



# Bulletin d'Information

# B u r o b o u t i c

Société Civile de Placement Immobilier

3<sup>ème</sup> Trimestre 2012

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Augmentation de capital

La 16<sup>ème</sup> augmentation de capital, dont la période de souscription était ouverte jusqu'au 30 septembre 2012, a été clôturée le 20 septembre 2012 dès constatation de la souscription et du paiement de l'intégralité des parts émises dans le cadre de cette opération.

Ainsi, depuis l'ouverture de l'émission le 28 novembre 2011, 150.000 parts ont été placées au prix de 285 € auprès de 1.419 souscripteurs (dont 59 % d'anciens associés) représentant une collecte globale de 42.750.000 €.

Le capital social est porté à 178.500.000 € réparti sur 1.190.000 parts sociales et la capitalisation de votre SCPI atteint désormais 339.150.000 €.

En attendant une nouvelle émission de parts, qui ne sera annoncée qu'après investissement intégral des 6 M€ restant à placer, les personnes intéressées peuvent d'ores et déjà s'inscrire, sans engagement de leur part, sur le formulaire de demande d'information disponible sur le site Internet de FIDUCIAL GÉRANCE ([www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)).

### Croissance externe

Comme nous vous l'annoncions dans le dernier bulletin trimestriel, la société FIDUCIAL REAL ESTATE, maison-mère de FIDUCIAL GÉRANCE, a acquis le 19 juillet 2012 l'intégralité des parts sociales de la société UFFI REAM, société de gestion de portefeuille de SCPI /OPCI agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Depuis cette date, le groupe FIDUCIAL se positionne au 2<sup>ème</sup> rang des sociétés de gestion de SCPI indépendantes avec une capitalisation globale d'1,6 milliard d'euros répartie sur 18 SCPI investies principalement en immobilier d'entreprise (dont 5 SCPI murs de magasins). S'y ajoutent près de 400 millions d'euros d'actifs gérés dans le cadre de 6 groupements forestiers, 3 SCI et un fonds étranger.

### Nouvelle adresse

Pour accueillir les 55 collaborateurs d'UFFI REAM au sein du groupe FIDUCIAL, FIDUCIAL GÉRANCE a emménagé le 10 septembre dernier dans un nouvel immeuble, au 41 avenue Gambetta - 92400 COURBEVOIE, situé à proximité immédiate de ses anciens bureaux. La société UFFI REAM l'a rejointe dès le 17 septembre.

Ainsi, tout en restant dans l'immédiat juridiquement indépendantes, les deux sociétés de gestion peuvent d'ores et déjà disposer de moyens communs pour gérer les actifs qui leur sont confiés dans des conditions optimum.

Nous vous remercions de bien vouloir noter que, désormais, toute correspondance doit être envoyée à l'adresse suivante :

**41, avenue Gambetta - 92928 PARIS LA DÉFENSE CEDEX**

Le numéro de téléphone reste inchangé : 01 49 07 86 80

**La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE**

C h i f f r e s c l é s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	6.540
Nombre de parts	1.190.000

Nombre d'immeubles	225
Surface	176.854 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	20.465.703 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.11	233,03 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.11	271,85 €
Prix d'exécution hors frais	259,00 €
Prix d'exécution frais inclus	287,44 €
Prix de souscription	285,00 €

Capital social (souscrit ou en cours de souscription)	178.500.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.11	248.242.064 €
Capitalisation selon le prix de souscription	339.150.000 €



## 3

### Situation Locative

#### Locations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
395, rue Georges Melies - 41410 ST GERVAIS LA FORET	308	Commerce	01/07/2012
14, rue des Cornouailles - 44000 NANTES	106	Bureaux	01/07/2012
1, rue Jules Guesdes - 91130 EVRY RIS ORANGIS	775	Bureaux	15/09/2012
59/61, avenue de la Liberté - 94 260 FRESNES	161	Bureaux	24/09/2012
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>1.350</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>147.350 €</b>

