



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

Société Civile de Placement Immobilier

1^{er} Trimestre 2012

Actualité

1

Actualité

Expression des performances

Dans le but d'obtenir un affichage homogène des performances des SCPI, l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier), l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière) et l'AMF (Autorité des marchés financiers), se sont rapprochés pour définir une méthodologie et une terminologie des indicateurs de performances communes à l'ensemble des SCPI. Ainsi, les chiffres publiés chaque année seront comparables d'une SCPI à l'autre.

Il sera notamment prioritairement tenu compte, dans la nouvelle présentation, du taux de rendement interne (TRI), plus représentatif pour mesurer les performances d'un produit à long terme que les seuls résultats d'un exercice. Le TRI prend en compte, en effet, les revenus capitalisés sur plusieurs années ainsi que l'évolution du prix de la part sur la même durée (prix acquéreur frais inclus à l'entrée de la période et prix cédant au terme de la période).

Les résultats d'une année donnée afficheront le revenu de l'année, rapporté non plus au prix de la part du début de l'année mais au prix moyen de la part (prix acquéreur). De même, l'évolution du prix de la part ne se mesurera plus en prenant seulement en compte l'écart entre le prix d'exécution (marché secondaire) au 31/12 de l'année considérée et celui du 31/12 de l'année précédente. Sera désormais retenue pour calculer la variation du prix de la part, la moyenne des prix acquéreur (marchés primaire et secondaire pondérés par les volumes d'achat) d'une année donnée par rapport au prix moyen de l'année précédente.

Dans l'attente de la validation définitive de ces travaux par l'AMF (des discussions sont en cours sur la terminologie à employer), les performances 2011 ont été établies par l'IEIF selon les deux méthodes de calcul et selon la terminologie des années passées.

Nous les reprenons dans le tableau ci-après et les complétons par celles de votre SCPI qui continue à se maintenir en bonne position.

Source : IEIF	SCPI (hors fiscales)		BUROBOUTIC	
	Performances sur plusieurs années			
TRI 5 ans	8,36 %		9,03 %	
TRI 7 ans	10,21 %		12,28 %	
TRI 10 ans	11,65 %		13,75 %	
Année 2011				
Revenu	- 2,75 %		+ 0,98 %	
	Ancienne méthode	Nouvelle méthode	Ancienne méthode	Nouvelle méthode
Rendement	5,22 %	5,16 %	5,44 %	5,65 %
Prix de la part	- 0,65 %	+ 3,41 %	+ 0,04 %	+ 3,89 %

Ces résultats s'accompagnent d'un record historique de la collecte des SCPI qui a atteint 2,87 milliards d'euros en 2011 contre 2,5 milliards d'euros en 2010, soit une progression de 15 % en un an.

Relèvement de l'augmentation de capital

Conformément à la faculté prévue dans les modalités de la 16^{ème} augmentation de capital de BUROBOUTIC et pour répondre au succès de cette opération, la période de souscription a été prorogée jusqu'au 30 juin 2012 en portant le montant de l'augmentation de capital de 173.250.000 € à 178.500.000 € par l'émission de 35.000 parts nouvelles supplémentaires. Le prix de souscription, fixé initialement à 285 €, reste inchangé. Nous vous invitons à vous reporter en page 3 du présent bulletin ou à vous connecter sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr pour connaître les modalités de cette majoration qui ont fait l'objet d'une publication dans les colonnes du BALO du 30 mars 2012.

Investissements

Le déblocage de la deuxième tranche de l'augmentation de capital était conditionné par le placement préalable d'au moins 75 % des fonds collectés au titre de la première tranche.

