



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

Société Civile de Placement Immobilier

4^{ème} Trimestre 2013

Période de validité : du 1^{er} janvier au 31 mars 2014

A c t u a l i t é

1

Actualité

Conjoncture

L'année 2013 s'est mieux terminée qu'elle n'a commencé.

Sur un plan général, l'économie confirme un léger mieux, suffisamment ténu cependant pour que les indicateurs de la croissance française soient encore bien loin de ceux de nos voisins européens. Toutefois, cette embellie s'accompagne encore de signes contradictoires sur les marchés immobiliers.

Les m² loués en immobilier d'entreprise ont fortement reculé en 2013, provoquant une montée de la vacance des patrimoines et une pression à la baisse des loyers. Globalement, cette vacance reste à un niveau raisonnable, mais il ne faudrait pas que les anticipations d'une meilleure conjoncture incitent les acteurs du marché, notamment les promoteurs, à préparer un excès d'offre future en multipliant les nouveaux projets, qu'il s'agisse de bureaux ou de commerces de périphérie... La prudence doit rester de mise dans la filière, de même que les investisseurs, en bout de chaîne, doivent demeurer raisonnables dans leurs offres de prix à l'acquisition. C'est ce à quoi nous nous attachons chez FIDUCIAL Gérance.

Résultats 2013

C'est dans cet esprit que les 25,8 M€ d'investissements ont été réalisés pour le compte de votre SCPI, sur la base d'un taux de rendement moyen de 7,28 % acte en mains.

Ces nouveaux actifs dont les conditions locatives sont, pour l'essentiel, sécurisées par de grandes signatures et des baux fermes, ont en outre eu un effet bénéfique sur les résultats de votre Société, bien qu'insuffisants pour compenser le manque à gagner résultant de la baisse du taux d'occupation et de l'insolvabilité de certains locataires.

Les résultats de votre SCPI traduisent en effet les difficultés rencontrées dans la gestion locative du patrimoine historique, conséquence directe de la crise économique, dont nous vous faisons part dès le 2^{ème} trimestre en vous annonçant qu'il n'y aurait pas cette année de versement d'un complément en sus des quatre acomptes trimestriels. Le report à nouveau a par ailleurs joué pleinement son rôle pour maintenir la stabilité des revenus trimestriels.

Perspectives 2014

Votre SCPI termine cependant mieux l'année, puisque le taux d'occupation s'est redressé d'un point au 4^{ème} trimestre et que l'on constate une nette amélioration de la solvabilité des locataires par rapport aux 18 mois précédents.

Les investissements de 2013 apporteront par ailleurs en année pleine 1,9 M€ de recettes locatives dont la moitié provient d'actifs financés par des ventes portant, dans la plupart des cas, sur des immeubles vides ayant des charges élevées.

D'autres arbitrages et projets d'investissements sont d'ores et déjà engagés et contribueront à consolider les recettes locatives et à diminuer les charges de votre SCPI.

Nous nous devons toutefois de rester prudents et nous attendrons les résultats du 1^{er} trimestre avant d'annoncer nos prévisions de distribution pour 2014.

Actualité réglementaire

L'année 2014 sera celle de la mise en application des dispositions AIFM, fruit d'une mutation des gérants dont les standards d'agrément seront relevés. Votre Société de Gestion y est déjà prête. Des évolutions importantes sont également en cours sur le produit SCPI lui-même : ses capacités d'interventions ainsi que les contrôles externes, qui contribuent à garantir la sécurité de vos placements, seront eux aussi renforcés. Nous aurons l'occasion de vous en reparler dans les prochains bulletins et au cours de l'Assemblée Générale.

