

Rapport Annuel 2012

Buroboutic



FIDUCIAL

BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier
régie par les articles L214-50 à L214-84-3, L231-8 à L231-21,
et R214-116 à R214-143-1 du Code Monétaire et Financier

Capital au 31/12/2012 : 178.500.000 €

Assemblée Générale Mixte du 25 Juin 2013

Exercice 2012

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta – 92928 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Tél. 01 49 07 86 80 – Fax 01 49 07 86 99
339 967 473 RCS Nanterre

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion :

Société FIDUCIAL GERANCE

Siège Social :

41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE

Bureaux et correspondance :

41 avenue Gambetta – 92928 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Tél. : 01 49 07 86 80 – Fax : 01 49 07 86 99

e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr

Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Président Directeur Général : Michèle SEPHONS

Conseil de Surveillance :

Léon BARUC, Président

François LALLONDER, Vice-Président

Marie-Christine BONNEMAIN

Huguette HONORE

François LABORDE

Dany PONTABRY

Jean-Pierre ROQUAIS

Alain SCHMITT

Albert SCHMITT

Société AXA France Vie représentée par Eddy NGUYEN

Société AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION

représentée par Gilles SAINTE-CATHERINE

Co-Commissaires aux Comptes titulaires :

Cabinet Paul CASTAGNET

9 rue de l'Echelle

75001 PARIS

représenté par Joël MICHEL

Cabinet ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold

69009 LYON

représenté par Serge BOTTOLI

Sommaire

Sommaire

Rapport de la Société de Gestion

<input type="checkbox"/> Conjoncture	Page 4
<input type="checkbox"/> Marché des parts	
- Evolution du capital	Pages 5 et 6
- Marché secondaire	Page 6
<input type="checkbox"/> Patrimoine	
- Répartition par nature et géographique	Page 7
- Composition du patrimoine	Pages 8 à 11
- Cessions d'actifs	Page 12
- Investissements	Page 13
- Expertises	Page 14
- Valeurs de réalisation et de reconstitution	Page 14
<input type="checkbox"/> Gestion des immeubles	
- Situation locative	Page 15
- Contentieux	Page 16
- Travaux	Pages 16 et 17
<input type="checkbox"/> Performances	
- Revenus distribués et rendement - Evolution du prix de la part	Pages 17 et 18
- Evolution par part des résultats financiers	Page 18
<input type="checkbox"/> Résultats	Page 19
<input type="checkbox"/> Organisation et contrôle	Pages 19 et 20
<input type="checkbox"/> Projet de fusion des Sociétés de Gestion FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM ..	Page 20

Comptes annuels et annexes

<input type="checkbox"/> Comptes annuels	Pages 21 à 24
<input type="checkbox"/> Annexe aux comptes annuels	Pages 25 à 33

Rapports des Commissaires aux Comptes

<input type="checkbox"/> Rapport sur les comptes annuels	Page 34
<input type="checkbox"/> Rapport spécial	Page 35

Rapport du Conseil de Surveillance	Pages 36 et 37
---	----------------

Assemblée Générale Mixte

<input type="checkbox"/> Projet de résolutions	Pages 38 à 40
---	---------------



Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte (ordinaire et extraordinaire), conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter tout d'abord les résultats de l'exercice 2012 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent. Puis nous vous exposerons les motifs de la fusion de votre Société de Gestion avec la société de gestion de portefeuille UFFI REAM et soumettrons à votre approbation la modification corrélative des statuts en Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les cessions et acquisitions d'actifs ainsi que l'examen des comptes.

CONJONCTURE

L'année 2012 s'est terminée sur un paradoxe apparent. La situation économique de notre pays est profondément dégradée : sept trimestres de stagnation économique et, en perspective, une année 2013 dont on ne voit pas pourquoi, ni comment, elle marquerait un véritable retour à la croissance.

La France subit probablement la situation économique la pire qu'elle ait connue depuis plus d'un demi siècle et, pourtant, les performances des SCPI continuent à faire preuve d'une résistance hors du commun.

Ainsi, les taux d'occupation financiers, qui mesurent la capacité d'une SCPI à produire des revenus locatifs, sont en légère baisse, (de 1 à 2 points de base) ; les contentieux ont également progressé, surtout dans le secteur des commerces. Mais ceci n'a pas empêché les SCPI d'obtenir, sauf exception, des revenus stables, maintenus à un niveau élevé, ainsi qu'en témoigne la performance de 2012.

Le dividende moyen versé en 2012 par toutes les SCPI non fiscales de la Place présente un taux de distribution (DVM) de 5,27 % (dividende brut versé au titre de l'année divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année). Les taux de rentabilité interne (TRI) restent élevés et s'établissent en moyenne à 6,51 % sur 5 ans, 11,12 % sur 10 ans et 10,94 % sur 15 ans pour les SCPI non fiscales.

Votre SCPI affiche des taux supérieurs à ces moyennes avec un DVM 2012 de 5,42 % et un TRI, respectivement sur 5, 10 et 15 ans, de 7,90 %, 12,26 % et 11,77 %.

Les valeurs d'expertise des patrimoines ont, de leur côté, continué à progresser modérément.

Les Commissaires aux Comptes vous donneront lecture de leur rapport général et de leur rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance qui vous exposera ses motivations pour voter favorablement aux résolutions qui sont proposées par la Société de Gestion. Vous aurez également à désigner trois membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation tant en Assemblée Générale Ordinaire qu'en Assemblée Générale Extraordinaire.

Cette résistance des SCPI n'est certes pas nouvelle et ne saurait surprendre les connaisseurs. Elle n'en est pas moins remarquable.

Dans ce contexte, il n'est pas surprenant que les SCPI aient enregistré en 2012 une collecte brute globale particulièrement dynamique proche des 3Mds €. Pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, à 2,7 Mds €. en 2012, il s'agit d'une nouvelle année record.

Le niveau des taux d'intérêt, historiquement bas, fait ressortir un écart très important avec le rendement des autres placements longs : plus de 300 points de base entre le taux de distribution des SCPI (5,27 %) et le taux des emprunts publics (OAT) à 10 ans dont la performance a plafonné à 1,98 % en 2012.

Ceci ne peut que favoriser la liquidité du marché secondaire, où les vendeurs sont au demeurant peu nombreux.

Si le marché de l'investissement immobilier reste relativement raisonnable et abordable, au regard de cet afflux de capitaux, les SCPI ne sont pas les seules à avoir des fonds à investir sur des actifs de qualité aux loyers sécurisés. Elles doivent par conséquent faire preuve d'une grande sélectivité.

Les temps imposent, en effet, la plus grande vigilance, tant dans la gestion et le suivi des locataires, que dans les choix des nouveaux immeubles achetés.

C'est à ce prix que votre SCPI continuera à traverser au mieux une crise économique qui tarde à se terminer.



MARCHÉ DES PARTS

Evolution du capital

Au cours de l'exercice, le succès de votre SCPI ne s'est pas démenti, la collecte s'étant maintenue à un niveau équivalent à celui de l'an dernier : sur une période de 9 mois, les souscriptions se sont élevées à 35.546.910 € (contre 38.161.830 € sur 10 mois en 2011).

Ces fonds ont été recueillis dans le cadre de la 16^{ème} augmentation de capital, ouverte le 28 novembre 2011, portant sur 115.000 parts de 285 €, soit un objectif de collecte de 32.775.000 € jusqu'au 31 mars 2012, avec faculté de majoration et de prorogation.

A l'ouverture de l'exercice 2012, plus de 20 % des parts (25.274 parts, soit 7.203.090 €) étaient d'ores et déjà souscrites et l'intégralité des parts émises était placée au 31 mars 2012, date de clôture initialement prévue.

La demande restant soutenue, par un avis publié au BALO du 30 mars 2012, l'augmentation de capital a été majorée de 35.000 parts supplémentaires (9.975.000 € prime d'émission incluse) et prorogée jusqu'au 30 juin 2012.

Le 2^{ème} trimestre a cependant enregistré un ralentissement dû vraisemblablement à la période électorale et à l'attentisme

des épargnants qui a suivi. Il a également été constaté un allongement des délais de déblocage des fonds pour les souscriptions financées à crédit.

De ce fait, et dans la mesure où, au 29 juin 2012, 136.126 parts étaient souscrites, couvrant 90,75 % de l'augmentation de capital, un nouvel avis est paru au BALO à cette date pour proroger jusqu'au 30 septembre 2012 la période de souscription.

Au 20 septembre 2012, toutes les parts étant souscrites, le capital social de votre Société a été porté à 178.500.000 € (en valeur nominale) réparti sur 1.190.000 parts et la capitalisation, calculée sur le prix de souscription de 285 €, atteignait 339.150.000 €.

Cette opération a été placée auprès de 1.419 souscripteurs, en augmentation de 25 % par rapport à la précédente augmentation de capital (1.137 souscripteurs). Comme par le passé, les souscriptions continuent à émaner majoritairement d'anciens associés (59 %). A noter que la moyenne d'âge des souscripteurs s'avère aujourd'hui plus jeune. Le nombre total d'associés est passé de 6.023 au 31.12.2011 à 6.541 au 31.12.2012. Ce chiffre tient compte des associés ayant cédé leurs parts.

16^{ème} augmentation de capital

Date	Nombre de parts souscrites cumulées	Montant souscrit cumulé	Taux de couverture de l'augmentation de capital
			sur 150.000 parts après majoration
Au 31.12.2011	25.274	7.203.090 €	16,84 %
Au 31.03.2012	113.849	32.446.965 €	75,89 %
Au 30.06.2012	136.126	38.795.910 €	90,75 %
Au 30.09.2012	150.000	42.750.000 €	100,00 %

Rapport de la Société de Gestion

Date de création : 1987

Evolution du capital (en euros)

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)
2008	114.854.400	10.510.350	765.696	4.801	1.729.200
2009	127.385.400	12.531.000	849.236	5.151	2.130.270
2010	138.800.700	11.415.300	925.338	5.436	1.993.608
2011	159.791.100	20.990.400	1.065.274	6.023	3.816.183
2012	178.500.000	18.708.900	1.190.000	6.541	3.554.691

Marché secondaire

Le marché secondaire de votre Société est resté stable et équilibré jusqu'à la fin du mois de juillet.

Bien que l'augmentation de capital n'ait été officiellement clôturée que le 20 septembre 2012, plus aucune part n'était en fait disponible depuis le mois d'août, dans l'attente du déblocage des fonds des souscriptions à crédit.

Les acheteurs se sont alors positionnés sur un marché secondaire ne comportant que peu d'offres à la vente, d'où une surenchère des prix à l'achat.

Le prix d'exécution, qui était resté stable à 256 € (soit 284,11 € frais inclus) depuis l'ouverture de la 16^{ème} augmentation de capital en novembre 2011, est ainsi passé progressivement jusqu'à 264 € au 31 décembre 2012 où le prix de revient pour l'acquéreur était de 292,98 € frais inclus.

Au cours de l'exercice, le marché de la confrontation a enregistré 8.448 parts échangées pour un montant global de 2.415.735 € frais inclus contre 5.822 parts et 1.665.911 € en 2011.

Le volume d'échange sur le marché secondaire ne représente que 0,48 % du capital.

Il est à rappeler que l'investissement en parts de SCPI doit être effectué dans une perspective de détention à long terme.

Le nombre de transactions réalisées de gré à gré n'a porté que sur cinq cessions représentant 186 parts au total. Très rares au sein de votre SCPI, ces échanges se sont effectués à des conditions de prix similaires à celles du marché de la confrontation.

Aucune part n'était en attente de cession à la fin de l'exercice.

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions € H.T.
2008	9 874	1,42 %	289	110 282
2009	7 427	0,97 %	125	85 360
2010	7 865	0,93 %	0	96 684
2011	5 822	0,63 %	57	75 036
2012	8 448	0,79 %	0	108 836



PATRIMOINE

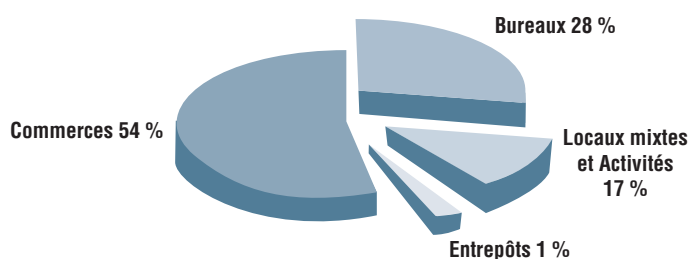
Au 31 Décembre 2012, le patrimoine de votre Société totalise une superficie de 181.581 m² représentant une augmentation de près de 10,5 % par rapport à 2011 (163.686 m²) et réparti sur 223 immeubles. Le nombre de locataires s'élève à 369.

Les cessions et les acquisitions ont permis un rééquilibrage du patrimoine au profit de la province dont la part atteint 47 %, Paris et la région parisienne restant majoritaires à 53 %. Tout en

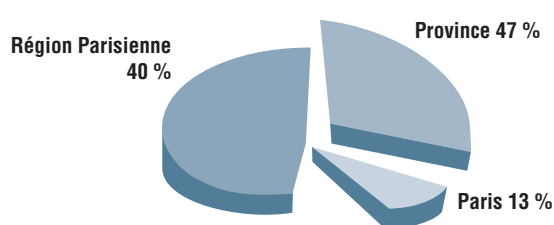
conservant leur position dominante avec 54 % du patrimoine, les commerces ont légèrement fléchi au 31/12/12 du fait du calendrier des signatures des derniers investissements de la collecte (en commerces) qui ont été reportés début 2013. La répartition sectorielle s'est donc temporairement modifiée au profit du segment des bureaux (+ 2 points) et des locaux d'activités (+ 1 point).

