



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

Société Civile de Placement Immobilier

1<sup>er</sup> Trimestre 2011

Actualité

## Actualité

### Performances des SCPI

La publication des performances 2010 confirme le positionnement de votre Société au-dessus de la moyenne de sa catégorie (murs de magasins) et de l'ensemble des SCPI hors fiscales, ainsi qu'en témoigne le tableau comparatif ci-dessous :

2010 Source : IEIF	SCPI (hors fiscales)	SCPI Murs de magasins	BUROBOUTIC
Rendement	5,63 %	5,53 %	5,89 %
Prix de la part	5,52 %	3,48 %	9,36 %
Performance globale	11,15 %	9,01 %	15,25 %
Revenu 10/09	-1,86 %	-1,22 %	stabilité
TRI 5 ans	9,77 %	10,80 %	11,75 %
TRI 7 ans	11,16 %	11,01 %	12,56 %
TRI 10 ans	11,94 %	11,69 %	12,45 %

Ces bons résultats s'accompagnent d'un record historique de la collecte des SCPI qui a atteint 2,5 milliards d'euros en 2010, le précédent meilleur score remontant à 1990 avec 1,7 milliards d'euros.

### Augmentation de capital

Conformément aux modalités de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital de BUROBOUTIC, les souscriptions des 100.000 parts de la première tranche ont été plafonnées à raison de 9.000 parts par mois et ont été échelonnées jusqu'à la date de clôture, soit le 13 juillet 2011. Toutes les personnes dont les souscriptions n'ont pu prendre effet à réception de leur bulletin ont été immédiatement informées de la date effective de validation de leur souscription et d'encaissement des fonds. Nous les remercions de leur compréhension.

Une majoration de 50.000 parts, d'ores et déjà prévue dans les modalités de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital, sera prochainement annoncée dès que les conditions nécessaires seront réunies.

### Marché secondaire

L'indisponibilité, temporaire, de parts sur le marché primaire et le faible nombre de parts mises en vente sur le marché secondaire (77 parts seulement lors de la confrontation du 31 mars) provoque chez certains acheteurs un comportement de surenchère qui les éloigne de la valeur de reconstitution de la Société, servant pourtant de référence à la détermination du prix d'émission des parts nouvelles.

### Investissements

Le maintien de bonnes performances passe notamment par une politique rigoureuse de sélection des investissements, rendue possible grâce au plafonnement mensuel des souscriptions.

Le développement de votre SCPI ne doit pas en effet présenter le risque, pour les anciens associés, de voir leurs revenus baisser du fait d'une collecte mal maîtrisée ou d'acquisitions d'actifs réalisées dans la précipitation.

Dans un marché redevenu fortement concurrentiel du fait d'un afflux de capitaux en attente d'investissements, les opportunités deviennent plus rares mais les signatures réalisées jusqu'à présent pour le compte de votre Société sont à la hauteur des critères minimum de sécurité et de rendement qui ont été fixés en concertation avec votre Conseil de Surveillance.

### Distribution

Dans ces conditions et grâce à l'amélioration, perceptible, de la situation locative de votre Société, l'acompte trimestriel a pu être porté à 3,75 € par part portant jouissance 3 mois, sans prélèvement sur le report à nouveau. Cependant, par prudence, les objectifs de distribution annuelle restent fixés à 15,30 € par part.

Chiffres clés

## Chiffres clés

Nombre d'associés	5.555
Nombre de parts	952.795

Nombre d'immeubles	217
Surface	153.048 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	16.892.565 €
Taux d'occupation *	94 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.10	228,42 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.10	266,62 €
Prix d'exécution hors frais	263,00 €
Prix d'exécution frais inclus	291,88 €
Prix d'émission	270,00 €

Capital social (souscrit et en cours de souscription)	142.919.250 €
Valeur de réalisation au 31.12.10	211.366.755 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	250.585.085 €
Capitalisation selon le prix d'émission	257.254.650 €

\* Taux d'occupation = loyers quittancés / (loyers quittancés + loyers potentiels des lots mis en location).