À ce jour, l'intégralité des souscriptions des 115.000 premières parts est couverte par des acquisitions signées ou en cours de réalisation. Le taux de rendement de ces investissements (échelonnés sur trois trimestres) ressort en moyenne à 7,33 % acte en mains, en ce compris les boutiques parisiennes acquises en fin d'exercice 2011.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

Chiffres clés

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	6.347
Nombre de parts	1.153.849

Nombre d'immeubles	228
Surface	171.886 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	19.760.568 €
Taux d'occupation *	93 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.11</small>	233,03 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.11</small>	271,85 €
Prix d'exécution hors frais	256,00 €
Prix d'exécution frais inclus	284,11 €
Prix de souscription	285,00 €

Capital social <small>(souscrit ou en cours de souscription)</small>	173.077.350 €
Valeur de réalisation <small>au 31.12.11</small>	248.242.064 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution hors frais</small>	295.385.344 €
Capitalisation <small>selon le prix de souscription</small>	328.846.965 €

* Taux d'occupation = loyers quittancés / (loyers quittancés + loyers potentiels des lots vacants).

Situation locative

Locations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	PRISE D'EFFET
33, bis boulevard Gambetta - 78300 POISSY	214	Bureaux	01/01/2012
21, bis rue d'Hennemont - 78100 S ^t -GERMAIN-EN-LAYE	68	Bureaux	17/01/2012
80-84, rte de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	59	Bureaux	01/02/2012
2, place Pompidou - 78300 POISSY	87	Commerce	01/03/2012
21, bis rue d'Hennemont - 78100 S ^t -GERMAIN-EN-LAYE	34	Bureaux	08/03/2012
TOTAL DES LOCATIONS	462	LOYERS H.T. / AN	83.327 €

Départs - Locaux mis en location

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
80-84, rte de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	90	Bureaux	31/01/2012
21, bis rue d'Hennemont - 78100 S ^t -GERMAIN-EN-LAYE	39	Bureaux	01/02/2012
C.C. Manoir Saint Lo - 44300 NANTES/DOULON	90	Commerce	28/02/2012
21, rue de la Mairie - 92220 BAGNEUX	31	Commerce	28/02/2012
33, rue des Chardonnerets - 95970 ROISSY	278	Bureaux	28/02/2012
2, place Pompidou - 78300 POISSY	87	Commerce	29/02/2012
21, bis rue d'Hennemont - 78100 S ^t -GERMAIN-EN-LAYE	34	Bureaux	07/03/2012
TOTAL DES DÉPARTS	649	LOYERS H.T. / AN	105.593 €

Départs - Locaux mis en vente

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
5, place Paul Verlaine - 95120 SANNOIS	90	Commerce	31/03/2012
TOTAL DES DÉPARTS	90	LOYERS H.T. / AN	6.561 €

Patrimoine

Vente

Un seul actif a été vendu au cours du trimestre. Il s'agit d'une boutique de 60 m² sise 1, place des Charmilles à LONGJUMEAU (91) cédée le 26 janvier 2012 moyennant un prix net vendeur de 80.000 €. Au 31/12/2011, elle avait été expertisée à 67.000 €.

Acquisitions

Cinq nouveaux actifs sont venus compléter le patrimoine de votre SCPI au cours du trimestre :

- Un local commercial de 984 m² de surface de vente + réserve de 265 m², avec parkings, situé au sud de NANCY, 10, rue d'Albertville à VANDOEUVRE-LES-NANCY (54) constituant le second volume d'un immeuble acquis en 2010. L'acte de vente a été signé le 11/01/2012 pour un montant net vendeur de 1.031.000 €.
- Un ensemble immobilier composé de deux bâtiments à usage de bureaux d'une superficie totale de 2.825 m², situé au sud de TOULOUSE, Chemin du Collège du Périgord à LABEGE (31). Il est occupé par trois locataires SUD RADIO, ORACLE, INTERMEC SCANNER moyennant un loyer global de 404.559 € HT/an. L'acquisition est intervenue le 13/01/2012 au prix net vendeur de 5.200.000 €.
- Une boutique de pied d'immeuble d'une surface de 202 m² sise 38-46, quai de Choisy à CHOISY-LE-ROI (94), louée par bail ferme de 6 ans à un restaurant japonais, générant un loyer annuel de 26.400 € HT. L'acte a été signé le 30/01/2012 au prix de 341.250 € net vendeur.
- Un immeuble à usage de bureaux et activités neuf développant une superficie de 3.937 m² situé dans la zone du GRAND LYON Nord Est à MEYZIEU (69), ZAC des Gaulnes, rue Gustave Eiffel. Il est loué à un locataire unique, la société THYSSENKRUPP CADILLAC PLASTIC, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans moyennant un loyer annuel de 241.750 € HT. L'acquisition a été réalisée le 20/01/2012 au prix net vendeur de 3.100.000 €.
- Un local commercial d'une superficie de 47 m² et d'un linéaire de vitrine de 11 mètres, situé dans le centre ville de NANTES (44), 13, rue de la Fosse. Il est loué à la société THE PHONE HOUSE moyennant un loyer annuel de 35.990 € HT. Cet actif a été acquis le 09/02/2012 au prix net vendeur de 470.000 €.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, les actifs loués procurent un rendement moyen de 7,48 % acte en mains. Le local commercial de VANDOEUVRE-LES-NANCY, occupé jusqu'au jour de la vente par le vendeur, est en cours de location.