Composition du patrimoine immobilier en valeur vénale au 31 décembre 2012

Répartition par nature



Répartition géographique



Composition du patrimoine immobilier en valeur vénale (à la clôture de l'exercice)

	Commerces	Bureaux	Locaux Mixtes et Activités	Entrepôts	TOTAL
PARIS	10,11 %	2,45 %	0,00 %	0,00 %	12,56 %
RÉGION PARISIENNE	23,69 %	7,27 %	7,87 %	0,82 %	39,65 %
Paris / Région Parisienne	33,80 %	9,72 %	7,87 %	0,82 %	52,21 %
PROVINCE	20,06 %	18,23 %	9,50 %	0,00 %	47,79 %
	53,86 %	27,95 %	17,37 %	0,82 %	100,00 %

Composition du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'Immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
COMMERCES A PARIS						
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	1	48	169 000	0	169 000	169 000
4, rue Héroid 75001 PARIS	1	27	165 400	8 693	174 093	174 093
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	1	129	185 000	0	185 000	185 000
69, boulevard Beaumarchais 75003 PARIS	1	62	144 000	8 333	152 333	144 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	1	35	72 000	4 036	76 036	72 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	1	54	188 000	0	188 000	188 000
14, rue de la Corderie 75003 PARIS	2	127	193 491	0	193 491	193 491
Le Quartier de l'Horloge 75003 PARIS	1	51	152 449	0	152 449	152 449
17, place des Vosges 75004 PARIS	1	50	358 000	0	358 000	358 000
76, boulevard St-Germain 75005 PARIS	1	347	1 950 000	0	1 950 000	1 950 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	1	35	440 000	0	440 000	440 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	1	28	147 000	0	147 000	147 000
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	2	45	186 046	9 968	196 014	196 014
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	1	30	203 531	5 884	209 415	209 415
16, rue Duvivier 75007 PARIS	1	43	107 000	0	107 000	107 000
63, rue de Clichy 75009 PARIS	1	225	280 000	0	280 000	280 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	1	45	78 000	0	78 000	78 000
17, rue Victor Masse 75009 PARIS	1	42	90 073	876	90 949	90 949
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	1	91	133 000	0	133 000	133 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	1	62	132 000	0	132 000	132 000
209, rue du Fg St Denis 75010 PARIS	1	30	60 203	46	60 249	60 249
122, avenue de la République 75011 PARIS	1	104	131 417	4 637	136 054	136 054
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	1	29	78 609	2 071	80 680	80 680
12, boulevard de Reuilly 75012 PARIS	1	46	104 000	0	104 000	104 000
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	3	342	645 402	164 534	809 935	794 355
33/35, avenue Stéphane Pichon 75013 PARIS	1	123	172 000	0	172 000	172 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	1	69	109 000	0	109 000	109 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	1	58	159 000	0	159 000	159 000
158 bis, rue de la Croix Nivert 75015 PARIS	1	30	78 000	0	78 000	78 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	1	35	84 000	0	84 000	84 000
26, rue Poussin 75016 PARIS	2	85	134 000	0	134 000	134 000
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	1	60	90 000	0	90 000	90 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	2	95	154 000	0	154 000	154 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	1	62	96 000	0	96 000	96 000
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	1	127	372 738	0	372 738	372 738
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	1	129	650 195	0	650 195	650 195
61, rue Ramey 75018 PARIS	1	66	141 000	0	141 000	141 000
53, rue du Poteau 75018 PARIS	2	106	117 000	0	117 000	117 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	2	48	81 000	0	81 000	81 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	1	64	101 000	0	101 000	101 000
103, rue Caulaincourt 75018 PARIS	1	20	76 000	0	76 000	76 000
126, avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	1	215	680 000	0	680 000	680 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	1	45	101 000	0	101 000	101 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	1	200	210 000	0	210 000	210 000
104, rue d'Avron 75020 PARIS	1	118	519 851	0	519 851	519 851
Sous Total Commerces à Paris	54	3 917	10 603 405	209 077	10 812 482	10 784 533
Loyers Annuels HT 1 382 716 €						
COMMERCES EN REGION PARISIENNE						
51-55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	3	496	633 944	15 245	649 189	649 189
Lieudit Les Routoires 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	2	1 200	1 010 737	0	1 010 737	1 010 737
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	1	89	71 380	0	71 380	71 380
ZAC du Chemin de Croissy 77200 TORCY	3	351	758 546	0	758 546	758 546
80-84, route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	27	3 411	5 300 000	89 957	5 389 957	5 340 225
14, place des Coliberts 77420 LOGNES MAND SUD	1	198	167 000	0	167 000	167 000
ZAC de Mandinet Nord 77420 LOGNES MAND NORD	1	68	64 000	0	64 000	64 000
ZAC de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	1	180	388 101	0	388 101	388 101
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	1	109	129 582	0	129 582	129 582
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	1	231	112 050	4 539	116 589	116 589
Boulevard Michel Faraday 77700 SERRIS	4	1 526	2 925 000	4 710	2 929 710	2 928 651
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	1	40	121 959	8 446	130 405	130 393
33, avenue du Maine 78015 PARIS	1	637	5 315 000	0	5 315 000	5 315 000
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	20	165 000	0	165 000	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	115	156 000	0	156 000	156 000
26, rue Jean Jaurès 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	58	100 000	0	100 000	100 000
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	2	75	176 079	0	176 079	176 079
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	55	180 805	0	180 805	180 805
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	1	250	231 000	0	231 000	231 000
ZAC du Grand Ouest 78130 LES MUREAUX	1	1 084	807 980	12 207	820 187	820 187
C.C. du Plan du Troux 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	5	287	556 577	4 617	561 194	561 194

Composition du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'Immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
108, rue M. Braunstein 78200 MANTES LA JOLIE	2	191	191 000	0	191 000	191 000
ZAC des Deux Chemins 78200 BUCHELAY	1	600	285 232	193 588	478 820	468 761
Place St Maclou 78200 MANTES LA JOLIE	2	120	117 386	0	117 386	117 386
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	1	37	29 000	0	29 000	29 000
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	1	221	380 300	77	380 377	380 377
8, 8 bis, av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	3	233	190 000	0	190 000	190 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	5	444	505 000	0	505 000	505 000
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	1	248	490 428	23 735	514 163	503 538
Centre Commercial St Sébastien 78300 POISSY	1	67	56 177	0	56 177	56 177
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	3	680	669 797	0	669 797	669 797
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	3	242	307 178	0	307 178	307 178
Route d'Andrésy 78300 CARRIERES S/POISSY	2	1 200	731 755	66 730	798 486	781 954
C.C. Les Nouveaux Horizons 78310 MAUREPAS ELANCOURT	1	0	256 000	0	256 000	256 000
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	1	1 339	1 315 000	113 079	1 428 079	1 394 412
ZAC du chemin des Eaux 78340 CLAYES SOUS BOIS	6	910	788 382	343	788 725	788 725
2/4, avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	2	285	635 000	0	635 000	635 000
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	1	24	51 802	896	52 698	52 698
C.C. de ST Nom La Breteche 78860 ST NOM LA BRETECHE	2	270	331 413	1 235	332 648	332 648
Les Garennes 87110 LE VIGEN	1	1 098	2 000 000	0	2 000 000	2 000 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	1	105	73 000	0	73 000	73 000
69-87, Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	3	360	637 000	0	637 000	637 000
7, place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	5	288	249 261	42 786	292 046	259 535
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	458	442 102	0	442 102	442 102
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	1	807	876 582	0	876 582	876 582
Centre Commercial "La Moinerie" 91220 BRETIGNY SUR ORGE	4	1 875	746 000	0	746 000	746 000
Les Noues de Seine 91350 GRIGNY	5	3 067	2 213 499	482 145	2 695 644	2 566 347
Lotissement de la Plaine Basse 91350 GRIGNY	1	1 043	945 184	149 901	1 095 085	1 046 320
Lotissement commercial de la Greffière 91700 FLEURY MEROGIS	2	690	548 816	14 444	563 260	556 391
44/46/48, boulevard Victor Hugo 92110 CLICHY	2	213	168 000	0	168 000	168 000
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	2	96	251 091	2 833	253 924	253 924
84, avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	4	252	340 504	16 380	356 884	344 670
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	4	166	341 638	9 411	351 049	351 049
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	1	42	80 000	0	80 000	80 000
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	3	245	472 592	88 840	561 432	561 432
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	2	107	348 000	0	348 000	348 000
64/66, bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	1	227	869 000	0	869 000	869 000
3, rue Edouard Belin 92500 RUEIL	2	192	540 000	0	540 000	540 000
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	1	69	167 694	5 200	172 894	168 344
Boulevard Charles de Gaulle 92700 COLOMBES	1	78	109 271	0	109 271	109 271
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	1	50	83 344	1 281	84 624	84 624
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	1	42	73 633	0	73 633	73 633
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	2	162	350 633	55 798	406 431	406 431
ZAC du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	4	368	550 347	12 858	563 205	563 205
15-25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	4	443	633 120	85 291	718 411	699 395
15-25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	435	481 667	1 445	483 113	483 113
15-25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	1	76	126 860	23 716	150 576	127 864
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	2	235	406 277	14 186	420 462	420 462
ZAC des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	1	145	240 107	20 091	260 198	260 198
Place du Clos des Vergers 94000 CRETEIL	1	129	61 000	0	61 000	61 000
Quartier des Bordières 94000 CRETEIL	1	71	60 000	0	60 000	60 000
80/86, Grande rue Charles de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	1	83	358 973	0	358 973	358 973
21, rue Micolon 94140 ALFORTVILLE	4	220	255 000	0	255 000	255 000
ZAC Allende, place Salvatore 94160 ALFORTVILLE	1	71	55 644	0	55 644	55 644
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	1	1 535	670 000	0	670 000	670 000
23-39, rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	3	274	738 092	0	738 092	738 092
6, rue du Général Leclerc 94270 KREMLIN BICETRE	1	30	71 718	0	71 718	71 718
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	1	80	176 000	0	176 000	176 000
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	5	395	716 417	23 642	740 060	724 515
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	8	743	2 076 750	0	2 076 750	2 076 750
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	5	465	170 000	0	170 000	170 000
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	2	169	278 000	0	278 000	278 000
Centre Commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	1	450	349 870	473	350 344	350 344
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	1	1 500	1 520 000	181 313	1 701 313	1 645 661
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	1	236	158 547	98 125	256 672	241 004
Avenue Jacques Vogt 95340 PERSAN	12	1 855	1 067 143	71 435	1 138 578	1 138 578
ZAC des Bellevues 95610 ERAGNY	4	2 846	1 920 858	51 392	1 972 249	1 926 218
Sous Total Commerces en Région Parisienne			Loyers Annuels HT			
	214	42 177	52 770 824	1 992 390	54 763 215	54 232 698
			6 084 250 €			

Composition du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
COMMERCES EN PROVINCE						
Le Forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	3	1 676	904 129	0	904 129	904 129
1, rue Blacas 06000 NICE	2	310	1 450 000	3 663	1 453 663	1 451 068
166, rue de Rome 13006 MARSEILLE	1	220	220 000	9 740	229 740	220 000
Zone Cap Sud 22100 LANVALLAY	3	2 333	1 840 000	0	1 840 000	1 840 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	4	2 472	2 260 000	350 407	2 610 407	2 538 576
26, route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	5	603	1 735 000	0	1 735 000	1 735 000
Rue de la Vieille Ville 35600 REDON	4	3 434	3 500 000	4 318	3 504 318	3 502 159
Centre Commercial de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	3	450	654 387	371	654 758	654 619
395, rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	3	1 608	1 650 000	0	1 650 000	1 650 000
13, rue de la Fosse 44000 NANTES	1	47	470 000	0	470 000	470 000
Centre Commercial Les Amandiers 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	2	108	42 000	0	42 000	42 000
Centre Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	4	238	128 000	0	128 000	128 000
RN 20 "La Tuilerie" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	1	1 200	714 986	3 074	718 060	718 060
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	1	1 000	1 750 000	0	1 750 000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	3	1 400	2 490 000	0	2 490 000	2 490 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 7 54390 FROUARD	2	1 400	2 350 000	0	2 350 000	2 350 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	2	1 200	1 910 000	0	1 910 000	1 910 000
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	8	7 301	7 181 000	107 604	7 288 604	7 249 059
Parc Lann 56000 VANNES	5	3 089	3 900 000	4 880	3 904 880	3 903 253
44, boulevard Jacquart 62100 CALAIS	1	339	970 000	15 501	985 501	982 789
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	1	89	101 859	0	101 859	101 859
11, rue Antoine Lumière 69008 LYON	1	237	220 000	0	220 000	220 000
188, avenue Franklin Roosevelt 69500 BRON	1	141	293 750	0	293 750	293 750
112, avenue Franklin Roosevelt 69500 BRON	1	275	403 500	0	403 500	403 500
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	7	6 737	7 540 000	0	7 540 000	7 540 000
Sous Total Commerces en Province	69	37 907	44 678 611	499 559	45 178 170	45 047 822
TOTAL COMMERCES	337	84 001	108 052 841	2 701 026	110 753 867	110 065 053
BUREAUX A PARIS						
11, boulevard Sébastopol 75001 PARIS	1	180	593 000	50 184	643 184	622 137
118, rue de la Boétie 75008 PARIS	1	110	440 000	37 412	477 412	454 998
4/10, avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	2	537	4 280 000	403 098	4 683 098	4 519 123
64, rue de Crimée 75019 PARIS	1	145	116 000	0	116 000	116 000
Sous Total Bureaux à Paris	5	972	5 429 000	490 694	5 919 694	5 712 258
BUREAUX EN REGION PARISIENNE						
35, rue Grande Fontaine 78100 ST GERMAIN EN LAYE	1	180	186 000	23 955	209 955	195 736
20/22, rue Schnapper 78100 ST GERMAIN EN LAYE	4	426	700 089	66 820	766 910	734 096
1, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	1	1 482	2 130 000	0	2 130 000	2 130 000
2, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	1	673	1 320 000	0	1 320 000	1 320 000
6, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	2	380	500 000	0	500 000	500 000
30, rue Lemonnier 78160 MARLY LE ROI	1	171	180 384	0	180 384	180 384
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	1	145	152 000	0	152 000	152 000
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	5	1 032	1 356 796	317 453	1 674 249	1 563 363
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	2	1 656	2 569 373	689 027	3 258 400	2 969 025
12, avenue Gabriel Péri 78360 MONTESSON	2	803	1 020 036	59 044	1 079 080	1 025 810
1, rue Jules Guesdes 91130 EVRY RIS ORANGIS	2	1 550	1 700 000	261 319	1 961 319	1 728 917
4, avenue Rio Solado 91940 LES ULIS	6	1 414	1 410 000	5 319	1 415 319	1 411 551
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	1	229	599 000	0	599 000	599 000
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	1	62	77 999	0	77 999	77 999
60, rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	2	344	584 441	37 769	622 210	609 904
Sous Total Bureaux en Région Parisienne	32	10 546	14 486 119	1 460 706	15 946 826	15 197 785
BUREAUX EN PROVINCE						
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	7	692	780 000	193 982	973 982	864 058
350, avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	1	781	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	3	819	490 000	121 693	611 693	501 432
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	1	997	1 550 000	0	1 550 000	1 550 000
Kergaredec 29850 GOUESNOU	1	2 612	4 300 000	0	4 300 000	4 300 000
59, allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	1	962	2 512 000	0	2 512 000	2 512 000
6, rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	1	3 677	5 600 000	0	5 600 000	5 600 000
ZAC du Grand Noble 31700 TOULOUSE BLAGNAC	1	1 243	1 160 000	4 888	1 164 888	1 160 978
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	3	2 825	5 200 000	0	5 200 000	5 200 000
Rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	1	374	400 000	0	400 000	400 000
Parc d'Activité de la Bretèche 35768 SAINT GREGOIRE	1	1 251	1 400 000	0	1 400 000	1 400 000

