



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

Société Civile de Placement Immobilier

3^{ème} Trimestre 2013

A c t u a l i t é

1

Actualité

Évolution de votre Société de Gestion

Comme annoncé dans les précédents bulletins trimestriels et conformément à la décision de l'Assemblée Générale Mixte de votre SCPI du 25 juin 2013, votre Société de Gestion a fusionné le 30 septembre 2013 avec la société UFFI Ream.

Le nouvel ensemble, qui prend la dénomination sociale de FIDUCIAL Gérance, bénéficie d'un agrément de l'Autorité des marchés financiers de société de gestion de portefeuille (statut devenu obligatoire depuis le 22 juillet 2013 pour toute société de gestion de SCPI).

Avec 1,7 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 12 SCPI (près d'1,6 Md€), 6 groupements forestiers et la gestion du patrimoine français d'un fonds immobilier étranger, votre Société de Gestion devient l'un des principaux acteurs du marché des SCPI.

FIDUCIAL Gérance se positionne en effet au 2^{ème} rang des groupes de gestion de SCPI indépendants et représente une part de marché de plus de 25 % dans la catégorie des SCPI "Murs de magasins" selon les dernières statistiques publiées par l'ASPIM et l'IEIF.

Augmentation de capital

La 17^{ème} augmentation de capital de votre SCPI a rencontré un vif succès dès l'ouverture de l'émission le 21 juin 2013, nécessitant la mise en application du plafonnement des souscriptions à 15.000 parts /mois pour adapter le rythme de collecte à celui des investissements.

Au 30 septembre, 85 % des souscriptions étaient validées et encaissées, de sorte que la majoration de 15.000 parts supplémentaires prévue dans les modalités de l'augmentation de capital, pourrait être annoncée avant la date de clôture si toutes les conditions sont réunies.

Les projets d'investissements actuellement en cours de réalisation couvrant plus de 75 % des fonds collectés, l'une de ces conditions est d'ores et déjà levée.

Conjoncture

L'économie française serait en train de sortir de la récession en cette fin 2013. Il faut souhaiter que ce ne soit pas un mirage, car le marché immobilier locatif a souffert de ces longs trimestres de croissance nulle.

Les loyers ont été mis sous pression, la solvabilité des locataires aussi, il en résulte des revenus locatifs qui, depuis au moins deux ans, souffrent de la crise.

Pourtant, en dépit de cette situation, les revenus distribués par la plupart des SCPI ne sont que faiblement impactés par cette situation.

Cette bonne résistance n'est pas due au hasard : division des risques, exigence dans les localisations, sélectivité dans le choix des locataires, ténacité dans la gestion du quotidien, constitution de reports à nouveau dans les bonnes années, font que certaines SCPI, dont la vôtre, tirent aussi bien leur épingle du jeu.

La politique suivie par votre Société de Gestion s'inscrit plus que jamais dans cette ligne. Il n'est ainsi pas question de laisser la collecte nouvelle s'emballer, comme on constate ici et là, au détriment de la pérennité de la performance de long terme. Si les SCPI 2013 sont capables de fournir des bonnes performances malgré la crise, c'est bien parce qu'au fil du temps, et malgré les aléas, la sagesse a présidé au choix d'investissement et de gestion.

Votre Société de Gestion entend bien garder ce cap.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

| | |
|-------------------|-----------|
| Nombre d'associés | 6.719 |
| Nombre de parts | 1.236.541 |

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles | 225 |
| Surface | 187.438 m ² |
| Loyers quittancés (HT / an) | 20.933.779 € |

| | |
|---|----------|
| 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) | 185.481.150 € |
| Valeur de réalisation au 31.12.12 | 281.738.587 € |
| Capitalisation selon le prix de souscription | 358.596.890 € |



Situation Locative

Locations

| ADRESSE | SURFACE EN M ² | NATURE | DATE D'EFFET |
|--|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Actifs mis en location | | | |
| 129 rue Legendre - 75017 PARIS | 62 | Commerce | 15/07/2013 |
| 86 Grande rue Charles de Gaulle - 94130 NOGENT/MARNE | 83 | Commerce | 19/08/2013 |
| Nouveaux actifs | | | |
| 75 Grande rue - 89100 SENS | 475 | Commerce | 11/07/2013 |
| 2 av. Bâle - 68300 SAINT-LOUIS | 404 | Commerce | Rétroactivité au 01/04/13 |
| TOTAL DES LOCATIONS | 1.024 | LOYERS H.T. / AN | 212.791 € |

Départs (locaux mis en location)

| ADRESSE | SURFACE EN M ² | NATURE | DATE D'EFFET |
|---|---------------------------|-------------------------|------------------|
| C.C. LES ARCADES - 95340 PERSAN | 75 | Commerce | 01/08/2013 |
| Rue Charles de Gaulle - 22100 LANVALLAY | 2.331 | Commerce | 09/08/2013 |
| TOTAL DES DÉPARTS | 2.406 | LOYERS H.T. / AN | 208.787 € |

Départ - (locaux mis en vente)

| ADRESSE | SURFACE EN M ² | NATURE | DATE D'EFFET |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| 17 bis al. Nelson Mandella - 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE | 102 | Commerce | 01/07/2013 |
| TOTAL DES DÉPARTS | 102 | LOYERS H.T. / AN | 14.071 € |

Patrimoine

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2013 se maintient à 90 %. Hors locaux mis en vente, il s'établirait à hauteur de 91 %.