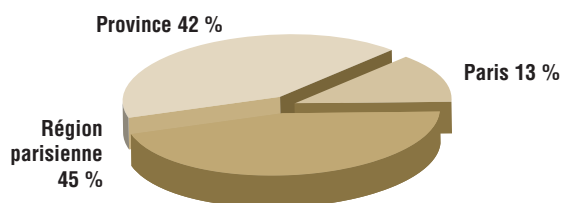
Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle n-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2012	1.685.819 €		
Dotations depuis le 01/01/12 *	134.837 €		
Prélèvement depuis le 01/01/12	128.495 €		
Solde disponible	1 692 161 €	8.56 %	11.58 %

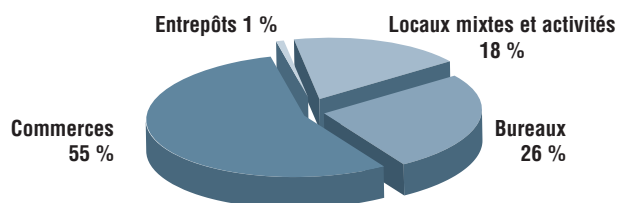
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2011)

Par répartition géographique



Par nature





GESTION DES ASSOCIÉS

Augmentation de capital (nouvelles conditions dans le cadre de la majoration et prorogation ayant fait l'objet d'une publication au BALO du 30 mars 2012)

Montant de l'augmentation

Capital social : de 17.250.000 € par émission de 115.000 parts de 150 € nominal auxquels s'ajoutent 5.250.000 € par émission de 35.000 parts de 150 € nominal.

Capitaux à collecter : 32.775.000 € soit 115.000 parts de 285 € prime d'émission incluse auxquels s'ajoutent 9.975.000 € soit 35.000 parts de 285 € prime d'émission incluse.

Date d'ouverture de la souscription : 28 novembre 2011

Date de clôture de la souscription : 30 juin 2012, avec faculté de :

- limiter l'augmentation de capital au montant effectivement souscrit à la date de clôture,
- ou clôturer par anticipation, sans préavis, si le montant de 42.750.000 € est collecté.

Prix de souscription :

Valeur nominale :	150 €
Prime d'émission :	135 €
Prix de souscription (pour une part) :	285 €

La commission de souscription d'un montant de 28,50 € HT / part, compris dans le prix de souscription, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC, soit 34,09 € 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 de souscription.

Les souscriptions financées à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription, sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture, quelle qu'elle soit. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

Pour permettre l'adéquation entre investissements et collecte, la Société de Gestion aura la faculté, si elle le juge nécessaire, de limiter, sans préavis, le nombre de parts souscrites à 25.000 par période de jouissance. En cas d'application de cette disposition, les souscriptions concernées, ainsi que leur règlement, seront reportées le ou les mois suivant(s) dans la limite des parts disponibles. Les souscriptions à crédit n'entreront dans le calcul du quota qu'au moment de leur validation.

Jouissance des parts

La date de jouissance des parts sera fixée en fonction de la date d'encaissement des fonds correspondants et non en fonction de la date de signature du bulletin de souscription.