Composition du patrimoine au 31 décembre 2012

Immeubles	Nombre de lots ou boutiques	Surface en M ²	Prix acquisition HT ou Hors Droits	Complément d'immobilisation (Travaux d'aménagements ou améliorations HT)	Coût Total Brut	Coût Total Net d'Amortissements
Place Robert Schumann 38000 GRENOBLE	1	465	600 000	0	600 000	600 000
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	1	1 392	1 370 000	13 073	1 383 073	1 378 510
14, rue de la Cornouaille 44000 NANTES	1	1 184	1 940 000	0	1 940 000	1 940 000
12, avenue Claude Guillemin 45100 ORLEANS	2	1 152	900 000	77 688	977 688	901 034
1, rue Labrosse-Venner 57070 ST JULIEN LES METZ	1	3 240	5 243 000	0	5 243 000	5 243 000
27 A, allée Lavoisier 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	4	776	975 000	0	975 000	975 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	1	2 515	4 050 000	0	4 050 000	4 050 000
7, rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	1	303	286 000	0	286 000	286 000
10, rue Marc Petit 69002 LYON	1	132	275 000	8 945	283 945	252 650
Cité Internationale 69006 LYON	1	437	1 456 808	124 196	1 581 004	1 405 872
139-141, rue Vendôme 69006 LYON	1	1 520	3 492 000	0	3 492 000	3 492 000
8, rue Maryse Bastié 69500 BRON	1	1 039	1 130 000	20 938	1 150 938	1 140 992
Sous Total Bureaux en Province	37	30 387	46 409 808	565 402	46 975 210	46 453 526
TOTAL BUREAUX	74	41 905	66 324 927	2 516 802	68 841 729	67 363 569
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN REGION PARISIENNE						
57 bis, avenue de l'Europe 77184 EMERAINVILLE	2	325	250 000	0	250 000	250 000
7, allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	1	1 123	1 225 000	0	1 225 000	1 225 000
5, rue des Grands Champs 78300 POISSY	2	540	322 000	5 615	327 615	326 492
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	1	4 480	4 450 000	0	4 450 000	4 450 000
104-108, route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	1	1 313	1 005 000	0	1 005 000	1 005 000
3, rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	2	3 947	2 100 000	0	2 100 000	2 100 000
8-10, rue du Bois Sauvage 91000 EVRY	1	325	300 000	34 637	334 637	302 730
Les Villas d'Entreprise 91000 EVRY BOIS SAUVAGE	1	280	260 000	0	260 000	260 000
ZA Courtabœuf 91140 VILLEJUST	1	3 079	3 047 500	0	3 047 500	3 047 500
1, rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	1	2 133	1 300 000	0	1 300 000	1 300 000
3, rue Olympes de Gougues 91350 GRIGNY	1	2 200	1 866 550	0	1 866 550	1 866 550
56/57, avenue de la Liberté 94260 FRESNES	4	810	480 000	39 377	519 377	494 442
Avenue du Fief 95310 ST OUEN L'AUMONE	1	2 072	1 310 000	14 083	1 324 083	1 312 347
Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Région Parisienne	19	22 627	17 916 050	93 712	18 009 762	17 940 061
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES EN PROVINCE						
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	1	429	220 000	75 437	295 437	223 667
17, chemin de la Poterie 38000 GRENOBLE	1	6 982	3 166 000	0	3 166 000	3 166 000
Rue Vallée 44340 BOUGUENAIS	1	4 004	2 800 000	175 684	2 975 684	2 869 649
6, rue Joannès Carret 69009 LYON	2	947	1 260 000	0	1 260 000	1 260 000
Rue Gustave Eiffel 69440 MEYZIEU	1	3 937	3 100 000	0	3 100 000	3 100 000
19, rue du 35 ^{ème} Régiment 69500 LYON BRON	1	1 696	1 200 000	20 684	1 220 684	1 206 442
5, route du Pérollier 69570 DARDILLY	1	1 854	2 500 000	29 540	2 529 540	2 525 848
Rue Blaise Pascal 69680 CHASSIEU	2	1 344	1 000 000	0	1 000 000	1 000 000
196, allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	2	2 389	4 750 000	0	4 750 000	4 750 000
15, rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	1	4 026	4 000 000	0	4 000 000	4 000 000
Sous Total Locaux Mixtes et Activités en Province	13	27 608	23 996 000	301 345	24 297 345	24 101 606
TOTAL LOCAUX MIXTES et ACTIVITES	32	50 235	41 912 050	395 057	42 307 107	42 041 667
ENTREPÔTS EN REGION PARISIENNE						
6, rue des Frères Lumière 78370 PLAISIR	1	1 347	580 000	2 325	582 325	580 000
Parc d'Activités des Bellevues 95000 CERGY	1	4 094	2 000 000	5 557	2 005 557	2 000 000
Sous Total Entrepôts en Région Parisienne	2	5 441	2 580 000	7 882	2 587 882	2 580 000
TOTAL ENTREPÔTS	2	5 441	2 580 000	7 882	2 587 882	2 580 000
TOTAL GENERAL	445	181 581	218 869 818	5 620 766	224 490 584	222 050 289



Rapport de la Société de Gestion

Cessions d'actifs

Votre Société a poursuivi la politique d'arbitrage engagée depuis plusieurs années, en ayant pour objectif de valoriser le patrimoine en se dessaisissant d'actifs devenus obsolètes ou vacants et en le renouvelant par des actifs loués répondant aux nouvelles normes.

Les cessions d'actifs réalisées au cours de l'année ont porté sur une surface totale de 2.954 m² pour un montant total de 3.658.000 € net vendeur. Toutes les ventes sont intervenues à des prix équivalents ou supérieurs aux valeurs d'expertises au 31 décembre 2011 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-dessous.

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	PRIX NET VENDEUR	EXPERTISE AU 31/12/11
LONGJUMEAU (91) – 1, place des Charmilles	Boutique	60	80.000 €	67.000 €
PARIS (75) – 44, rue de la Jonquière	Boutique	61	183.000 €	170.000 €
PARIS (75) – 27, rue Braille	Boutique	43	130.000 €	114.000 €
MEUDON (92) – 17/19, rue des Braconniers	Bureaux	592	625.000 €	600.000 €
CORBEIL ESSONE (91) – rue Feray	Boutique	68	35.000 €	26.000 €
SARTROUVILLE (78) – 190, rue de la République	Boutique	120	250.000 €	240.000 €
ST GERMAIN EN LAYE (78) – rue d'Hennemont	Bureaux	390	960.000 €	940.000 €
ROISSY (95) – 33, rue des Chardonnerets Bât C	Bureaux	810	700.000 €	700.000 €
ROISSY (95) – 33, rue des Chardonnerets Bât E	Bureaux	810	700.000 €	700.000 €
Total		2.954 m²	3.658.000 €	3.557.000 €

Comme chaque année, nous vous demandons de reconduire l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la cession d'un ou plusieurs actifs. Nous vous demandons également de bien vouloir approuver la résolution prévoyant un complément d'honoraires de gestion pour l'analyse et le suivi des dossiers d'arbitrage réalisés au cours de l'exercice 2012, fixé forfaitairement à 90.000 € HT.

Afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, nous vous rappelons que les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

En matière de plus-value immobilière, le notaire est chargé de l'établissement de la déclaration et du paiement de l'impôt pour le compte du vendeur lors de la publicité foncière.

Dans ce cadre, les sociétés de gestion de SCPI doivent mettre en place un système permettant la mise en oeuvre de ces modalités déclaratives, tout en préservant l'égalité de traitement entre les associés relevant de régimes fiscaux différents, car les associés de SCPI ne sont pas tous assujettis aux mêmes taux d'imposition.

A l'issue de chaque vente, alors que l'impôt a été prélevé globalement sur le produit de la vente selon le taux effectif calculé en fonction des différentes catégories d'associés, il s'avère nécessaire d'opérer une régularisation annuelle auprès des associés non imposés au taux de 34,5% (associés IS ou associés non-résidents à 19%), afin de rétablir la stricte égalité entre associés par rapport à leur taux d'impôt effectif.

La mise en place de ce dispositif suppose une autorisation de l'assemblée générale. Tel est l'objet de la 9^{ème} résolution que nous vous demandons d'approuver.



Investissements

Au cours de l'exercice 2012, votre SCPI a réalisé des investissements portant sur 8 nouveaux actifs pour un montant global de 29 M€ acte en mains.

Les biens sélectionnés ont été, comme par le passé, présentés à votre Conseil de Surveillance pour recueillir son avis avant tout engagement définitif.

L'ensemble des actifs acquis ayant été décrit au cours de l'année 2012 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers :

IMMEUBLE	NATURE	SURFACE	DATE	LOCATAIRE	LOYER	PRIX NET VENDEUR
VANDOEUVRE LES NANCY (54) 10, rue d'Alberville	Commerce	1.249	10/01/12			1 031 000
TOULOUSE/LABEGE (31) Chemin Collège du Périgord	Bureaux	2.825	13/01/12	Oracle Sud Radio Intermec	404 559	5 200 000
CHOISY LE ROI (94) 38-46, quai de Choisy	Commerce	202	30/01/12	Zaki Restaurant japonais	26 400	408 135
NANTES (44) 13, rue de la Fosse	Commerce	47	09/02/12	Phone House	35 990	470 000
MEYZIEU (69) Rue Gustave Eiffel	Activités / Bureaux	3.937	20/01/12	Thyssenkrupp	241 750	3 100 000
BREST/GOUESNOU (29) 28 ter, avenue Baron Lacrosse	Bureaux	2.612	27/04/12	Banque Fortuneo	352 506	4 300 000
SAINT JULIEN LES METZ (57) 1, rue Labrosse-Venner	Bureaux	3.240	21/06/12	Sage	450 136	5 243 000
ANTHY SUR LEMAN (74) Boulevard du Pré Biollat	Commerces	6.737	28/12/12	But Brossette	601 375	7 540 000
TOTAL		20.849			2 112 716	27 292 135

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 7,28 % acte en mains, en ce compris le local commercial de VANDOEUVRE LES NANCY, acheté vide et à rénover pour constituer un ensemble cohérent avec les autres commerces acquis sur ce site en 2010.

Tous les capitaux provenant de la 16^{ème} augmentation de capital étaient intégralement investis au 31 décembre 2012 (dont 40 % ne sont pas repris dans le tableau ci-dessus dans la mesure où ils étaient déjà investis dès la fin de l'exercice 2011).

Comme chaque année, nous vous demandons d'approuver la résolution autorisant la Société de Gestion à procéder à des

acquisitions payables à terme et à contracter des emprunts dans la limite de 20 % des fonds propres de la SCPI qui s'élèvent au 31/12/2012 à 234.105.013 €.

Un acte de prêt a été signé cette année pour financer, a posteriori, l'immeuble de TOUSSUS LE NOBLE (78), acquis le 21/12/2011. Il s'agit d'un prêt de 3,5 M€ amortissable sur une durée de 5 ans sur la base d'un taux fixe de 3,30 %. Il est rappelé que cet investissement génère un rendement acte en mains de 9,50 % et que le bail signé avec la société Nature et Découvertes est d'une durée ferme de 9 ans à compter du 1er janvier 2012.



Rapport de la Société de Gestion

Expertises

Le Cabinet FONCIER EXPERTISE a procédé à la visite de l'ensemble des actifs composant le patrimoine de votre SCPI afin d'établir les valeurs d'expertise quinquennales conformément à la réglementation.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine, avec la prise en compte des cessions et acquisitions réalisées au cours de l'exercice s'établit à 266.855.000 € hors droits, soit 283.400.110 € en tenant compte des droits de mutation évalués à 6,20 %.

La progression est de 10,40 % du fait de l'intégration de nouveaux actifs. A périmètre égal, la valeur vénale des actifs a augmenté de 0,89 % et est conforme à la tendance observée sur des patrimoines similaires.

Certains immeubles affichent une progression à deux chiffres, il s'agit pour l'essentiel de commerces parisiens ou de

bureaux en région parisienne. Les commerces restent le segment d'actif qui a enregistré la meilleure bonification depuis plusieurs années.

Les baisses de valeurs les plus importantes touchent surtout les actifs vacants de grandes surfaces et les sites dont les baux arrivent bientôt à échéance notamment en province. En région parisienne, les immeubles situés dans des zones moins attractives sont également impactés.

Compte tenu de ces résultats, la valeur de réalisation de la Société est passée à 236,76 €/ part (contre 233,03 € en 2011) et la valeur de reconstitution à 275,79 € (contre 271,85 €), étant observé que le nombre total de parts pris en compte pour le calcul de ces valeurs est passé de 1.065.274 au 31.12.11 à 1.190.000 au 31.12.12.

Valeurs de réalisation et de reconstitution à la clôture de l'exercice 2012 (en euros)

	Montant global	Montant par part 2012
Valeur comptable de la Société	234 105 013	196,73
Capitaux propres comptables au 31/12/2012	234 105 013	
Valeur de réalisation de la Société	281 738 587	236,76
Valeur comptable	234 105 013	
Coût historique des immobilisations	222 050 289	
Valeur actuelle des immobilisations (Expertises hors droits)	267 948 000	
Provisions pour grosses réparations	1 735 862	
Valeur de reconstitution de la Société	328 186 499	275,79
Valeur de réalisation	281 738 587	
Frais de reconstitution des immeubles	16 612 776	
Frais de reconstitution de la Société	29 835 136	



GESTION DES IMMEUBLES

Situation locative

Malgré un contexte économique particulièrement difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2012 est passé de 17.873.764 € en 2011 à 20.226.579 €, soit 2.352.815 € de loyers facturés supplémentaires (+ 13,16 %) dont 1.539.528 € (soit près de 9 %) hors investissements 2012.

Cette forte augmentation provient des investissements réalisés fin 2011 et devenus pleinement productifs en 2012.

D'autres produits locatifs ont été comptabilisés à hauteur de 132.930 € (contre 422.771 € en 2011) portant ainsi la totalité des produits locatifs à 20.359.509 €.

Ces recettes complémentaires ont été négociées dans diverses situations dont les plus importantes sont les suivantes :

- 80.000 € d'indemnité compensatrice de franchise de loyer,
- 5.000 € de droit d'entrée,
- 7.584 € d'indemnité de résiliation anticipée,
- 2.650 € de pénalités de retard.

Des remises de loyers temporaires ont été accordées de manière exceptionnelle en raison des difficultés financières liées à la baisse de fréquentation de certaines zones ou en raison de loyers devenus trop éloignés des valeurs locatives de marché par le jeu des indexations.

En période de crise économique, les demandes de révision de loyer à la baisse deviennent plus nombreuses et n'ont pas toujours de fondement juridique. Aucune réduction de loyer n'est accordée sans un examen préalable des comptes du locataire et du contexte justifiant une telle demande.

Sur l'exercice, la totalité des loyers générés par les relocations et les nouveaux investissements, se sont élevés à 2.606.001 € et ont porté sur une surface globale de 25.429 m² dont 4.580 m² de surfaces relouées.

Les relocations les plus significatives ont été enregistrées dans des bureaux et locaux d'activités, notamment à RIS ORANGIS (775 m²), à EVRY (280 m²) et à SOPHIA ANTIPOLIS (170 m²). Plusieurs locaux commerciaux de grandes surfaces ont également pu être reloués, notamment à SAINT GERVAIS LA FORET (444 m², 594 m² et 308 m²).

