



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

Société Civile de Placement Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2013

Actualité

1

## Actualité

### Évolution de votre Société de Gestion

Le Groupe FIDUCIAL, comme nous vous l'avons annoncé à diverses reprises, est devenu depuis Juillet 2012 l'actionnaire unique de la société de gestion de portefeuille UFFI REAM qui gère au 31/12/2012 plus d'1,8 milliard d'euros d'actifs immobiliers dont 1,2 milliard d'euros sur 15 SCPI.

Depuis cette date, votre Conseil de Surveillance a été régulièrement informé de ce rapprochement et notamment de l'arrivée de l'ensemble des collaborateurs d'UFFI REAM dans l'immeuble Ellipse à la Défense, aux côtés des équipes de FIDUCIAL GÉRANCE.

Cette proximité géographique a permis aux équipes de mieux se connaître et d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures. Cette première étape ayant été réalisée, l'actionnaire a décidé la **fusion des deux sociétés de gestion** dans un souci de simplification et de rationalisation de la gestion de l'ensemble des SCPI gérées.

Juridiquement c'est la société UFFI REAM qui absorbera votre Société de Gestion 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. À la même date, la future société de gestion prendra le nom de votre Société de Gestion, soit FIDUCIAL GÉRANCE.

Ainsi, votre Société de Gestion 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.

**Cette opération n'aura aucune incidence sur la politique de gestion appliquée jusqu'à présent à votre SCPI ni sur la qualité de vos échanges avec vos interlocuteurs habituels qui resteront les mêmes tant au niveau des services que de la direction.**

Cette fusion par voie d'absorption sera soumise à votre suffrage lors de la prochaine Assemblée Générale. Il vous sera également demandé d'approuver les modifications statutaires qui en découleront. Pour ces raisons, **la date de l'Assemblée Générale**, qui vous avait été annoncée pour le 4 juin 2013 dans le précédent bulletin d'information **a été reportée au 25 juin 2013**.

D'ici là, nous demeurons à votre disposition pour répondre à vos questions.

### Augmentation de capital

Depuis plus de six mois, votre SCPI a volontairement interrompu les émissions de parts nouvelles pour achever de placer les fonds provenant des arbitrages. Ce réemploi est une source de revenus supplémentaires d'autant plus appréciable que, dans la majorité des cas, les nouveaux actifs, tous loués, viennent remplacer des immeubles vacants.

La totalité des fonds disponibles étant désormais investie et l'opération de fusion ne devant pas intervenir avant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, il est envisagé d'ouvrir une nouvelle augmentation de capital, sur une période courte (3 ou 4 mois).

Les modalités d'une 17<sup>ème</sup> augmentation de capital ont été proposées à votre Conseil de Surveillance qui a émis un avis favorable. Une demande de visa devrait être déposée prochainement auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Nous vous invitons donc à consulter régulièrement le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) et vous rappelons que les associés BUROBOUTIC seront individuellement informés des modalités de cette opération préalablement à l'ouverture des souscriptions.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

Chiffres clés

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	6.573
Nombre de parts	1.190.000

Nombre d'immeubles	224
Surface	184.315 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	21.088.911 €

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	178.500.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.12	281.738.587 €
Capitalisation (selon le prix d'exécution frais inclus)	344.695.400 €



## Situation locative

### Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
118 rue de la Boétie - 75009 PARIS	110	Bureaux	18/01/2013
53 rue du Poteau - 75018 PARIS	58	Commerce	11/02/2013
Nouveaux actifs			
route de DOMFRONT - 61100 FLERS	1500	Commerce	01/01/2013
route de DOMFRONT - 61100 FLERS	600	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	73	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	75	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	139	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	128	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	86	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	61	Commerce	01/01/2013
34 route de Saint Marc - 22300 LANNION	149	Commerce	01/01/2013
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>2.979</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>358.735 €</b>

### Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
CC LES ARCADES - 95340 PERSAN	90	Commerce	01/01/2013
CC LES ARCADES - 95340 PERSAN	1027	Commerce	01/01/2013
108 Rue Maurice Braustein - 78200 MANTES LA JOLIE	54	Commerce	01/01/2013
Rue des Halles - 91350 GRIGNY	1225	Commerce	01/01/2013
118 rue de la Boétie - 75009 PARIS	110	Bureaux	03/01/2013
53 rue du Poteau - 75018 PARIS	58	Commerce	10/02/2013
6 rue Joannes CARRET - 69006 LYON	609	Bureaux et activité	14/03/2013
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>3173</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>377.293 €</b>

### Sorties - (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
10/12 rue Gabriel Péri - 78360 MONTESSON	535	Bureaux et activité	01/01/2013
10/12 rue Gabriel Péri - 78360 MONTESSON	126	Bureaux	30/03/2013
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>661</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>93.905 €</b>

## Patrimoine

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier est 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.