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

Au cours du 3^{ème} trimestre, trois actifs ont été cédés :

- un immeuble de bureaux et d'activités sis 12 rue Gabriel Péri à MONTESSON (78) d'une superficie totale de 803 m² pour un prix net vendeur de 1.080.000 € en date du 1^{er} août 2013. Cet immeuble avait été expertisé à 1.080.000 € au 31 décembre 2012,
- une boutique sise 10 place des Charmilles à LONGJUMEAU (91) d'une superficie de 84 m² cédée au prix net vendeur de 80.000 €. Elle avait été expertisée à 70.000 € au 31 décembre 2012,
- un immeuble de bureaux sis ZAC du Grand Noble à BLAGNAC (31). Cet actif a été vendu le 30 septembre 2013 pour un prix net vendeur de 1.000.000 €, en retrait par rapport à la valeur d'expertise de 1.110.000 € au 31 décembre 2012 en raison d'importants travaux à réaliser dans cet immeuble dont le coût a été pris en charge par l'acquéreur.

Acquisitions

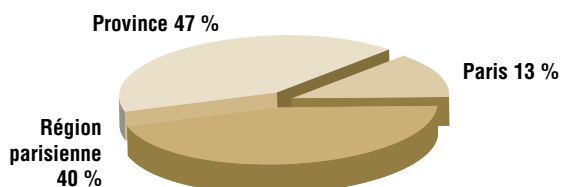
Au cours du trimestre, votre SCPI s'est portée acquéreur de deux nouveaux actifs :

- un immeuble indépendant de commerce et de bureaux sis 75 Grande Rue à SENS (89) d'une superficie globale de 475 m² loué à ORANGE. Cette acquisition est intervenue le 11 juillet 2013 au prix net vendeur de 1.141.575 €,
- une boutique pied d'immeuble développant une surface de 404 m² située à SAINT-LOUIS (68), 2 Avenue Bâle louée à la société CAMAIEU International. L'acte de vente a été signé le 1^{er} août 2013 au prix net vendeur de 720.000 €.

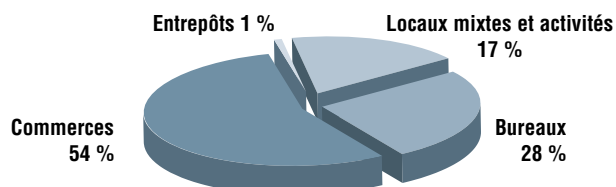
Ces investissements génèrent un rendement moyen de 7,70 % acte en mains.

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

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

Capitaux à collecter : 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,

ou

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

ou

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

ou

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

Prix de souscription :

Valeur nominale : 150 €

Prime d'émission : 140 €

Prix de souscription (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 3^{ème} trimestre 2013

| Date | Nombre de parts | Capital nominal | Prime d'émission | Capitaux collectés |
|-------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------------|
| Du 21.06.13 au 30.06.13 | 5.676 | 851.400 € | 794.640 € | 1.646.040 € |
| Du 01.07.13 au 31.07.13 | 15.002 | 2.250.300 € | 2.100.280 € | 4.350.580 € |
| Du 01.08.13 au 31.08.13 | 15.005 | 2.250.750 € | 2.100.700 € | 4.351.450 € |
| Du 01.09.13 au 30.09.13 | 10.858 | 1.628.700 € | 1.520.120 € | 3.148.820 € |

Évolution du capital

| | Au 30.06.2013 | Au 30.09.2013 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Capital nominal | 179.351.400 € | 185.481.150 € |
| Prime d'émission brute | 79.565.185 € | 85.286.285 € |
| Total des capitaux collectés | 258.916.585 € | 270.467.435 € |
| Nombre de parts | 1.195.676 | 1.236.541 |
| Nombre d'associés | 6.577 | 6.719 |



GESTION DES ASSOCIÉS

6

Distribution des Revenus

Acompte du 3^{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 |
|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Coupon annuel 2012 | 14,99 € | 0,10 € | 15,09 € | 0,36 € | 15,45 € |
| Objectif 2013 | | | | | 15,12 € |

Performances

| | | | |
|---|--|----------------------------------|--------------------------------|
| Taux de rentabilité interne (TRI) 5 ans | Taux de rentabilité interne (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) |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 31/07/2013 | 2.009 | 1.294 | 1.037 | 261 € | 289,66 € |
| 30/08/2013 | 2.139 | 1.244 | 987 | 261 € | 289,66 € |
| 30/09/2013 | 1.690 | 1.051 | 688 | 261 € | 289,66 € |
| | | | 2.712 | | |

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

Situation du registre après confrontation du 30.09.2013

(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 | 270 | 184 |
| 0 | 264 | 22 |
| 0 | 263 | 137 |
| 40 | 247 | 0 |
| 3 | 243 | 0 |
| 180 | 238 | 0 |
| 7 | 236 | 0 |
| 159 | 229 | 0 |

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 31 octobre 2013
Vendredi 29 novembre 2013
Mardi 31 décembre 2013
Vendredi 31 janvier 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 Franck 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. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des "US persons".

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 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 : Société de gestion de portefeuille - Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008



Bureaux : 41, avenue Gambetta - C.S. 50002 - 92928 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