Sur la même période, le nombre total des surfaces libérées porte sur 9.837 m² dont plusieurs grandes surfaces de commerces libérées suite à des liquidations judiciaires (1.834 m² à REDON, 594 m² à SAINT GERVAIS LA FORET) ou suite à des changements de stratégie de grandes enseignes (800 m² à CARRIERES SOUS POISSY).

Par ailleurs, des libérations ont été réalisées dans le cadre de regroupement de différents services dans des locaux plus grands ou, au contraire, de réduction de surfaces (1.039 m² et 1.896 m² à BRON).

Le taux d'occupation a perdu deux points au cours du 1^{er} semestre pour se stabiliser à 91% sur le second semestre et ce, uniquement en raison de la dégradation de l'environnement économique qui n'a pas connu de rebond en 2012.

A noter que ce taux est obtenu à partir de la nouvelle méthode de calcul (appliquée par votre Société depuis le début de l'exercice 2012) qui divise les loyers facturés au cours d'un trimestre par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

A titre indicatif, selon la méthode de calcul des années précédentes qui n'intégrait pas dans l'assiette de calcul les locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux, le taux d'occupation serait de 93 %.

L'existence d'un report à nouveau permet de compenser le déséquilibre constaté à périmètre égal entre les locataires entrants et les locataires sortants. Nous rappelons qu'il a été constitué à cet effet.

De même, il nous paraît important de souligner que les loyers provenant des actifs acquis grâce aux souscriptions de la 16^{ème} augmentation de capital, dont le montant s'élève à 2,857 K€ HT / an, contribueront à consolider le compte de résultat de votre Société.

En effet, après déduction des charges fixes (honoraires de gestion et provision pour grosses réparations), les recettes nettes générées par ces investissements en année pleine procurent un revenu net de 16,86 € par part nouvellement créée, soit un montant supérieur aux objectifs de distribution de 15,45 € / part.



Rapport de la Société de Gestion

Contentieux

Créances douteuses

Au cours de l'exercice 2012, les créances douteuses émanant de nouveaux dossiers se sont élevées à un montant global de 313.757 € réparti sur 25 locataires.

Dans le même temps, 6 dossiers ont été soldés par le recouvrement de l'intégralité des sommes dues par leurs débiteurs représentant globalement la somme de 18.600 €.

Le montant total des provisions (cumulées au fil des années pour couvrir des créances non passées en pertes parce que non définitivement perdues) s'élève à 1.596.271 € contre 1.173.244 € l'année précédente soit une hausse de 36 % et correspond à un taux de couverture de 99% au 31/12/2012.

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 616.747 € au titre de l'exercice.

Procédures en cours

Nous relatons ci-après, les litiges faisant l'objet de procédures judiciaires autres que celles portant sur des recouvrements de loyers et charges ou des expulsions de locataires.

• Centre Commercial d'ELANCOURT

Votre SCPI était propriétaire de 60 % du centre commercial des Nouveaux Horizons à ELANCOURT (78), détruit intégralement par un incendie le 29 octobre 2000.

Devant l'impossibilité de reconstruire ce centre commercial, les commerçants ont engagé deux procédures à l'encontre de :

- l'assureur de la copropriété qui refusait le versement de l'indemnité sur la base de la valeur vénale des actifs,
- du syndicat des copropriétaires qui s'opposait à la liquidation des droits des commerçants et de leur indemnisation.

Travaux

Le montant des travaux engagés en 2012 s'est élevé à 329.878 € HT et se décompose selon les trois critères ci-dessous :

1°) Prélèvement sur la provision pour grosses réparations

Réalisés pour un montant global de 101.077,20 € HT, ces travaux relèvent de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations.

Dans les deux cas, la cause des commerçants a été entendue par les tribunaux qui ont confirmé d'une part, le principe d'une indemnisation sur la valeur vénale et, d'autre part, la sortie de la copropriété résultant du fait juridique lié à l'impossibilité de reconstruire le centre commercial.

Votre SCPI a perçu une indemnité de 306.530,04 € des mains du syndicat des copropriétaires dont 245.696 € au cours de l'exercice. Une procédure auprès du Juge de l'Exécution a été engagée à l'effet d'obtenir le paiement de l'astreinte et des intérêts dus par le syndicat secondaire.

Le syndicat secondaire s'est toutefois pourvu en cassation à l'effet de casser l'arrêt de la cour d'appel du 4 juin 2012 qui validait la répartition de l'indemnisation entre les seuls commerçants et non au prorata de l'ensemble de copropriétaires.

Par un jugement du 17 janvier 2013, le TGI de Versailles a en outre permis la sortie de la copropriété des lots détenus par votre SCPI mais a donné droit à la demande du syndicat des copropriétaires de maintenir le remboursement de certaines charges jusqu'au 31 décembre 2013.

• BUHELAY (78)

Nous vous rappelons que, suite à un sinistre (tempête) survenu le 28 mai 2008 ayant entraîné l'effondrement de la toiture et la fermeture d'un magasin appartenant à votre Société, une procédure judiciaire a été engagée sur l'initiative du locataire afin que soit nommé un expert pour déterminer la cause du sinistre et préconiser des solutions adaptées.

Plusieurs réunions ont été organisées sur le site par l'expert judiciaire qui a repoussé à plusieurs reprises la date de dépôt de son rapport qu'il n'a déposé que fin juin 2012. Une procédure au fond a été engagée par l'assurance de votre SCPI. Les travaux de reconstruction seront réalisés dans le courant de l'année 2013. Ces travaux représentent un coût de 290.000 € HT que l'assurance doit rembourser dans le cadre du sinistre ou de la procédure en cours, le cas échéant.

Ils ont concerné, pour l'essentiel, la réfection des parties communes et d'un plateau de bureaux de l'immeuble sis route des Dolines à SOPHIA ANTIPOLIS (06) pour un montant HT de 69.289 €.

2°) Refacturation auprès des locataires

Le coût des travaux d'entretien récupérables auprès des locataires selon les conditions des baux s'est élevé à 217.604 € HT se décomposant comme suit :



- à hauteur de 20.422 € HT pour les immeubles indépendants. Ils correspondent à des travaux de petit entretien, d'intervention en toiture pour des réparations partielles, des travaux de réfection de voiries ou de menuiserie,
- à hauteur de 197.182 € HT pour les travaux réalisés dans des immeubles en copropriété votés en Assemblée Générale : conformité incendie, électricité, ravalement, toiture, serrurerie, travaux de canalisation, mise en conformité des ascenseurs, peinture de cages d'escalier et halls d'entrée, espaces verts, plomberie.

3°) Dépenses non récupérables

Quelques travaux d'entretien ou de réparation n'ont pu faire l'objet d'une refacturation auprès des locataires et ont été comptabilisés directement en charges pour un montant de 11.197 € HT. Il s'agit le plus souvent de travaux concernant des locaux vacants.

La dotation de l'exercice à la provision pour grosses réparations, calculée sur la base d'un taux de 2,75 % des loyers quittancés, s'est élevée à 556.231 €.

Les prélèvements opérés sur la provision pour grosses réparations, intégrant notamment la dotation annuelle à l'amortissement des travaux décrits ci-dessus, ont progressé de 1,21 % pour atteindre 506.187 €.

Le solde net de la provision pour grosses réparations s'élève à 1.735.863 € au 31.12.2012 contre 1.685.819 € l'année précédente.

Un plan de travaux quinquennal a été établi et intègre, en sus du programme d'entretien des immeubles, des travaux de mise en conformité (notamment au regard des nouvelles normes environnementales). Dans l'état actuel des travaux résultant de ce plan, il n'est pas envisagé dans l'immédiat de relever le taux de 2,75 % appliqué sur les loyers quittancés pour alimenter la provision pour grosses réparations, celle-ci restant suffisante pour faire face aux dépenses. Ce point fait cependant l'objet d'une surveillance particulièrement attentive et nous n'hésiterions pas à augmenter le taux de prélèvement si besoin s'en faisait sentir.

PERFORMANCES

Revenus distribués et rendement

En dépit d'une conjoncture ayant eu des répercussions sur la gestion locative et d'un plus grand nombre de parts à rémunérer du fait de l'émission de parts nouvelles, l'objectif de maintenir le coupon annuel à 15,45 € par part portant jouissance 12 mois, a été atteint, en prélevant partiellement sur le report à nouveau.

Ce coupon annuel se décompose comme suit :

- 14,99 € au titre des recettes locatives,
- 0,10 € au titre des produits financiers.

Il a été mis en paiement sous forme de quatre acomptes trimestriels de 3,78 € auquel s'est ajouté un complément de distribution de 0,36 € par part portant jouissance 12 mois, versé en même temps que l'acompte du 4^{ème} trimestre.

Pour arriver à ce résultat, le prélèvement sur le report à nouveau a pu être limité à 30 %, soit 689.796 € sur un montant global à l'ouverture de l'exercice de 2.332.252 €.

En 2013, et dans l'état actuel des comptes prévisionnels, les objectifs de distribution sont fixés à un niveau équivalent à celui de 2012, soit 15,45 €.

Sur cette base, le taux de distribution 2012 s'établit à 5,42 % (coupon annuel de 15,45 € divisé par le prix de la part acquéreur moyen de l'année, soit 285,06 €). Le prix moyen de la part s'obtient en faisant la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaires et secondaires, pondérés par le nombre de parts acquises.

Le prix moyen de la part a progressé cette année de 4,29 % (étant précisé que cette variation se détermine désormais, pour l'ensemble des SCPI, en divisant l'écart entre le prix moyen de l'année et le prix moyen de l'année précédente par le prix moyen de l'année).

Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de parts sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement.

Le TRI sur 5 ans de votre SCPI s'établit à 7,90 % et sur 10 ans à 12,72 %.

Rapport de la Société de Gestion

Evolution du prix de la part (*)

	2008		2009		2010		2011		2012	
	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen	Au 31 décembre	Prix Moyen
Marché secondaire										
Prix d'exécution (hors frais)	229,00 €	223,59 €	234,00 €	230,14 €	256,00 €	246,03 €	256,00 €	257,83 €	264,00 €	258,00 €
Prix d'exécution (frais inclus)	254,14 €	248,12 €	259,69 €	255,41 €	284,11 €	273,04 €	284,11 €	286,14 €	292,98 €	285,95 €
Marché primaire										
Prix d'émission	255,00 €		255,00 €		270,00 €		285,00 €			
Coupon annuel versé	15,30 €		15,30 €		15,30 €		15,45 €		15,45 €	
Rentabilité nette de la part (en %)(**)	6,00 %	6,17 %	6,00 %	5,99 %	5,67 %	5,60 %	5,42 %	5,40 %	5,27 %	5,40 %
Report à nouveau cumulé par part	3,75 €		3,25 €		2,00 €		2,26 €		1,38 €	

(*) Depuis la mise en application de la nouvelle réglementation sur le marché secondaire en septembre 2002.

(**) Coupon annuel versé rapporté au prix d'émission ou d'exécution frais inclus.

Evolution par part des résultats financiers

	2009		2010		2011		2012			
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus		
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	17,30	90,81	17,90	96,82	16,70	93,65	18,89	96,42	18,09	98,14
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,02	5,35	0,25	1,35	0,19	1,06	0,17	0,85	0,13	0,72
Produits divers (net de Charges)	0,73	3,84	0,34	1,82	0,94	5,29	0,53	2,72	0,21	1,15
TOTAL REVENUS	19,05	100,00	18,49	100,00	17,83	100,00	19,59	100,00	18,43	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,78	9,37	1,66	8,96	1,55	8,72	1,81	9,23	1,68	9,10
Autres frais de gestion	- 0,29	- 1,53	- 0,21	- 1,11	- 0,69	- 3,86	- 0,09	- 0,44	- 0,09	- 0,50
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,62	3,24	0,82	4,44	0,95	5,35	0,71	3,62	0,77	4,20
Autres charges d'exploitation	0,08	0,40	0,12	0,65	0,11	0,62	0,09	0,48	0,15	0,84
Sous-total charges externes	2,19	11,48	2,39	12,95	1,93	10,83	2,53	12,89	2,51	13,64
Amortissements nets :										
- patrimoine	0,28	1,46	0,39	2,09	0,48	2,68	0,53	2,70	0,45	2,45
- autres	0,11	0,58	0,11	0,61	0,09	0,50	0,09	0,46	0,07	0,38
Provisions nettes ⁽²⁾ :										
- pour travaux	0,20	1,04	0,11	0,57	- 0,02	- 0,09	- 0,01	- 0,05	0,04	0,24
- autres	0,10	0,51	0,25	1,37	0,24	1,34	- 0,26	- 1,35	0,38	2,05
Sous-total charges internes	0,68	3,59	0,86	4,64	0,79	4,43	0,35	1,77	0,94	5,12
TOTAL CHARGES	2,87	15,07	3,25	17,59	2,72	15,26	2,87	14,66	3,46	18,76
RÉSULTAT COURANT										
Variation report à nouveau	0,71	3,74	0,60	3,27	- 0,27	- 1,49	- 0,85	- 4,35	0,50	2,70
Variation autres réserves (éventuellement)										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,30	80,32	15,30	82,74	15,30	85,81	15,45	78,86	15,45	83,82
Revenus distribués après prélèvement	15,00	78,77	15,22	82,33	15,24	85,49	15,40	78,59	15,41	83,63

(1) Sous-déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Les chiffres mentionnés dans ce tableau ont été obtenus en divisant les montants globaux par le nombre moyen de parts de l'année concernée.



RESULTATS

Comptes de l'exercice

Les produits se décomposent comme suit :

- les loyers : 20.226.580 €,
- les produits annexes : 132.930 € dont le détail vous a été donné dans le paragraphe sur la situation locative,
- les reprises de provisions : 193.720 € représentant des excédents de provisions et 506.187 € de provisions pour grosses réparations,
- les produits financiers : 147.507 € provenant du placement de la trésorerie en certificats de dépôts,
- les produits exceptionnels : 3.761.237 € correspondant à des excédents de charges et indemnités de travaux pour 103.237 €, aux ventes d'actifs pour 3.658.000 €.

Le poste Autres Charges Immobilières correspondant aux charges supportées par la Société au titre des locaux vacants ou aux charges non récupérables auprès des locataires, s'élève à 865.446 € contre 671.651 € en 2011, cette forte hausse s'expliquant par l'augmentation du nombre de locaux vacants dont certains concernés par la majoration des taxes foncières et taxes sur les bureaux.

Les autres charges significatives sont :

- les honoraires de la Société de Gestion se décomposent comme suit :
 - 1.845.632 € au titre des honoraires de gestion prélevés sur les produits locatifs et financiers,
 - 30.000 € au titre des honoraires complémentaires de gestion sur cessions d'actifs,

- 3.554.691 € au titre de la commission de souscription couvrant les frais de collecte des capitaux et de recherche des investissements,
- les autres honoraires : 145.421 € (expertises, commissaires aux comptes, relocations...),
- les provisions pour créances douteuses : 616.747 €,
- la dotation aux provisions pour grosses réparations : 556.231 €,
- les charges exceptionnelles : 3.658.000 € de cessions d'actifs,
- les charges financières : 50.618 € (intérêts d'emprunts).

