex - Tél. : 01 49 07 86 80 - Fax : 01 49 07 86 99
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr - E-mail : gestion.associes.scp@fiducial.fr