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE



# GESTION DES IMMEUBLES

3

situation locative

## Situation locative

### Locations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	PRISE D'EFFET
25, rue Micolon - 94140 ALFORTVILLE	63	Commerce	10/01/2011
158, bis rue de la Croix Nivert - 75015 PARIS	30	Commerce	15/01/2011
80/84, av. de la Libération - 77340 PONTAULT-COMBAULT	220	Commerce	25/03/2011
34, rue Poissonnière - 75002 PARIS	129	Commerce	30/03/2011
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>442</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>72.800 €</b>

### Départs

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE DE DÉPART
12, av. Claude Guillemin - 45100 ORLÉANS	726	Bureaux	28/02/2011
27, rue Braille - 75012 PARIS	43	Commerce	14/03/2011
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>769</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>98.260 €</b>

4

patrimoine

## Patrimoine

### Vente

Trois actifs ont été vendus au cours du trimestre :

- Un plateau de bureau sis 30, rue Lemonnier à MARLY-LE-ROI (78) d'une surface de 157 m<sup>2</sup>. La vente est intervenue le 6 janvier 2011 au prix net vendeur de 225.000 €. Au 31 décembre 2010, il avait été expertisé à 140.000 €.
- Une boutique sise 117 rue Désiré Clément à CONFLANS-SAINT-HONORINE (78) d'une surface de 33 m<sup>2</sup> cédée le 21 février 2011 au prix net vendeur de 80.000 €. Elle avait été expertisée au 31 décembre 2010 à 73.000 €.
- Un local commercial sis 24 rue du Pont Amar à COURCOURONNES (91) de 65 m<sup>2</sup>. Cet actif a été vendu le 9 mars 2011 au prix net vendeur de 94.500 €. Il était expertisé au 31 décembre 2010 à 40.000 €.

### Acquisition

Au cours de ce trimestre, il a été procédé à l'acquisition d'un immeuble neuf à usage d'activités et bureaux d'accompagnement sis dans le Technoparc de POISSY (78). Cet immeuble est édifié sur un terrain clos de 9.432 m<sup>2</sup>, d'une surface globale de 4.480 m<sup>2</sup>. Il est loué à la société FAURECIA INTERIEUR INDUSTRIE par bail commercial avec période ferme de 5 ans moyennant un loyer annuel de 360.000 € HT. L'acte de vente a été signé le 28 janvier 2011 et le prix net vendeur s'élève à 4.450.000 € HT.

Des promesses de vente ont également été signées au cours du trimestre et d'autres projets sont en cours d'instruction.

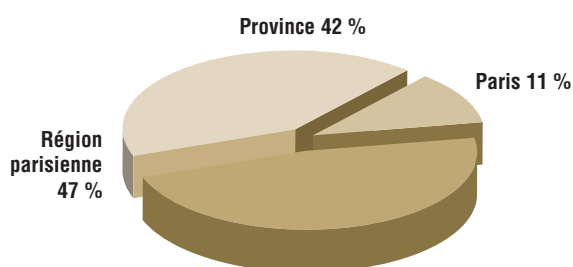
### Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle N-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2011	1.694.410 €		
Dotation depuis le 01/01/11 *	115.223 €		
Prélèvement depuis le 01/01/11	119.727 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>1.869.906 €</b>	<b>10,00 %</b>	<b>12,77 %</b>

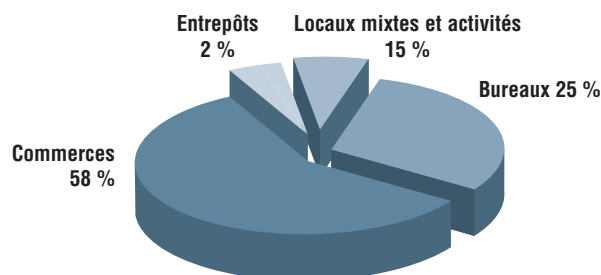
\* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2010)