Compte tenu de tous ces éléments, le compte de résultat se solde par un bénéfice de 16.588.534 € contre 15.175.576 € l'an dernier, soit une variation de 9.31 %.

Après prise en compte du report à nouveau de 2.332.252 €, le bénéfice distribuable au titre de l'exercice 2012 s'élève à 18.920.786 €.

Après distribution de la somme globale de 17.278.329 €, il vous est proposé d'affecter le solde non distribué soit 1.642.456 € au report à nouveau.

Ainsi, la constitution d'un report à nouveau dans les années fastes s'est avérée essentielle pour assurer le maintien des revenus distribués en dépit des difficultés économiques se repercutant sur la gestion locative de votre Société.

ORGANISATION ET CONTROLE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle mises en place par votre Société, nous vous précisons que votre Conseil de Surveillance se réunit plusieurs fois par an (quatre fois en 2012) et, en tout état de cause, aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige.

Les convocations sont faites, généralement, à l'initiative de la Société de Gestion et sont accompagnées de l'ordre du jour. Un dossier comprenant tous les documents nécessaires à l'information des membres du Conseil est remis en séance

et est conservé dans les archives de la Société. Toutes les délibérations sont consignées dans un procès-verbal, soumis à l'approbation du prochain Conseil. Une fois approuvés, les procès-verbaux sont signés par le Président et le Secrétaire et sont reportés sur un registre paraphé, conservé par la Société de Gestion.

Bien que sa présence ne soit prévue qu'à l'occasion de l'approbation des comptes, l'un des deux Commissaires aux Comptes assiste, sauf empêchement, à toutes les réunions du Conseil, de sorte que les membres peuvent l'interroger sur toutes les questions se rapportant à la tenue des comptes.



Rapport de la Société de Gestion

Votre Conseil de Surveillance est composé de 12 membres maximum, renouvelable par tiers chaque année. Il est actuellement de 11 membres conformément à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2008. La représentativité des porteurs de parts est assurée par l'indépendance de ses membres qui n'ont aucun lien avec le groupe d'appartenance de la Société de Gestion.

Il exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil. Les membres du Conseil peuvent, en cours de séance, poser toutes les questions se rapportant à l'ordre du jour ou sur tout acte de gestion ou d'administration.

Un règlement intérieur, fixant les règles de bonne conduite ainsi que les modalités de fonctionnement, a été adopté par votre Conseil de Surveillance. Chaque membre du Conseil s'est engagé, par écrit, à respecter le règlement intérieur, de

même que tout associé présentant sa candidature au poste de membre du Conseil.

Votre Conseil de Surveillance est avisé et consulté préalablement à toute décision importante concernant votre Société. Son avis est notamment sollicité sur les cessions d'actifs et projets d'acquisitions ainsi que sur les modalités de financement à crédit d'un investissement. Une Commission Arbitrages et Investissements, composée de cinq membres désignés par le Conseil, a été constituée à cet effet ; elle se réunit aussi souvent que nécessaire et, le cas échéant, dans l'urgence. La Société de Gestion, qui recueille par ailleurs, en interne, l'opinion d'un comité consultatif composé de professionnels de l'immobilier, reste cependant seule décisionnaire.

Votre Conseil de Surveillance a coopté Madame Huguette HONORE en remplacement de Monsieur Gérard POISSON, démissionnaire. La ratification de cette cooptation vous est présentée dans les projets de résolution.

PROJET DE FUSION DES SOCIÉTÉS DE GESTION FIDUCIAL GERANCE ET UFFI REAM

Nous avons eu l'occasion, à diverses reprises par la voie des bulletins trimestriels d'information, de vous annoncer que la société FIDUCIAL REAL ESTATE, maison-mère de votre Société de Gestion, était devenue en juillet 2012 l'actionnaire unique de la société UFFI REAM, société de gestion de portefeuille de SCPI/OPCI agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Depuis cette date, votre Conseil de Surveillance a été tenu régulièrement informé de ce rapprochement avec UFFI REAM.

Cette Société de Gestion, qui gère plus d'1,8 milliard d'actifs immobiliers dont 1,2 milliard d'euros sur 15 SCPI, a rejoint en septembre les équipes de FIDUCIAL GERANCE, dans l'immeuble Ellipse à La Défense.

Ce rapprochement géographique a permis aux équipes d'engager une réflexion commune sur les meilleures pratiques des deux structures et d'envisager la fusion des deux sociétés de gestion pour des raisons 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.

A la même date, la future société de gestion prendra le nom de votre Société de Gestion, soit FIDUCIAL GERANCE.

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.

Tout sera mis en œuvre pour que chaque société gérée conserve ses particularités, son autonomie de gestion et sa stratégie de croissance.

Cette opération n'aura donc 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.

Nous sommes convaincus que vous approuverez cette opération et vous remercions de voter favorablement à l'ensemble des résolutions qui en découlent dans le cadre des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Président de la Société de Gestion
Michèle SEPHONS

Comptes annuels



Chiffres clés

Compte de résultat 2012

- Produits de l'activité immobilière
 - dont loyers
- Excédent brut d'exploitation
- Résultat Net

Euros	
	20 359 510
	20 226 580
	17 445 735
	16 588 534

Bilan au 31/12/2012

- Capital social
- Total des capitaux propres
- Immobilisations locatives

Euros	
	178 500 000
	234 105 013
	222 050 289

Autres informations

- Bénéfice
- Dividende

Euros	
Global	Par part (1)
16 588 534	14,84
17 278 329	15,45

Patrimoine

- Valeur vénale / expertise
- Valeur comptable
- Valeur de réalisation
- Valeur de reconstitution

Euros	
Global	Par part (2)
267 948 000	225,17
234 105 013	196,73
281 738 587	236,76
328 186 499	275,79

(1) Nombre de parts moyen en jouissance dans l'année.
(2) Nombre de parts au 31 décembre de l'année.

Etat du patrimoine au 31 décembre 2012 (en euros)

	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
• Terrains et constructions locatives	217 138 010,30	265 941 000,00	193 379 106,91	239 882 000,00
• Constructions sur sol d'autrui et Concessions	1 612 593,51	2 007 000,00	1 634 953,91	1 830 000,00
• Immobilisations en cours			590 406,75	590 406,75
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers				
• Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 735 862 ,42		- 1 685 818,79	
TOTAL I	217 014 741,39	267 948 000,00	193 918 648,78	242 302 406,75
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
• Immobilisations corporelles d'exploitation	3 299 684,95		3 765 210,85	
• Immobilisations financières	62 345,53	62 345,53	54 903,40	54 903,40
Créances				
• Locataires et comptes rattachés	3 667 007,36	3 667 007,36	2 404 525,88	2 404 525,88
• Autres créances	5 868 672,10	5 868 672,10	4 970 689,92	4 970 689,92
• Provisions pour dépréciation des créances	- 1 596 271,00	- 1 596 271,00	- 1 173 244,00	- 1 173 244,00
Valeurs de placement et disponibilités				
• Valeurs mobilières de placement	11 000 000,00	11 000 000,00	-	-
• Autres disponibilités	11 699 535,53	11 699 535,53	12 789 587,74	12 789 587,74
Provisions générales pour risques et charges				
	- 26 971,66	- 26 971,66	- 26 971,66	- 26 971,66
Dettes				
• Dettes financières	- 8 831 781,78	- 8 831 781,78	- 5 210 194,78	- 5 210 194,78
• Dettes d'exploitation	- 677 260,49	- 677 260,49	- 1 536 015,25	- 1 536 015,25
• Dettes diverses	- 7 462 517,44	- 7 462 517,44	- 6 443 016,04	- 6 443 016,04
TOTAL II	17 002 443,10	13 702 758,15	9 595 476,06	5 830 265,21
Comptes de régularisation actif et passif				
• Charges à répartir sur plusieurs exercices	87 828,40	87 828,40	109 391,68	109 391,68
TOTAL III	87 828,40	87 828,40	109 391,68	109 391,68
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	234 105 012,89		203 623 516,52	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		281 738 586,55		248 242 063,64

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres
du 1^{er} janvier au 31 décembre 2012
(en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affection résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL				
• Capital souscrit	156 000 000,00		22 500 000,00	178 500 000,00
• Capital en cours de souscription	3 791 100,00		- 3 791 100,00	
PRIMES D'ÉMISSION				
• Primes d'émission	58 520 544,81		20 250 000,00	78 770 544,81
• Primes d'émission en cours de souscription	3 411 990,00		- 3 411 990,00	
• Prélèvement sur primes d'émission	- 24 157 785,89		- 5 195 104,71	- 29 352 890,60
ECART D'ÉVALUATION				
• Ecart de réévaluation				
• Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	- 1 182 340,76		139 731,61	- 1 042 609,15
RÉSERVES INDISPONIBLES	714 630,00			714 630,00
REPORT À NOUVEAU	1 774 865,05		557 386,89	2 332 251,94
RÉSULTAT DE L'EXERCICE				
• Résultat de l'exercice 31/12/2012	15 175 575,81	- 15 175 575,81	16 588 533,73	16 588 533,73
• Acomptes sur distribution	- 10 425 062,50		- 1 980 385,34	- 12 405 447,84
TOTAL GÉNÉRAL	203 623 516,52	- 15 175 575,81	45 657 072,18	234 105 012,89

Compte de résultat au 31 décembre 2012
(en euros)

CHARGES (HORS TAXES)	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
CHARGES IMMOBILIÈRES		865 445,67		671 650,93
Autres charges immobilières	865 445,67		671 650,93	
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		8 055 986,96		7 632 414,66
Diverses charges d'exploitation	6 214 963,29		6 177 609,35	
Dotation aux amortissements d'exploitation	584 256,87		585 650,19	
Dotation aux provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	616 747,00		371 005,00	
• Provisions pour grosses réparations	556 230,93		491 528,50	
Autres charges	83 788,87		6 621,62	
CHARGES FINANCIÈRES		50 617,98		39 627,02
Charges financières diverses	50 617,98		39 627,02	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 658 000,00		1 681 657,13
Charges exceptionnelles	3 658 000,00		1 681 657,13	
TOTAL DES CHARGES		12 630 050,61		10 025 349,74
SOLDE CRÉDITEUR = BÉNÉFICE		16 588 533,73		15 175 575,81
TOTAL GÉNÉRAL		29 218 584,34		25 200 925,55

PRODUITS (HORS TAXES)	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
		Totaux partiels		Totaux partiels
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		20 359 509,92		18 296 535,49
Produits de l'activité immobilière				
• Loyers	20 226 579,63		17 873 763,70	
• Autres produits locatifs	132 930,29		422 771,79	
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		4 950 330,45		5 504 364,58
Reprises de provisions d'exploitation				
• Provisions pour créances douteuses	193 720,00		620 552,00	
• Provisions pour grosses réparations	506 187,30		500 120,02	
Transfert de charges d'exploitation	4 250 416,55		4 383 687,64	
Autres produits	6,60		4,92	
PRODUITS FINANCIERS		147 506,50		158 238,94
Produits financiers	147 506,50		158 238,94	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		3 761 237,47		1 241 786,54
Produits exceptionnels	3 761 237,47		1 241 786,54	
TOTAL DES PRODUITS		29 218 584,34		25 200 925,55
TOTAL GÉNÉRAL		29 218 584,34		25 200 925,55

Annexe aux comptes annuels



Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros)

Inventaire des placements immobiliers	2012		2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
COMMERCES				
1001 ALFORTVILLE CC ALLENDE	255 000,00	368 000,00	255 000,00	348 000,00
1002 JONQUIERE 45	90 000,00	177 000,00	90 000,00	165 000,00
1003 LOGNES MAND SUD *	169 000,00	-	167 000,00	-
1005 RASPAIL 16	80 000,00	196 000,00	80 000,00	180 000,00
1007 C.C. HENRI IV *	191 000,00	-	191 000,00	-
1008 CRETEIL COTE OR *	61 000,00	-	61 000,00	-
1010 C.C. DES BOUGIMONTS	231 000,00	407 000,00	231 000,00	385 000,00
1011 REPUBLIQUE 190 *	-	-	128 000,00	240 000,00
1012 ST SEBASTIEN	42 000,00	128 000,00	42 000,00	128 000,00
1013 BRETIGNY	746 000,00	1 198 000,00	746 000,00	1 154 000,00
1017 LOUIS BRAILLE *	-	-	48 000,00	114 000,00
1018 CLICHY 63	280 000,00	869 000,00	280 000,00	760 000,00
1019 LONGJUMEAU GRANDE RUE	637 000,00	1 200 000,00	637 000,00	1 110 000,00
1020 RAMEY 61	141 000,00	268 000,00	141 000,00	260 000,00
1022 BEAUMARCHAIS	144 000,00	326 000,00	144 000,00	292 000,00
1024 SANNOIS ERMONT *	170 000,00	-	170 000,00	-
1025 COLLIGNON 1	165 000,00	350 000,00	165 000,00	340 000,00
1026 BREUVERY 2	156 000,00	380 000,00	156 000,00	370 000,00
1027 JEAN JAURES 26	100 000,00	256 000,00	100 000,00	270 000,00
1028 POTEAU 53	117 000,00	310 000,00	117 000,00	314 000,00
1029 POUSSIN 26 *	134 000,00	-	134 000,00	-
1031 COURCOURONNES 1 COP D'ABORD	73 000,00	100 000,00	73 000,00	100 000,00
1033 CRETEIL (BOLETS) (BOULEAUX) *	60 000,00	-	60 000,00	-
1034 MANOIR SAINT LO	128 000,00	250 000,00	128 000,00	251 000,00
1035 MAUBLANC 16	109 000,00	266 000,00	109 000,00	247 000,00
1037 GUY MOQUET 8	154 000,00	391 000,00	154 000,00	359 000,00
1039 REUILLY 12	104 000,00	222 000,00	104 000,00	210 000,00
1040 CONDORCET 48	78 000,00	197 000,00	78 000,00	180 000,00
1041 LEVALLOIS WILSON	348 000,00	769 000,00	348 000,00	700 000,00
1042 FELIX FAURE 30	159 000,00	302 000,00	159 000,00	285 000,00
1043 CLICHY HUGO *	168 000,00	-	368 000,00	-
1044 STEPHEN PICHON	172 000,00	356 000,00	172 000,00	340 000,00
1045 LE PECQ CHARLES DE GAULLE 8	190 000,00	321 000,00	190 000,00	321 000,00
1046 ELANCOURT	256 000,00	110 000,00	256 000,00	110 000,00
1047 CROIX NIVERT	78 000,00	135 000,00	78 000,00	130 000,00
1048 VINCENNES	176 000,00	373 000,00	176 000,00	350 000,00
1051 JONQUIERE 44 *	-	-	102 000,00	170 000,00
1052 LOGNES-MAND NORD *	64 000,00	-	64 000,00	-
1054 GAMBETTA 30	101 000,00	197 000,00	101 000,00	190 000,00
1055 JAVEL 90	84 000,00	183 000,00	84 000,00	176 000,00
1057 CHAMBOURCY MANTES 66	505 000,00	1 026 000,00	505 000,00	1 020 000,00
1058 BELLEVILLE 200	210 000,00	482 000,00	210 000,00	460 000,00
1059 ST ANDRE DES ARTS 59/61	440 000,00	570 000,00	440 000,00	510 000,00
1062 POISSONNIERE 98	133 000,00	303 000,00	133 000,00	280 000,00
1064 PARIS SIMPLON 53	81 000,00	137 000,00	81 000,00	140 000,00
1065 VOSGES 17	358 000,00	760 000,00	358 000,00	700 000,00
1066 DUVIVIER 16	107 000,00	260 000,00	107 000,00	240 000,00
1067 SAINT HONORE 89	169 000,00	410 000,00	169 000,00	370 000,00
1068 PARIS LEGENDRE 129	96 000,00	225 000,00	96 000,00	218 000,00
1069 PARIS RUE POISSONNIERE 34	185 000,00	353 000,00	185 000,00	320 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2013 dont la valeur sera publiée après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros) - suite