D'ici là, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance vous renouvellent leurs meilleurs vœux, en souhaitant qu'en 2014 se poursuive la tendance d'amélioration amorcée en cette fin 2013, ce qui serait un signal fort de reprise tangible et de consolidation durable des marchés immobiliers.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	6.739
Nombre de parts (souscrites ou en cours de souscription)	1.246.444

Nombre d'immeubles	224
Surface	190.208 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	21.092.194 €

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 (souscrit ou en cours de souscription)	186.966.600 €
Valeur de réalisation au 31.12.12	281.738.587 €
Capitalisation selon le prix de souscription	361.468.760 €



Situation Locative

Locations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
33 ter avenue Gambetta - 78300 POISSY	147	Commerce	07/10/2013
53 rue Simplon - 75018 PARIS	48	Commerce	01/12/2013
8 rue de la Patelle - 95000 CERGY	4.094	Logistique	19/12/2013
Nouveaux actifs			
4 rue Léon Gozlan - 13000 MARSEILLE	1.056	Bureaux	02/12/2013
4 rue Léon Gozlan - 13000 MARSEILLE	457	Commerce	02/12/2013
15 boulevard Fuon Santa - 06340 LA TRINITE	2.585	Commerce	20/12/2013
TOTAL DES LOCATIONS	8.387	LOYERS H.T. / AN	636.473 €

Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
57 bis avenue de l'Europe - 77184 EMERAINVILLE	325	Bureaux et Activités	01/10/2013
53 rue Simplon - 75018 PARIS	48	Commerce	22/10/2013
C. C. Les Amandiers - 44230 ST SEBASTIEN SUR LOIRE	54	Commerce	24/10/2013
TOTAL DES DÉPARTS	427	LOYERS H.T. / AN	63.367 €

Sortie - (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Place des Charmilles - 91160 LONGJUMEAU	84	Commerce	04/10/2013
TOTAL DES DÉPARTS	84	LOYERS H.T. / AN	9.326 €

Patrimoine

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2013 remonte à 91 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93 %.

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.

Ventes

Une boutique vacante en pied d'immeuble sise 26 rue Poussin à PARIS (75) d'une superficie de 85 m² a été vendue le 8 novembre 2013 pour un prix net vendeur de 250.000 €. Cet actif avait été expertisé à 223 000 € au 31 décembre 2012.

Acquisitions

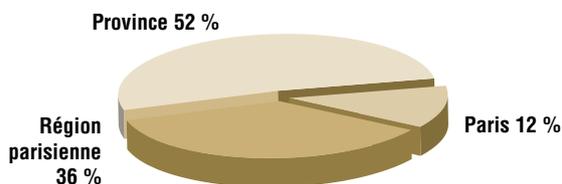
Au cours de ce trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur de deux nouveaux actifs :

- un local commercial et des bureaux, d'une superficie totale de 1.513 m², au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf sis 4, rue Léon Gozlan à MARSEILLE (13), loués à la banque LCL et à Pôle Emploi (bail ferme de 9 ans). Cette acquisition est intervenue le 2 décembre 2013 au prix net vendeur de 7.000.000 €,
- un local commercial développant une surface de 2.585 m² sis 15 boulevard Fuon Santa à LA TRINITE (06) à proximité de NICE, loué à DECATHLON. L'acte de vente a été signé le 20 décembre 2013 au prix net vendeur de 6.730.000 €.

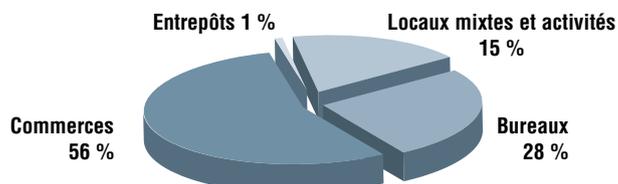
Ces investissements génèrent un rendement moyen de 7 % acte en mains.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2013)

Par répartition géographique



Par nature





Augmentation de capital

Montant de l'augmentation

Capital social : 8.250.000 € par émission de 55.000 parts de 150 € nominal auxquels s'ajoutent 2.250.000 € par émission de 15.000 parts de 150 € nominal.