Date de règlement de la souscription	Jouissance des parts
Entre le 28/11/2011 et le 31/12/2011	01/04/2012
Entre le 01/01/2012 et le 31/01/2012	01/05/2012
Entre le 01/02/2012 et le 29/02/2012	01/06/2012
Entre le 01/03/2012 et le 31/03/2012	01/07/2012
Entre le 01/04/2012 et le 30/04/2012	01/08/2012
Entre le 01/05/2012 et le 31/05/2012	01/09/2012
Entre le 01/06/2012 et le 30/06/2012	01/10/2012

La date effective de versement des premiers revenus sera postérieure à la date de jouissance des parts. Ainsi pour une date de jouissance en juillet, août ou septembre 2012, le versement des revenus interviendra fin octobre 2012.

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

Date	Nombre de parts	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Du 28.11 au 31.12.11	25.274	3.791.100 €	3.411.990 €	7.203.090 €
Du 01.01 au 31.01.12	25.002	3.750.300 €	3.375.270 €	7.125.570 €
Du 01.02 au 29.02.12	25.004	3.750.600 €	3.375.540 €	7.126.140 €
Du 01.03 au 31.03.12	38.569	5.785.350 €	5.206.815 €	10.992.165 €
Sous-total des souscriptions validées au 30.03.2012	113.849	17.077.350 €	15.369.615 €	32.446.965 €
Souscriptions en attente de déblocage des fonds	1.151	172.650 €	155.385 €	328.035 €

Évolution du capital

	Au 31.12.2011	Au 31.03.2012
Capital nominal	159.791.100 €	173.077.350 €
Prime d'émission brute	61.932.535 €	73.890.160 €
Total des capitaux collectés	221.723.635 €	246.967.510 €
Nombre de parts	1.065.274	1.153.849
Nombre d'associés	6.023	6.347

6

Distribution des Revenus

Distribution des revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte total (avant prélèvement libératoire)
1 ^{er} trimestre 2012	3,73 €	0,02 €	3,75 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Coupon annuel 2011	14,84 €	0,16 €	15,00 €	0,45 €	15,45 €
Objectif 2012					15,45 €

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). Depuis le 1^{er} janvier 2012, en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus financiers réalisés par BUROBOUTIC, le taux est de 24 %. Compte tenu de l'augmentation des prélèvements sociaux, le prélèvement s'établit à 37,50 % (24 % d'impôt + 13,50 % de prélèvements sociaux).

Report à nouveau

	Montant global	Montant / Part	En pourcentage du coupon annuel n-1
Report à nouveau au 01.01.2012	2.332.252 €	2,26 €	14,65 %

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)
31/01/2012	1.980	396	330	256 €	284,11 €
29/02/2012	2.193	335	308	256 €	284,11 €
30/03/2012	1.590	612	585	256 €	284,11 €
			1.223		

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

Situation du registre après confrontation du 30.03.2012

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

Parts inscrites à l'achat	Prix offerts (hors frais)	Parts inscrites à la vente
0	260	27*
3	256	0
40	247	0
3	243	0
180	238	0
7	236	0

* A un prix, frais inclus, supérieur au prix de souscription de la 16^{ème} augmentation de capital.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 27 avril 2012
Jeudi 31 mai 2012
Vendredi 29 juin 2012
Mardi 31 juillet 2012

Les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres.

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

Pour votre information

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

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

Registre des ordres d'achat et de vente

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

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

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

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

Couverture des ordres

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

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

Confrontation et prix d'exécution

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

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

Règlement et frais de transaction

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

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

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

Cessions directes

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

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

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

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

Jouissance des parts

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

FRAIS DE TRANSFERT :

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

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



SCPI BUROBOUTIC : Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°11-40 en date du 9 novembre 2011
FIDUCIAL GÉRANCE : Agrément de la COB (devenue AMF) N° SG-SCPI 95-34 en date du 4 mai 1995



Bureaux : 41, 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 - E-mail : gestion.associes.scp@fiducial.fr