Le taux d'occupation du 1<sup>er</sup> trimestre 2013 se maintient à 91 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93 %.

### Ventes

Une boutique vacante d'une superficie de 78 m<sup>2</sup> sise bd du Général de Gaulle à COLOMBES (92) a été cédée le 29 janvier 2013 pour un prix net vendeur de 140.600 €. Cet actif avait été expertisé à 132.000 € au 31/12/2012.

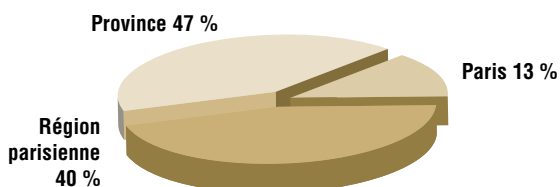
### Acquisitions

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a acquis deux actifs :

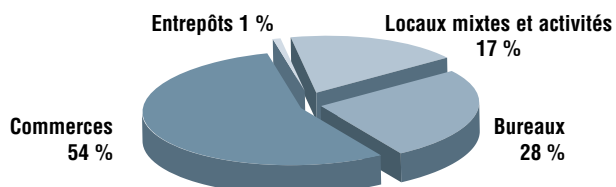
- deux cellules commerciales indépendantes de 1.500 m<sup>2</sup> et 600 m<sup>2</sup>, sises route de Domfront à FLERS (61), louées respectivement aux enseignes GEMO et CASA. Cet investissement génère un loyer annuel global de 176.757 € HT. L'acte a été signé le 21 janvier 2013 au prix de 2.077.906 € net vendeur.
- un ensemble commercial comprenant 7 commerces de proximité au rez-de-chaussée de deux immeubles, 34 route de Saint Marc à LANNION (22). L'acquisition est intervenue le 31 janvier 2013 au prix de 1.400.00 € hors droits, frais d'actes et honoraires. Activités des locataires : boulangerie, salon de coiffure, alimentaire, fleuriste, vente HIFI, informatique et caviste (NICOLAS). Loyer annuel global : 112.979 € HT + droits d'entrée : 71.813 € HT.

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

#### Par répartition géographique



#### Par nature





# GESTION DES ASSOCIÉS

## 5

Distribution des Revenus

## Distribution des Revenus

### Acompte du 1<sup>er</sup> trimestre 2013

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
3,73 €	0,05 €	3,78 €

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

	Recettes Locatives	Produits financiers*	Total des Acomptes	Complément 4 <sup>ème</sup> Trimestre	Total distribué
Coupon annuel 2012	14,99 €	0,10 €	15,09 €	0,36 €	15,45 €
Objectif 2013					15,45 €

\* Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, le prélèvement forfaitaire libératoire sur les produits de placement à revenu fixe est supprimé et est remplacé par un prélèvement à la source obligatoire de 24 %. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2013 pour les revenus versés en 2014.

Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif.

Il est rappelé que ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

### Performances

Taux de rendement interne (TRI) 5 ans	Taux de rendement interne (TRI) 10 ans	Taux de distribution 2012*	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 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.

## 6

Marché des Parts

## 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)
31/01/2013	2.122	528	528	260 €	288,55 €
28/02/2013	2.227	1.901	1.255	260 €	288,55 €
29/03/2013	2.930	1.836	1.562	261 €	289,66 €
			<b>3.345</b>		

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

### Situation du registre après confrontation du 29.03.2013

(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	264	274
81	261	0
234	260	0
40	247	0
3	243	0
180	238	0

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mardi 30 avril 2013  
Vendredi 31 mai 2013  
Vendredi 28 juin 2013  
Mercredi 31 juillet 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](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.

# 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.

**SCPI BUROBOUTIC : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°11-40 en date du 9 novembre 2011**  
**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](http://www.fiducial-gerance.fr) - E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)