Capitaux à collecter : 15.950.000 €, soit 55.000 parts de 290 € prime d'émission incluse auxquels s'ajoutent 4.350.000 € soit 15.000 parts de 290 € prime d'émission incluse.

Période de souscription

Date d'ouverture : 21 juin 2013

Date de clôture : 31 mars 2014, 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 20.300.000 € est collecté.

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 34,80€ TTC (au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2014). Ce prix 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 31/12/2013	01/04/2014
Entre le 01/01/2014 et le 31/01/2014	01/05/2014
Entre le 01/02/2014 et le 28/02/2014	01/06/2014
Entre le 01/03/2014 et le 31/03/2014	01/07/2014

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

Conditions de validité de la souscription

Une US person ne peut pas souscrire à la présente augmentation de capital.

En conséquence, toute souscription effectuée par une US person sera déclarée invalide et le bulletin de souscription sera automatiquement nul et non avenue.

Évolution des souscriptions au cours du 4^{ème} trimestre 2013

Date	Nombre de parts	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Du 01.10.13 au 31.10.13	1.000	150.000 €	140.000 €	290.000 €
Du 01.11.13 au 30.11.13	2.421	363.150 €	338.940 €	702.090 €
Du 01.12.13 au 31.12.13	6.482	972.300 €	907.480 €	1.879.780 €

Évolution du capital

	Au 30.09.2013	Au 31.12.2013
Capital nominal	185.481.150 €	186.966.600 €
Prime d'émission brute	85.286.285 €	86.672.705 €
Total des capitaux collectés	270.767.435 €	273.639.305 €
Nombre de parts	1.236.541	1.246.444
Nombre d'associés	6.719	6.739

Distribution des Revenus

Acompte du 4^{ème} trimestre 2013

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
3,77 €	0,01 €	3,78 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Rappel 2012	14,99 €	0,10 €	15,09 €	0,36 €	15,45 €
Coupon annuel 2013	15,02 €	0,10 €	15,12 €	-	15,12 €

Répartition de la distribution

Montant distribué	dont revenus non récurrents		
	Report à nouveau	Plus-values distribuées	Pourcentage
18.070.967 €	791.669 €	-	4,38 %

Performances

Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans*	Taux de rentabilité interne (TRI) 10 ans*	Taux de distribution 2013 (DVM)**	Variation du prix moyen 2013***
7,90 %	12,72 %	5,22 %	1,71 %

* Sur période 2002-2012.

** 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.

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)
31/10/2013	4.505	4.880	3.533	261 €	289,66 €
29/11/2013	2.756	1.634	1.592	261 €	289,66 €
31/12/2013	2.204	1.114	1.092	261 €	289,66 €
			6.217		

* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 5 % HT (5,98 % TTC au taux en vigueur jusqu'au 31.12.2013)

Situation du registre après confrontation du 31.12.2013

(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	22
140	261	0
40	247	0
3	243	0
180	238	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 28 février 2014
Lundi 31 mars 2014
Mercredi 30 avril 2014
Vendredi 30 mai 2014

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.

Clients non résidents

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des "US persons" ou transférées à des "US persons".



Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI BUROBOUTIC, statuant sur les comptes de l'exercice 2013, sera convoquée pour le jeudi 19 juin 2014. Le lieu et l'heure seront précisés sur les convocations.

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année, de sorte que les mandats de quatre 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 GÉRANCE, 41 avenue Gambetta – CS 50002 - 92928 LA DÉFENSE Cedex, le 14 mars 2014 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.

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 R 214-138 du Code Monétaire et Financier, et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions assorti d'un exposé des motifs.

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.

À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution du 31 décembre 2013 était de 261 € euros net vendeur.

SCPI BUROBOUTIC : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°13-14 en date du 31 mai 2013
FIDUCIAL Gérance : Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008

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, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 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 6 %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.