#### Par répartition géographique



#### Par nature





# GESTION DES ASSOCIÉS

## Augmentation de capital

### Montant de l'augmentation

**Capital social** : de 15.000.000 € par émission de 100.000 parts de 150 € nominal

**Capitaux à collecter** : de 27.000.000 € soit 100.000 parts de 270 € prime d'émission incluse

**Date d'ouverture de la souscription** : 29 septembre 2010

**Date de clôture de la souscription** : 13 juillet 2011, avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture sous réserve qu'il représente au moins 75 % de l'augmentation de capital,
- ou clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 27.000.000 € est collecté,
- ou proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,
- ou relever le montant de l'augmentation de capital, par l'émission de 50.000 parts maximum supplémentaires, au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation. Dans cette hypothèse, aucune souscription supplémentaire ne pourra être recueillie tant que ne sera pas publié un nouvel avis dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires.

### Prix d'émission :

Valeur nominale :	150 €
Prime d'émission :	120 €
Prix d'émission (pour une part) :	270 €

La commission de souscription d'un montant de 27 € HT / part compris dans le prix d'émission, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC, soit 32,29 € TTC.

### Minimum de souscription

Tout souscripteur, non associé de BUROBOUTIC, devra souscrire un minimum de 10 parts.

### Modalités d'enregistrement des souscriptions

Les souscriptions payées comptant ne seront validées qu'à compter de la date d'encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix d'émission.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription sous réserve que celui-ci soit réceptionné au plus tard trois mois avant la date de clôture de l'augmentation de capital (sauf clôture par anticipation). Elles ne seront validées qu'après

encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix d'émission, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture. Toutes parts réservées qui ne seront pas intégralement payées deux mois avant la date de clôture ne feront plus l'objet d'une réservation ferme et seront remplacées, le cas échéant, par des souscriptions payées comptant.

Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la Société de Gestion aura la faculté, si elle le juge nécessaire, de limiter, sans préavis, le nombre de parts souscrites par période de jouissance. Ce quota ne pourra, cependant, être inférieur à 9.000 parts par période de jouissance. En cas d'application de cette disposition, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota mensuel qu'au moment de leur validation.

### Jouissance des parts

Compte tenu de ce qui précède, la date de jouissance des parts sera fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants, et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription.

Date de règlement de la souscription	Jouissance des parts
Entre le 29/09/2010 et le 14/10/2010	01/02/2011
Entre le 15/10/2010 et le 14/11/2010	01/03/2011
Entre le 15/11/2010 et le 14/12/2010	01/04/2011
Entre le 15/12/2010 et le 14/01/2011	01/05/2011
Entre le 15/01/2011 et le 14/02/2011	01/06/2011
Entre le 15/02/2011 et le 14/03/2011	01/07/2011
Entre le 15/03/2011 et le 14/04/2011	01/08/2011
Entre le 15/04/2011 et le 14/05/2011	01/09/2011
Entre le 15/05/2011 et le 14/06/2011	01/10/2011
Entre le 15/06/2011 et le 13/07/2011	01/11/2011

En cas de prolongation de la période de souscription, les parts porteront jouissance selon la même périodicité que ci-dessus, soit le premier jour du quatrième mois pour toutes parts souscrites et entièrement réglées avant le 15 d'un mois.

La date effective de versement des premiers revenus sera postérieure à la date de jouissance des parts.

Ainsi pour une date de jouissance en février ou mars 2011, le versement des revenus interviendra fin avril 2011.