Inventaire des placements immobiliers	2012		2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -				
COMMERCES				
1070 ST CYR / PIERRE SEMART	29 000,00	60 000,00	29 000,00	60 000,00
1072 BOURBON LE CHATEAU	147 000,00	440 000,00	147 000,00	400 000,00
1074 MAUBEUGE 69	132 000,00	262 000,00	132 000,00	290 000,00
1075 ORNANO 74	101 000,00	220 000,00	101 000,00	200 000,00
1076 MESLAY 60	72 000,00	179 000,00	72 000,00	170 000,00
1077 BEURET	84 000,00	178 000,00	84 000,00	174 000,00
1089 QUARTIER DE L'HORLOGE	188 000,00	459 000,00	188 000,00	440 000,00
1200 VILLENEUVE ST GEORGES	670 000,00	1 314 000,00	670 000,00	1 240 000,00
2001 ALFORTVILLE	55 643,89	124 000,00	55 643,89	120 000,00
2059 SAINT-ANDRÉ DES ARTS	186 046,04	910 000,00	186 046,04	810 000,00
2080 CLAMART J.JAURES 84	340 503,72	548 000,00	340 503,72	524 000,00
2081 SAINT-GERMAIN SAINT PIERRE 4	176 078,61	358 000,00	176 078,61	356 000,00
2082 KREMLIN BICÊTRE	71 717,81	117 000,00	71 717,81	116 000,00
2087 PARIS CORDERIE 14	193 491,49	503 000,00	193 491,49	478 000,00
2088 PARIS RÉPUBLIQUE 122	131 416,69	438 000,00	131 416,69	411 000,00
2089 PARIS QUARTIER HORLOGE	152 449,02	246 000,00	152 449,02	231 000,00
2090 LONGJUMEAU CHARMILLES *	249 260,53	-	320 477,82	-
2091 PARIS FG ST DENIS 209	60 203,34	192 000,00	60 203,34	192 000,00
2092 PARIS CHERCHE MIDI 41	203 530,57	503 000,00	203 530,57	460 000,00
2093 PARIS VICTOR MASSE *	90 072,98	-	90 072,98	-
2095 CHELLES MONTS CHALATS	112 050,03	140 000,00	112 050,03	140 000,00
2097 BUCHELAY	285 232,11	360 000,00	285 232,11	350 000,00
2098 ERAGNY BELLEVUE	1 920 857,62	5 030 000,00	1 920 857,62	4 950 000,00
2099 PERSAN *	1 067 143,12	-	1 067 143,12	-
2100 GRIGNY *	2 213 498,75	-	2 213 498,75	-
2101 POISSY SÉBASTIEN	56 177,46	133 000,00	56 177,46	124 000,00
2103 SARAN	714 985,89	1 100 000,00	714 985,89	1 030 000,00
2104 PARIS HEROLD 4	165 400,39	178 000,00	165 400,39	162 000,00
2105 PARIS DAUMESNIL 60	645 401,78	1 758 000,00	645 401,78	1 631 000,00
2106 PARIS LEDRU ROLLIN 100	78 608,92	209 000,00	78 608,92	200 000,00
2107 LE FAYET	904 129,39	2 267 000,00	904 129,39	2 310 000,00
2110 CLAYES S/ BOIS 1	788 382,02	1 300 000,00	788 382,02	1 240 000,00
2112 ISLE D'ABEAU	654 387,20	1 950 000,00	654 387,20	1 780 000,00
2113 SAINT-NOM-LA-BRETÊCHE	331 413,11	550 000,00	331 413,11	520 000,00
2116 LES MUREAUX	807 979,79	1 640 000,00	807 979,79	1 610 000,00
2118 CARRIÈRES S/ POISSY *	731 755,28	-	731 755,28	-
2119 LOGNES SEGRAIS *	71 380,44	-	71 380,44	-
2121 GOUSSAINVILLE	349 870,49	709 000,00	349 870,49	690 000,00
2122 NEUILLY PLAISANCE 94	240 107,20	237 000,00	240 107,20	222 000,00
2123 MEAUX 1	633 943,69	680 000,00	633 943,69	655 000,00
2124 TREMBLAY BÂT. D-F-H-I *	550 346,81	-	550 346,81	-
2125 CORBEIL *	-	-	55 129,32	26 000,00
2126 FLEURY MEROGIS 1	442 102,15	700 000,00	442 102,15	670 000,00
2127 SAVIGNY TEMPLE *	1 010 736,98	-	1 010 736,98	-
2128 VERSAILLES *	121 959,21	-	121 959,21	-
2133 LE PLESSIS TRÉVISE	716 417,40	830 000,00	716 417,40	812 000,00
2134 VIROFLAY	380 300,17	1 100 000,00	380 300,17	1 000 000,00
2135 CHAMBOURCY 57	490 428,49	563 000,00	490 428,49	550 000,00
2136 ISSY LES MOULINEAU	251 090,99	340 000,00	251 090,99	320 000,00
2138 CONFLANS 117	51 801,82	58 000,00	51 801,82	58 000,00
2139 FLEURY MEROGIS 2	876 581,85	1 220 000,00	876 581,85	1 420 000,00
2140 MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	556 576,75	1 235 000,00	556 576,75	1 143 000,00
2142 FLEURY MEROGIS 3	548 816,46	508 000,00	548 816,46	460 000,00
2143 LYON RUE THIERS	101 858,83	189 000,00	101 858,83	172 000,00
2144 AUBERVILLIERS	406 276,63	364 000,00	406 276,63	335 000,00
2145 BOIS COLOMBES	472 591,95	494 000,00	472 591,95	500 000,00
2147 COLOMBES	109 270,61	132 000,00	109 270,61	132 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2013 dont la valeur sera publiée après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros) - suite

Inventaire des placements immobiliers	2012		2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -				
COMMERCES				
2148 TORCY *	758 546,08	-	758 546,08	-
2149 PUTEAUX	350 632,74	717 000,00	350 632,74	700 000,00
2150 AVRON 104	519 851,15	690 000,00	519 851,15	610 000,00
2151 NOGENT-SUR-MARNE	358 973,45	570 000,00	358 973,45	630 000,00
2152 SAINT-GERMAIN RUE AU PAIN	180 804,53	466 000,00	180 804,53	450 000,00
2153 CHAMPS-SUR-MARNE	388 100,87	468 000,00	388 100,87	440 000,00
2154 COLOMBES 2	83 343,88	155 000,00	83 343,88	150 000,00
2155 GRIGNY PLAINE *	945 183,91	-	945 183,91	-
2156 TREMBLAY BÂT. C	633 120,29	601 000,00	633 120,29	601 000,00
2157 BAGNEUX	341 638,25	368 000,00	341 638,25	360 000,00
2159 ASNIÈRES	167 693,92	230 000,00	167 693,92	215 000,00
2162 TREMBLAY BÂT. A	481 667,31	600 000,00	481 667,31	590 000,00
2163 COLOMBES REINE HENRIETTE	73 632,88	123 000,00	73 632,88	118 000,00
2164 TREMBLAY BÂT. E *	126 860,33	-	126 860,33	-
2165 MANTES PORTE DES COMPTES	117 385,74	280 000,00	117 385,74	272 000,00
2183 NOISIEL 14 ROCHES *	129 581,66	-	129 581,66	-
2200 ST OUEN L'AUMONE	158 546,98	290 000,00	158 546,98	290 000,00
2201 PARIS BATIGNOLLES	372 737,85	980 000,00	372 737,85	900 000,00
2202 PARIS COURCELLES	650 195,06	1 440 000,00	650 195,06	1 360 000,00
3006 RUEIL	540 000,00	765 000,00	540 000,00	740 000,00
7013 HERBLAY	1 520 000,00	2 983 000,00	1 520 000,00	2 900 000,00
7014 EVREUX	2 260 000,00	4 446 000,00	2 260 000,00	4 390 000,00
7022 FRANCONVILLE	278 000,00	353 000,00	278 000,00	335 000,00
7024 LYON	220 000,00	393 000,00	220 000,00	390 000,00
7025 MARSEILLE RUE DE ROME	220 000,00	452 000,00	220 000,00	440 000,00
7027 PARIS BOLIVAR	680 000,00	1 510 000,00	680 000,00	1 360 000,00
8001 PARIS CAULAINCOURT	76 000,00	192 000,00	76 000,00	180 000,00
8003 CHATOU	635 000,00	1 027 000,00	635 000,00	950 000,00
8007 CACHAN	738 092,24	840 000,00	738 092,24	790 000,00
8009 BRON LE CAROLLUS	293 750,00	360 000,00	293 750,00	340 000,00
8010 BRON LES TERRASSES ROOSEVELT	403 500,00	540 000,00	403 500,00	500 000,00
8015 PONTAULT COMBAULT	5 300 000,00	4 610 000,00	5 300 000,00	5 346 000,00
8018 CALAIS	970 000,00	1 000 000,00	970 000,00	990 000,00
8020 COURBEVOIE	869 000,00	950 000,00	869 000,00	930 000,00
8021 CESSON SEVIGNE ROUTE FOUGERE	1 735 000,00	1 751 000,00	1 735 000,00	1 740 000,00
8023 VANNES	3 900 000,00	3 680 000,00	3 900 000,00	3 700 000,00
8025 REDON	3 500 000,00	3 332 000,00	3 500 000,00	3 450 000,00
8026 MAUREPAS	1 315 000,00	1 750 000,00	1 315 000,00	1 710 000,00
8027 NICE BLACAS	1 450 000,00	1 530 000,00	1 450 000,00	1 410 000,00
8032 SERRIS	2 925 000,00	3 230 000,00	2 925 000,00	3 220 000,00
8034 ST GERVAIS LA FORET	1 650 000,00	2 030 000,00	1 650 000,00	1 850 000,00
8036 LANVALLAY - DINAN	1 840 000,00	1 915 000,00	1 840 000,00	2 299 000,00
8037 VANDOEUVRE LES NANCY	7 181 000,00	7 547 000,00	6 150 000,00	6 492 000,00
8039 LIMOGES - LE VIGEN	2 000 000,00	2 040 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
8041 NANCY FROUARD BATIMENT 2	1 750 000,00	1 755 000,00	1 750 000,00	1 750 000,00
8042 NANCY FROUARD BATIMENT 4	2 490 000,00	2 560 000,00	2 490 000,00	2 520 000,00
8043 NANCY FROUARD BATIMENT 7	2 350 000,00	2 420 000,00	2 350 000,00	2 380 000,00
8044 NANCY FROUARD BATIMENT 9	1 910 000,00	1 940 000,00	1 910 000,00	1 920 000,00
8049 CHOISY-LE-ROI	2 076 750,00	2 496 000,00	1 735 500,00	2 083 000,00
8054 MONTPARNASSE CENTRE COMMERCIAL	5 315 000,00	5 430 000,00	5 315 000,00	5 315 000,00
8056 PARIS BOULEVARD ST GERMAIN	1 950 000,00	2 123 000,00	1 950 000,00	1 950 000,00
8058 NANTES FOSSE *	470 000,00	343 000,00	-	-
8062 ANTHY SUR LEMAN *	7 540 000,00	7 540 000,00	-	-
BUREAUX				
1023 MARLY LEMONNIER *	180 384,00	-	180 384,00	-
1032 HENNEMONT *	-	-	492 000,00	940 000,00
1053 LA CELLE ST CLOUD	152 000,00	270 000,00	152 000,00	260 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2013 dont la valeur sera publiée après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros) - suite