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

### Évolution des souscriptions au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

Date	Nombre de parts	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Parts souscrites au 31.12.2010	35.338	5.300.700 €	4.240.560 €	9.541.250 €
Du 01.01 au 14.01.11	1.200	180.000 €	144.000 €	324.000 €
Du 15.01 au 14.02.11	9.045	1.356.750 €	1.085.400 €	2.442.150 €
Du 15.02 au 14.03.11	9.556	1.433.400 €	1.146.720 €	2.580.120 €
Du 15.03 au 31.03.11	7.656	1.148.400 €	918.720 €	2.067.120 €
<b>Sous-total des souscriptions validées au 31.03.2011</b>	<b>62.795</b>	<b>9.419.250 €</b>	<b>7.535.400 €</b>	<b>16.954.650 €</b>
<b>Réservations (quotas + crédits)</b>	<b>37.205</b>	<b>5.580.750 €</b>	<b>4.464.600 €</b>	<b>10.045.350 €</b>

### Évolution du capital

	AU 31.12.2010	AU 31.03.2011
Capital nominal	138.800.700 €	142.919.250 €
Prime d'émission brute	44.761.105 €	48.055.945 €
Total des capitaux collectés	183.561.805 €	190.975.195 €
Nombre de parts	925.338	952.795
Nombre d'associés	5.436	5.555



# GESTION DES ASSOCIÉS

## 6

Distribution des Revenus

## Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	3,74 €	0,01 €	<b>3,75 €</b>

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

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 <sup>ème</sup> Trimestre	Total distribué
Coupon annuel 2010	14,69 €	0,19 €	14,88 €	0,42 €	<b>15,30 €</b>
Objectif 2011					<b>15,30 €</b>

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus financiers réalisés par BUROBOUTIC, le taux passe de 18 % à 19 %. Compte tenu de l'augmentation des prélèvements sociaux, le prélèvement s'établit à 31,30 % (19 % d'impôt + 12,30 % de prélèvements sociaux).

### Report à nouveau

	Montant global	Montant / Part	En pourcentage du coupon annuel n-1
Report à nouveau au 01.01.2011	1.774.865 €	2,00 €	13,03 %

## 7

Marché des parts

## Marché secondaire

### Confrontation des ordres d'achat et de vente

DATE DE CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	PARTS EXÉCUTÉES	PRIX D'EXÉCUTION (hors frais)	PRIX ACQUÉREUR * (frais inclus)
31/01/2011	3.023	640	580	255 €	283,00 €
28/02/2011	3.166	1.223	1.146	255 €	283,00 €
31/03/2011	2.753	77	77	263 €	291,88 €
			<b>1.803</b>		

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

### Situation du registre après confrontation du 31.03.11

(Les cinq prix les plus élevés à l'achat et les plus faibles à la vente)

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
19	263	0
80	261	0
50	260	0
33	257	0
196	256	0

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 29 avril 2011  
Mardi 31 mai 2011  
Jeudi 30 juin 2011  
Vendredi 29 juillet 2011

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont publiées quotidiennement sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique "carnet d'ordres".

### Pour votre information

À tout moment, vous pouvez consulter le dernier prix d'exécution connu sur le **site Internet (rubrique marché des parts) : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)**.  
Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL GÉRANCE ou sur le site Internet.  
Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum **frais inclus** et les ordres de vente en prix minimum **hors frais**. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

# MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conditions valables par application de l'article L214-59 du Code monétaire et financier ainsi que du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## Transmission des ordres d'achat et de vente

Les associés désirant **céder leurs parts** doivent adresser à la Société de Gestion un **mandat de vente**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix **minimum** souhaité. Si le donneur d'ordre est **un particulier détenant les parts dans son patrimoine privé** ou une société non assujettie à l'impôt sur les sociétés, il doit annexer à son ordre de vente le document intitulé *mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières*. À défaut, l'ordre de vente ne pourra être validé et ne pourra être inscrit sur le registre.