Inventaire des placements immobiliers	2012		2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -				
BUREAUX				
1061 PARIS CRIMEE 64	116 000,00	341 000,00	116 000,00	310 000,00
1063 SEBASTOPOL 11	593 000,00	872 000,00	593 000,00	820 000,00
1073 ST GERMAIN 35 GF	186 000,00	393 000,00	186 000,00	380 000,00
1078 BOULOGNE JEAN JAURES 71	599 000,00	1 203 000,00	599 000,00	1 200 000,00
2084 MALAKOFF ETIENNE DOLET 60 *	584 441,36	-	584 441,36	-
2085 ST GERMAIN SCHNAPPER 18 / 22 *	700 089,37	-	700 089,37	-
2096 JEAN JAURES 44	77 999,08	97 000,00	77 999,08	95 000,00
2108 MONTESSON *	1 020 036,37	-	1 020 036,37	-
2109 GAMBETTA DEVAUX POISSY	2 026 593,02	3 754 000,00	2 026 593,02	3 590 000,00
2114 GAVARRY POISSY	2 876 551,51	4 370 000,00	2 876 551,51	4 020 000,00
3001 NANTES	1 370 000,00	1 860 000,00	1 370 000,00	1 820 000,00
3002 PARIS LA BOETIE	440 000,00	870 000,00	440 000,00	740 000,00
3008 BORDEAUX	400 000,00	562 000,00	400 000,00	550 000,00
3009 STRASBOURG	286 000,00	334 000,00	286 000,00	360 000,00
7001 ORLEANS *	900 000,00	-	900 000,00	-
7003 SOPHIA ANTIPOLIS	780 000,00	1 150 000,00	780 000,00	1 110 000,00
7006 EVRY RIS ORANGIS *	1 700 000,00	-	1 700 000,00	-
7007 ROISSY BÂT. C *	-	-	840 000,00	700 000,00
7010 ROISSY BÂT. E *	-	-	840 000,00	700 000,00
7011 VITROLLES	490 000,00	850 000,00	490 000,00	780 000,00
7018 GRENOBLE	600 000,00	720 000,00	600 000,00	730 000,00
7019 MEUDON *	-	-	890 000,00	600 000,00
7021 TOULOUSE BLAGNAC	1 160 000,00	1 110 000,00	1 160 000,00	1 440 000,00
7026 LYON BRON 2	1 130 000,00	950 000,00	1 130 000,00	1 080 000,00
8002 RENNES ST GREGOIRE	1 400 000,00	1 740 000,00	1 400 000,00	1 680 000,00
8005 LE PRAESIDIUM AIX EN PROVENCE	1 300 000,00	1 400 000,00	1 300 000,00	1 390 000,00
8008 VILLENEUVE D'ASQ	975 000,00	1 102 000,00	975 000,00	1 110 000,00
8013 BRIVE LA GAILLARDE	1 550 000,00	1 309 000,00	1 550 000,00	1 610 000,00
8016 LE SOLADO	1 410 000,00	1 450 000,00	1 410 000,00	1 450 000,00
8017 GRANDE ARMEE PARIS	4 280 000,00	4 470 000,00	4 280 000,00	4 090 000,00
8028 LYON VENDOME	3 492 000,00	4 150 000,00	3 492 000,00	4 100 000,00
8038 NANTES CORNOUAILLE	1 940 000,00	1 903 000,00	1 940 000,00	1 900 000,00
8040 TOULOUSE BASSO CAMBO	5 600 000,00	5 500 000,00	5 600 000,00	5 500 000,00
8046 COMPIEGNE LACROIX ST OUEN	4 050 000,00	4 050 000,00	4 050 000,00	4 050 000,00
8051 TOUSSUS LE NOBLE ATHENES	2 130 000,00	2 390 000,00	2 130 000,00	2 130 000,00
8052 TOUSSUS LE NOBLE LA SOURCE	1 320 000,00	1 429 000,00	1 320 000,00	1 320 000,00
8053 TOUSSUS LE NOBLE FRANCFORT	500 000,00	580 000,00	500 000,00	500 000,00
8055 TOULOUSE JEAN JAURES	2 512 000,00	2 530 000,00	2 512 000,00	2 512 000,00
8057 TOULOUSE LABEGE *	5 200 000,00	4 910 000,00	-	-
8059 BREST GOUESNOU *	4 300 000,00	4 430 000,00	-	-
8060 SAINT JULIEN LES METZ *	5 243 000,00	5 328 000,00	-	-
ENTREPÔTS				
7004 PLAISIR	580 000,00	610 000,00	580 000,00	610 000,00
7005 CERGY	2 000 000,00	1 600 000,00	2 000 000,00	2 000 000,00
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES				
1050 POISSY GRANDS CHAMPS 5 *	322 000,00	-	322 000,00	-
3003 EVRY	300 000,00	370 000,00	300 000,00	360 000,00
3004 EMERAINVILLE *	250 000,00	-	250 000,00	-
7002 FRESNES *	480 000,00	-	480 000,00	-
7016 MARSEILLE AGAVON	220 000,00	337 000,00	220 000,00	320 000,00
7017 EVRY BOIS SAUVAGE	260 000,00	347 000,00	260 000,00	310 000,00
7020 LYON BRON	1 200 000,00	1 340 000,00	1 200 000,00	1 410 000,00
8000 SARTROUVILLE ROUTE DE CORMEILLE	1 005 000,00	1 340 000,00	1 005 000,00	1 340 000,00
8006 ST MICHEL SUR ORGE	1 300 000,00	1 631 000,00	1 300 000,00	1 590 000,00
8011 GRENOBLE POTERNE	3 166 000,00	3 220 000,00	3 166 000,00	3 340 000,00
8012 CROISSY GIVERNY	1 225 000,00	1 760 000,00	1 225 000,00	1 730 000,00

* Immeubles en cours d'arbitrage ou susceptibles de l'être en 2013 dont la valeur sera publiée après la vente

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros) - suite

Inventaire des placements immobiliers	2012		2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES - suite -				
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES				
8014 ST-OUEN L'AUMONE FIEF	1 310 000,00	1 500 000,00	1 310 000,00	1 500 000,00
8019 CHASSIEU	1 000 000,00	980 000,00	1 000 000,00	970 000,00
8024 BOUGUENAS	2 800 000,00	3 624 000,00	2 800 000,00	3 550 000,00
8029 VILLEJUST	3 047 500,00	3 640 000,00	3 047 500,00	3 530 000,00
8030 GRIGNY CONDORCET	1 866 550,00	2 350 000,00	1 866 550,00	2 350 000,00
8031 6, RUE JOANNES CARRET - LYON	1 260 000,00	1 350 000,00	1 260 000,00	1 430 000,00
8033 FRENEUSE	2 100 000,00	2 190 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
8035 ST PRIEST	4 000 000,00	3 970 000,00	4 000 000,00	4 000 000,00
8045 POISSY TECHNOPARC	4 450 000,00	4 637 000,00	4 450 000,00	4 460 000,00
8047 DARDILLY	2 500 000,00	2 611 000,00	2 500 000,00	2 500 000,00
8048 ST PRIEST PARC TECHNOLOGIQUE	4 750 000,00	4 810 000,00	4 750 000,00	4 760 000,00
8050 MEYZIEU	3 100 000,00	3 200 000,00	-	-
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI				
BUREAUX				
8004 LYON - Marc PETIT	251 159,08	297 000,00	254 485,72	250 000,00
8022 LYON CITE INTERNATIONALE	1 361 434,43	1 710 000,00	1 380 468,19	1 580 000,00
TOTAL I	218 750 603,81	267 948 000,00	195 014 060,82	241 712 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
COMMERCES				
0049 CHOISY LE ROI			20 406,75	20 406,75
BUREAUX				
8057 TOULOUSE LABEGE			260 000,00	260 000,00
LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES				
8050 MEYZIEU			310 000,00	310 000,00
TOTAL II			590 406,75	590 406,75
TOTAL GÉNÉRAL	218 750 603,81	267 948 000,00	195 604 467,57	242 302 406,75

Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2012 (en euros)

RÉCAPITULATION DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	31 décembre 2012		31 décembre 2011	
	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées	Valeurs Comptables	Valeurs Estimées
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
• Commerces	107 075 865,59	143 476 000,00	98 097 962,20	133 420 000,00
• Bureaux	65 570 094,71	73 714 000,00	53 889 094,71	61 002 000,00
• Entrepôts	2 580 000,00	2 210 000,00	2 580 000,00	2 610 000,00
• Locaux mixtes et activités	41 912 050,00	46 541 000,00	38 812 050,00	42 850 000,00
CONSTRUCTIONS SUR SOL D'AUTRUI				
• Bureaux	1 612 593,51	2 007 000,00	1 634 953,91	1 830 000,00
TOTAL I	218 750 603,81	267 948 000,00	195 014 060,82	241 712 000,00
IMMOBILISATIONS EN COURS				
• Commerces			20 406,75	20 406,75
• Bureaux			260 000,00	260 000,00
• Locaux mixtes et activités			310 000,00	310 000,00
TOTAL II			590 406,75	590 406,75
TOTAL GÉNÉRAL	218 750 603,81	267 948 000,00	195 604 467,57	242 302 406,75



Annexe aux comptes annuels

Informations concernant les règles d'évaluation des immeubles

La valeur vénale des immeubles locatifs ressort de l'évaluation réalisée par Crédit Foncier Expertises selon les méthodes suivantes :

1. Méthode par comparaison

Cette méthode d'évaluation consiste à apprécier la valeur vénale d'un bien à l'aide de références fournies par les transactions intéressant des biens comparables au niveau du marché immobilier local.

2. Méthode par le revenu

Celle-ci permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu de ce bien un coefficient de capitalisation convenablement choisi.

Dans le cas de locaux inoccupés, il est utilisé des revenus théoriques représentatifs du marché locatif local et actuel.

La valeur vénale est obtenue par la synthèse de ces deux méthodes auxquelles une troisième méthode de calcul sera utilisée « la méthode de la charge foncière » dans le cas d'une surface de terrain excédentaire ou d'une constructibilité résiduelle.

Informations concernant les règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés conformément aux dispositions comptables en vigueur.

- **Immobilisations incorporelles** : Les frais d'augmentation de capital sont amortis dans l'année par prélèvement sur la prime d'émission.
- **Immobilisations locatives** : Le patrimoine immobilier figure dans l'état du patrimoine pour sa valeur d'acquisition et sa valeur estimée. Il ne fait pas l'objet d'un amortissement. Une évaluation du patrimoine est effectuée à la fin de chaque exercice par Crédit Foncier Expertises et une expertise complète est réalisée tous les 5 ans par ce Cabinet.
- **Charges à répartir sur plusieurs exercices** : les frais d'acquisition et les frais de prospection sont amortis par imputation sur la prime d'émission.
- **Capital** : le capital de la SCPI est composé, au 31 décembre 2012, de 1.190.000 parts de 150 € nominal.
- **Dettes financières** : les dépôts et cautionnements reçus représentent les dépôts de garantie versés par les locataires et les emprunts contractés par la société.
- **Gestion** : pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion reçoit des honoraires calculés sur les recettes de la Société (produits de l'activité immobilière et produits financiers).
- **Provisions pour grosses réparations** :
 - En 2012, elle a représenté 2.75 % des loyers quittancés.
- **Charges et Produits Exceptionnels** :
 - Ils représentent majoritairement la valeur comptable des actifs cédés.

Tableau des immobilisations au 31/12/2012 (en euros)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Frais de constitution	0			0
- Frais d'augmentation de capital	0			0
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Terrains et constructions locatives	195 110 915	27 225 250	- 3 466 347	218 869 818
- Immobilisations en cours	590 407	0	- 590 407	0
- Autres immobilisations corporelles	5 822 059	95 902	- 297 195	5 620 766
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
- Immobilisations financières	54 903	7 442		62 346
- Autres immobilisations financières	0			0
TOTAL	201 578 284	27 328 594	- 4 353 948	224 552 929

Etat des dépôts et cautionnements au 31/12/2012 et ventilation des recettes locatives de l'exercice (en euros)

Dépôts de garantie versés par les locataires	Montant des loyers facturés HT
6 167 517 (*)	20 226 580

(*) Dont 1 629 122 € de Cautions Bancaires

Tableau d'affectation des résultats (en euros)

ORIGINE		
- Report à nouveau antérieur		1 774 865
- Résultat de l'exercice 2011		15 175 576
AFFECTATION		
- Distribution	14 618 189	
- Report à nouveau	2 332 252	
	16 950 441	16 950 441

Tableau des utilisations des provisions 2012 (en euros)

	Reprise de l'exercice	Provisions utilisées	Provisions non utilisées
Provisions pour créances douteuses	193 720	0	193 720
Provisions pour grosses réparations	506 187	506 187	0
Provisions pour risques divers	0	0	0
TOTAL	699 907	506 187	193 720

Tableau des ressources et emplois (en euros)

	Année 2008	Année 2009	Année 2010	Année 2011	Année 2012
VALEURS DISPONIBLES AU DÉBUT DE L'EXERCICE	17 261 199	14 193 332	26 871 883	8 824 224	12 789 588
A ajouter : Ressources de l'exercice					
• Augmentation de capital, prime comprise et augmentation de capital en cours	14 079 775	18 842 743	15 956 249	32 907 955	30 491 537
• Bénéfice de l'exercice	11 496 219	11 597 164	12 428 035	15 175 576	16 588 534
• Cessions d'actif	397 308	313 357	2 185 256	864 291	3 466 347
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à long terme	366 825	1 597 091	172 307	273 533	3 621 587
• Augmentation (+) ou diminution (-) des dettes à court terme	- 182 452	461 012	1 069 360	1 133 846	160 747
• Dotation aux provisions	617 595	745 798	716 838	862 534	1 172 978
• Dotation aux amortissements	223 130	321 493	317 055	505 201	286 593
• Diminution report à nouveau	515 455	467 287	- 229 529	- 806 103	557 387
TOTAL RESSOURCES	44 775 053	48 539 276	59 487 455	59 741 058	69 135 296
A déduire : Emplois de l'exercice					
• Investissements de l'exercice :					
. corporels	18 759 693	8 717 501	36 513 105	32 441 378	26 433 550
. immobilisations financières	2 841	- 367 246	938	- 14 297	7 442
. charges réparties sur plusieurs exercices	72 697	- 9 533	- 6 183	- 37 458	- 21 563
• Augmentation (+) ou diminution (-) des valeurs réalisables	- 76 294	584 169	1 043 057	148 125	2 160 464
• Distribution de l'exercice :					
. solde du dividende de l'exercice précédent	3 627 853	3 704 437	3 028 271	2 867 988	4 750 513
. acomptes sur dividendes de l'exercice	7 791 781	8 568 892	9 560 048	10 425 063	12 405 448
• Reprises d'amortissements et provisions	403 150	469 173	523 995	1 120 672	699 907
• Augmentation du report à nouveau					
TOTAL EMPLOIS	30 581 722	21 667 393	50 663 231	46 951 470	46 435 761
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	14 193 332	26 871 883	8 824 224	12 789 588	22 699 536

ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS DONNÉS (en euros) - Conservation pendant 5 ans des immeubles suivants :

	Date d'Acquisition	Date Fin d'Engagement	Montant Acquisition
2, rue de la Vieille Ville - 35600 REDON	31 mars 2008	31 mars 2013	3 500 000
Rue Vallès rue Pierre Anne - 44340 BOUGUENAI	16 avril 2008	16 avril 2013	2 800 000
Rue Alfred Kasler ZA Pariwest - 78310 MAUREPAS	24 avril 2008	24 avril 2013	1 315 000
139, rue Vendôme - 69006 LYON	22 octobre 2008	22 octobre 2013	3 492 000
14, avenue des Tropiques - 91140 VILLEJUST	15 décembre 2008	15 décembre 2013	3 047 500
3, rue Olympe de Gouges - 91350 GRIGNY	30 décembre 2008	30 décembre 2013	1 825 000
395, rue Georges Méliès - 41350 ST GERVAIS LA FORET	30 décembre 2009	30 décembre 2014	1 650 000
1/2/6, avenue de l'Europe - 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21 décembre 2011	21 décembre 2016	3 950 000
33, avenue du Maine - 75015 PARIS	21 décembre 2011	21 décembre 2016	5 315 000
69, boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	30 décembre 2011	30 décembre 2016	1 950 000

ENGAGEMENTS DONNÉS (en euros) - Affectation hypothécaire :

TOUSSUS LE NOBLE Immeubles "ATHENES" et "LA SOURCE"	23 octobre 2012	23 octobre 2018	3 500 000
---	-----------------	-----------------	-----------

ENGAGEMENTS REÇUS (en euros) - Cautions Bancaires au titre des Dépôts de Garantie :

Cautions Bancaires			1 629 122
--------------------	--	--	-----------

Présentation des soldes intermédiaires de gestion (en euros)

EXERCICE 2012		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET PRODUITS ANNEXES		20 359 510
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS		0
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		20 359 510
CHARGES IMMOBILIÈRES		
• Charges d'entretien du patrimoine locatif et grosses réparations		
• Autres charges immobilières		- 865 446
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)		19 494 064
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION (dont transfert de charges d'exploitation)	4 250 417	4 250 423
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		- 6 298 752
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION		17 445 735
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		- 584 257
• Dotation	- 584 257	
• Reprises et amortissements prélevés / prime d'émission	0	
DOTATION AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION		- 473 071
• Dotation	- 1 172 978	
• Reprises	699 907	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers)		16 388 408
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS FINANCIÈRES		96 889
• Produits financiers	147 507	
• Charges financières	- 50 618	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		16 485 295
RÉSULTAT NET DES OPÉRATIONS EXCEPTIONNELLES		103 237
• Produits exceptionnels	3 761 237	
• Charges exceptionnelles	- 3 658 000	
RÉSULTAT NET COMPTABLE		16 588 534

Emploi des fonds

	Total au 31/12/2011 *	Durant l'année	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	222 438 265	35 546 910	257 985 175
+ cessions d'immeubles	17 392 184	3 466 347	20 858 531
+ divers (plus ou moins-values)	- 1 182 341	139 732	- 1 042 609
- prélèvements sur prime d'émission	24 157 786	5 195 105	29 352 891
- achat d'immeubles	212 996 652	26 612 483	239 609 135
- complément constructions	3 765 211	- 465 526	3 299 685
SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 2 271 541	7 810 927	5 539 386

* Depuis l'origine de la Société.



Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la SCPI BUROBOUTIC, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- La justification de nos appréciations,
- Les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 26 mai 2011.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et des principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine et de la Société Civile de Placement Immobilier BUROBOUTIC à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principe comptable et de présentation.
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite dans l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la Loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Fait à PARIS et LYON, le 30 mars 2013

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL

Rapport Spécial des Commissaires aux Comptes



Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées à l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes du texte précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice 2012. Ces conventions concernent des commissions et honoraires dus à la société FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de votre société, à savoir :

1. COMMISSIONS DE GESTION

Ces commissions sont calculées à raison de 9 % hors taxes du montant des recettes locatives et produits financiers de l'exercice, ces commissions ne sont effectivement perçues par la société de gestion qu'en fonction des encaissements sur les montants ainsi calculés.

Le montant inscrit en charges à ce titre s'élève, pour le présent exercice, à 1 845 632 € hors taxes.

2. COMMISSIONS DE CESSIION DE PARTS

Ces commissions calculées au taux de 5 % hors taxes sur les sommes revenant aux cédants sont versées directement par les cessionnaires à la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2012, ces commissions se sont élevées à 108 771 € HT pour 8 448 parts cédées.

3. COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION SUR AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Ces commissions perçues par la Société de Gestion sur le produit des augmentations de capital décidées, sont calculées au taux de 10 % hors taxes de ce produit.

Elle se sont élevées, pour l'exercice 2012, à 3 554 691 € HT pour 124 726 parts souscrites.

4. HONORAIRES D'ARBITRAGES

Des honoraires complémentaires de gestion au titre de l'analyse et du suivi des cessions de patrimoine intervenues au cours de l'exercice 2012 ont été versés à votre société de gestion.

Leur montant forfaitaire, arrêté à 30 000 € hors taxes, a fait l'objet d'un vote approprié lors de l'Assemblée Générale du 5 juin 2012.

LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Fait à PARIS et LYON, le 30 mars 2013

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Sur un plan macro-économique, l'année 2012 n'aura pas vu le dénouement espéré et définitif de la crise financière et économique qui perdure depuis 2008 dans la plupart des pays développés.

Les décisions prises, tant à l'échelon international que national, n'ont permis que de gagner un peu de temps. La dégradation incessante de la situation économique et corrélativement de l'emploi en France mais surtout dans les pays du Sud de l'Europe demeure extrêmement préoccupante.

De façon paradoxale, les marchés financiers sont redevenus relativement confiants tout en faisant preuve d'une grande volatilité et fragilité.

Dans ce contexte général particulièrement déprimant, le marché immobilier et, en particulier celui de la Pierre Papier, s'est globalement bien comporté.

Dans ces conditions, les résultats obtenus par votre SCPI peuvent être considérés comme étant satisfaisants et on ne peut que s'en féliciter.

Ces observations préliminaires faites, nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2012.

Au cours de l'année passée, nous nous sommes réunis à quatre reprises afin de pouvoir suivre l'activité de notre SCPI. La Société de Gestion nous a communiqué toutes les explications souhaitables afin d'assurer notre mission dans les meilleures conditions possibles.

Nous avons donc pu ainsi examiner, non seulement, les comptes mais aussi le marché des parts, l'évolution du patrimoine et la situation locative.

Nous sommes donc en mesure de vous faire part de nos observations sur ces différents points.

A – ÉVOLUTION DU CAPITAL ET SITUATION DU MARCHÉ SECONDAIRE

La 16^{ème} augmentation de capital représentant un montant global de collecte de 42 750 000 € a été favorablement accueillie et souscrite intégralement. En conséquence, le capital social actuel est de 178 500 000 € divisé en 1 190 000 parts de 150 euros de nominal chacune.

La capitalisation de notre SCPI, en tenant compte du dernier prix de souscription (285 €) atteint donc globalement 339 150 000 € rendant notre SCPI plus attractive et plus sécurisée que par le passé.

Le marché secondaire est demeuré stable et parfaitement équilibré grâce aux augmentations de capital en cours qui ont permis de servir une demande importante émanant pour moitié des associés existants et pour moitié environ de nouveaux associés.

Le montant global des transactions s'établit à 2 415 735 € frais inclus pour 8 448 parts traitées. Cela représente à peine plus d'un demi pour cent de la capitalisation.

B – PATRIMOINE

La Société de Gestion, lors de nos réunions ou dans le cadre de la Commission d'Arbitrage et d'Investissement, nous a présenté les projets de cessions et d'acquisitions d'immeubles envisagés et nous a fourni toutes les informations permettant d'apprécier le bien-fondé de ces opérations plus amplement détaillées dans le rapport de la Société de Gestion.

Les investissements réalisés ont permis la hausse du patrimoine de 10,5 % par rapport à 2011 puisque nous avons une superficie de 181 581 m² contre 163 686 m² comportant 369 locataires répartis dans 223 immeubles situés en province pour 47 % et à Paris et région parisienne à 53 %.

Bien entendu, le caractère commercial de notre SCPI demeure prépondérant avec 54 % et nous nous efforcerons de le maintenir malgré la difficulté à trouver des murs de boutiques en centre-ville à des rendements acceptables.

La valeur vénale résultant des expertises au 31/12/2012 atteint 266 855 000 € hors droits et 283 400 110 € droits et frais de mutation inclus, soit une augmentation de 10,40 %. Toutefois, à périmètre égal, la hausse n'est pas véritablement significative car elle n'est que de 0,89 % mais logique du fait de la conjoncture actuelle. Certaines des acquisitions récentes ont parfois connu une forte progression démontrant le caractère judicieux de ces investissements.

Le Conseil souhaite qu'une politique d'arbitrage soit mise en place rapidement pour permettre le renouvellement du patrimoine avec des immeubles correspondant aux nouvelles normes administratives et conformes aux exigences actuelles des entreprises.

C – COMPTES SOCIAUX

La présentation des comptes sociaux figure dans le rapport de la Société de Gestion et sont parfaitement analysés et commentés sans qu'il soit besoin d'y revenir. Il suffit de noter que les loyers quittancés dépassent pour la première fois les 20 M€.



Néanmoins, la baisse du taux d'occupation est préoccupante sans pour l'instant devenir inquiétante et s'explique par la situation économique difficile, par un plus grand nombre de dépôts de bilan et par le changement de méthode de calcul.

Le prix de la part a, de son côté, progressé de 4,29 %, là aussi selon les nouvelles modalités de calcul. En tout état de cause, les performances globales de notre SCPI sont bonnes sur le long terme comme le démontre le TRI de 12,72 % calculé sur 10 ans.

Rappelons que le coupon distribué a été maintenu puisque la distribution est de 15,45 € par part en année pleine comme l'année dernière, même si le poste report a nouveau a été mis à contribution à hauteur de 689 796 €. Le taux de distribution est donc de 5,42 % selon les nouvelles modalités de calcul imposées dans la profession.

Compte tenu d'une conjoncture difficile, il est permis de penser que son maintien est un objectif honorable pour 2013.

Il serait présomptueux de faire d'autres prévisions pour l'année en cours et, encore moins pour 2014, car la situation économique demeurera fragile tant que la croissance ne sera pas au rendez-vous et tant que les déséquilibres structurels de la France et de la zone européenne ne seront pas résolus par des solutions radicales et concrètes.

L'année 2013 sera, sans nul doute, encore une année de crise qui entraînera la purge inéluctable des difficultés héritées des 40 dernières années et permettra, en tout cas nous l'espérons, de rebondir vers des perspectives meilleures à un horizon pas trop lointain.

D – PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Les projets de résolutions, ordinaires et extraordinaires, qui sont présentés et soumis à votre approbation n'appellent pas d'observations particulières de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble ainsi qu'à renouveler les membres sortants de votre Conseil de Surveillance qui ont fait preuve de compétence et de diligence pour permettre la réalisation de notre mission.

Bien entendu, nos remerciements vont également aux Commissaires aux Comptes et à la Société de Gestion, et en particulier à sa Présidente, à laquelle nous demeurons attachés.

Le 07 Avril 2013

Léon BARUC

Président du Conseil de Surveillance



Assemblée Générale Mixte du 25 Juin 2013

PROJET DE RÉSOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports, se soldant par un bénéfice de 16.588.533,73 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 556.230,93 €.

L'Assemblée Générale, constatant que le bénéfice de l'exercice s'élève à 16.588.533,73 € auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 2.332.251,94 €, formant ainsi un bénéfice distribuable de 18.920.785,67 € :

1°/ décide de répartir une somme de 17.278.329,24 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts, conformément aux dispositions de l'article 27 des statuts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés, et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 689.795,51 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 1.642.456,43 €.

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à la distribution partielle ou totale du compte de report à nouveau quand elle le jugera opportun.

QUATRIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 234.105.013 € soit 196,73 € par part,
- valeur de réalisation : 281.738.587 € soit 236,76 € par part,
- valeur de reconstitution : 328.186.499 € soit 275,79 € par part.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées à l'article L214-76 du Code Monétaire et Financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R214-116 du Code Monétaire et Financier et après avis du Conseil de Surveillance, à la cession d'un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Elle l'autorise également à effectuer, pour les besoins de la gestion du patrimoine, des échanges ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

Les présentes autorisations sont valables pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à percevoir, pour l'analyse et le suivi des dossiers de cession d'éléments du patrimoine survenus au cours de l'exercice 2012, un complément d'honoraires de gestion exceptionnel et forfaitaire de 90.000 € HT.



HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 20 % des fonds propres de la Société, tels qu'ils ressortiront à la prise d'effet de la présente résolution.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

NEUVIEME RESOLUTION

Dans le cadre des dispositions du Code Général des Impôts relatives à l'imposition des plus-values immobilières, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à prélever à la source, le cas échéant, l'impôt applicable aux cessions d'actifs immobiliers réalisées par la Société pour le compte des seuls associés de la Société soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

Afin de garantir l'égalité entre les associés, l'Assemblée Générale autorise en conséquence la Société de Gestion à déterminer la quote-part de chacun des associés dans les résultats de la Société et, le cas échéant, à régulariser la répartition de manière à ce que l'impôt prélevé à la source soit supporté par chaque catégorie d'associés en fonction de la situation fiscale qui lui est propre.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide de ratifier la cooptation de Madame Huguette HONORE, détenant 10 parts dans la Société, en remplacement de Monsieur Gérard POISSON ayant démissionné, et ce, pour la durée de son mandat qui expire à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés appelés à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, constatant la sortie de trois membres du Conseil de Surveillance décide de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance les trois associés ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages parmi les candidats dont la liste suit :

• Associés sortants se représentant (par ordre alphabétique)

- Société AXA France VIE dont le siège social est 26 rue Drouot à PARIS (75009), représentée par Monsieur Eddy NGUYEN, gérant de portefeuilles clients AXA, détenant 30.397 parts dans la Société,
- Madame Marie-Christine BONNEMAIN, 69 ans, sans profession, demeurant à PARIS (75005), détenant 115 parts dans la Société,
- Madame Huguette HONORE, 63 ans, ancienne Responsable de Service de gestion d'actifs immobiliers, demeurant à CHAMBOURCY (78240) détenant 10 parts dans la Société.

• Associés faisant acte de candidature (par ordre alphabétique)

- Monsieur Francis BARTOUT, 71 ans, ancien gérant d'une société dans le secteur du bâtiment, demeurant à PAILHES (34), détenant 82 parts dans la Société,
- SCI ISIS dont le siège social est à PLOUEDERN (29), représentée par Monsieur André PERON, directeur administratif et financier dans le secteur de l'agroalimentaire, détenant 10 parts dans la Société,
- Monsieur Christian LEFEVRE, 62 ans, ingénieur financier, demeurant à LAVILLEDIEU (07) détenant 40 parts dans la Société,
- SCI MANDDCIE, dont le siège social est à PARIS (75006), représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER, détenant 1 376 parts dans la Société,
- Monsieur Joël WIART, 57 ans, conseiller en gestion de patrimoine, demeurant à PROVILLE (59), détenant 40 parts dans la Société.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.



Assemblée Générale Mixte du 25 Juin 2013 (suite)

PROJET DE RÉSOLUTIONS

DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EN TANT QU'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITE REQUISES EN CONSEQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance :

- du projet de fusion-absorption de FIDUCIAL GERANCE par UFFI REAM,
- du changement de dénomination sociale d'UFFI REAM en FIDUCIAL GERANCE.

Décide, sous condition suspensive de la réalisation définitive de cette fusion, que la SCPI BUROBOUTIC sera gérée à compter de sa date d'effet par la société de gestion de portefeuille FIDUCIAL GERANCE (anciennement dénommée UFFI REAM) dont le numéro d'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers est GP-08000009 et ce, dans les mêmes conditions de rémunération.

DEUXIEME RESOLUTION

Comme conséquence de la décision prise dans la résolution précédente, l'Assemblée Générale approuve la modification corrélative de l'article 14 des statuts : Nomination de la Société de Gestion.

Art 14 - ancienne rédaction :

« La Société est administrée par une Société de Gestion.

La société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme dont le siège social est à Courbevoie (92400) 41, rue du Capitaine Guynemer, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 325.775.971, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Elle a reçu l'agrément de la Commission des Opérations de Bourse n° SG-SCPI-95-34 en date du 04.05.1995 conformément à l'article L214-67 du Code Monétaire et Financier.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, démission ou retrait de son agrément. »

Art 14 - nouvelle rédaction :

« La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition, déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation judiciaire, sa révocation par l'Assemblée Générale Ordinaire, sa démission ou son retrait d'agrément.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale, statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