Les personnes désirant **acheter des parts** doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire, un **mandat d'achat**, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix **maximum, tous frais inclus**, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL GÉRANCE, 41, rue du capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex - Tél. 01 49 07 86 80 ou téléchargeables sur le site : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Registre des ordres d'achat et de vente

À réception, la Société de Gestion **horodate** les ordres après avoir vérifié leur validité **et les inscrit, par ordre chronologique, sur un registre.**

Les ordres ne sont valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre que s'ils comportent les caractéristiques prévues dans les formulaires de mandat de vente ou d'achat, de modification ou d'annulation.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne seront inscrits sur le registre qu'après réception, par la Société de Gestion, de l'accord écrit du bénéficiaire ou de la mainlevée de nantissement.

Le registre n'est pas consultable mais les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles, ainsi que les quantités correspondantes, peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande.

## Couverture des ordres

**Préalablement** à la confrontation des ordres, **une couverture des ordres**, dont les modalités sont précisées sur le mandat d'achat, est demandée à tout acheteur, dans la limite du montant global maximum de la transaction, frais inclus.

En cas de non respect de cette condition, l'ordre d'achat est annulé.

## Confrontation et prix d'exécution

Les ordres d'achat et de vente sont **confrontés** périodiquement **à intervalles réguliers et à heure fixe** pour déterminer **un prix d'exécution unique** qui est celui auquel peut être échangée **la plus grande quantité de parts**.

**La périodicité a été fixée à un mois étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 H 00.**

## Règlement et frais de transaction

Le règlement des parts acquises est effectué par **prélèvement sur la couverture** du montant de la transaction, frais inclus. Si le montant de la transaction est inférieur au montant de la couverture, le solde est rétrocédé à l'acheteur par la Société de Gestion, sauf si l'ordre d'achat n'a été exécuté que partiellement.

Les frais de transaction sont les suivants : - **droits d'enregistrement** : 5 % du prix cédant,  
- **commission de cession**, perçue par la Société de Gestion : 5 % HT (soit 5,98 %TTC) du prix cédant.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus-values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant **déduction faite du montant de l'impôt acquitté par FIDUCIAL GÉRANCE pour son compte.**

## Cessions directes

Les parts peuvent également être cédées entre associés, et entre associés et tiers, directement entre eux sans intervention de la Société de Gestion ou d'un intermédiaire.

Les conditions sont alors librement débattues entre les intéressés sans oublier qu'il y a lieu de prévoir les droits d'enregistrement (5 % du prix cédant) et les frais de transfert (selon les conditions ci-dessous).

Si le cessionnaire n'est pas associé, la cession est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion dans les formes et conditions prévues dans les statuts.

Une fois la cession effectuée et enregistrée auprès de la recette des impôts, elle doit être notifiée à la Société de Gestion qui se chargera de procéder au transfert de propriété sur le registre des associés.

## Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

## FRAIS DE TRANSFERT :

Des frais de dossier forfaitaires s'élevant à la somme de 100 € TVA incluse, seront versés à la Société de Gestion à l'occasion de tout transfert de parts quelle qu'en soit la nature, à l'exception des transferts consécutifs aux cessions de parts avec intervention de la Société de Gestion. Ils seront ramenés à 50 € TTC si le nombre de parts transférées est inférieur à 50 parts. Dans l'hypothèse où une opération nécessiterait plusieurs transferts sur le registre de la société pour le même titulaire de parts ou le même usufruitier, les frais calculés sur le nombre total des parts transférées, ne seront décomptés qu'une seule fois sous réserve que ces transferts puissent être réalisés le même jour.

Ces frais seront à la charge du nouveau titulaire des parts (étant précisé qu'ils seront à la charge de l'usufruitier dans le cas de parts démembrées) et seront exigibles préalablement au transfert. Toutefois, pour ne pas différer l'opération en cas de retard de paiement, la Société de Gestion pourra imputer ces frais sur le montant des revenus distribués au nouveau titulaire des parts.



**SCPI BUROBOUTIC** : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI N° 10-22 en date du 18 août 2010  
**FIDUCIAL GÉRANCE** : Agrément de la COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-34 en date du 4 mai 1995



Bureaux : 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense cedex - Tél. : 01 49 07 86 80 - Fax : 01 49 07 86 99  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) - E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)