#### Départs - Locaux mis en location

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE DE DÉPART
436, route d'Andrézy - 78955 CARRIERE SOUS POISSY	800	Bureaux	01/07/2012
8/10, rue du Bois Sauvage - 91055 EVRY	280	Bureaux et activités	01/07/2012
1, rue Jules Guesdes - 91130 EVRY RIS ORANGIS	775	Bureaux	01/07/2012
395, rue Georges Melies - 41410 ST GERVAIS LA FORET	308	Commerce	01/07/2012
80/84, route de la libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	170	Commerce	09/07/2012
5, mail Paul Verlaine - 95100 SANNOIS	85	Commerce	09/07/2012
26, rue Poussin - 75016 Paris	50	Commerce	03/08/2012
1360, route des Dolines - 06560 SOPHIA-ANTIPOLIS	170	Bureaux	31/08/2012
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>	<b>2.638</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>299.238 €</b>

## 4

### Patrimoine

#### Ventes

Durant ce trimestre votre SCPI a cédé deux actifs :

- une boutique sise 190 rue de la République à SARTOUVILLE (78) d'une superficie de 120 m<sup>2</sup> moyennant un prix net vendeur de 250.000 €. Elle avait été expertisée à 240.000 € le 31 décembre 2011.
- une boutique en pied d'immeuble sise rue Feray à CORBEIL ESSONNE (91) d'une surface de 68 m<sup>2</sup> pour un montant net vendeur de 35.000 €. Cet actif avait été expertisé au 31/12/2011 à 26.000 €.

#### Acquisitions

Au cours de ce trimestre aucune acquisition n'a été réalisée.

#### Taux d'occupation financier

Selon la nouvelle définition des données financières, le taux d'occupation financier est désormais déterminé par la division :

- du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du trimestre ainsi que des éventuelles indemnités compensatrices de loyers,
- par le montant total des loyers facturables au cours de la même période dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ainsi, la valeur locative des locaux vacants mis en vente ou en cours de gros travaux est intégrée dans l'assiette de calcul.

Selon cette nouvelle méthodologie, le taux d'occupation du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 s'établit à 91 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93 %.

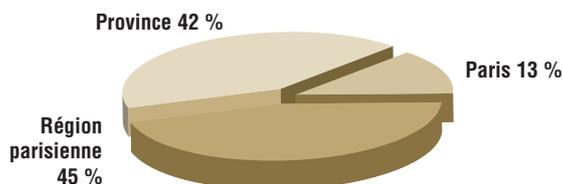
#### Provisions pour grosses réparations

	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 €		
Dotation depuis le 01/01/12 *	413.209 €		
Prélèvement depuis le 01/01/12	384.352 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>1.714.676 €</b>	<b>8.38 %</b>	<b>11.73 %</b>

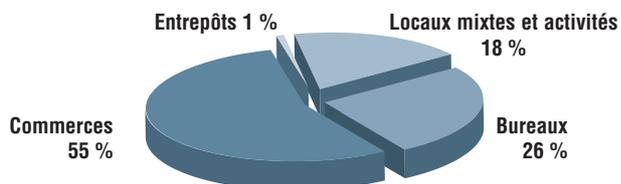
\* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

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

##### Par répartition géographique



##### Par nature



## 5

### Augmentation de capital (clôturée le 20 septembre 2012)

Évolution des souscriptions	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Report des souscriptions validées au 30.06.12	136.126	20.418.900 €	18.377.010 €	38.795.910 €
Du 01.07 au 31.07.12	7.596	1.139.400 €	1.025.460 €	2.164.860 €
Du 01.08 au 31.08.12	4.313	646.950 €	582.255 €	1.229.205 €
Du 01.09 au 20.09.12	1.965	294.750 €	265.275 €	560.025 €
<b>Total des souscriptions au 20.09.2012</b>	<b>150.000</b>	<b>22.500.000 €</b>	<b>20.250.000 €</b>	<b>42.750.000 €</b>

Évolution du capital	Au 30.06.2012	Au 30.09.2012
Capital nominal	176.418.900 €	178.500.000 €
Prime d'émission brute	76.897.555 €	78.770.545 €
Total des capitaux collectés	253.316.455 €	257.270.545 €
Nombre de parts	1.176.126	1.190.000
Nombre d'associés	6.464	6.540

## Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
3 <sup>ème</sup> trimestre 2012	3,74 €	0,04 €	<b>3,78 €</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 2011	14,84 €	0,16 €	15,00 €	0,45 €	<b>15,45 €</b>
Objectif 2012					<b>15,45 €</b>

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, les prélèvements sociaux passent de 13,50 % à 15,50 %, ce qui porte le prélèvement forfaitaire libératoire à 39,50 % (24 % d'impôt+ 15,50 % 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 %

### Performances

TRI 5 ans	TRI 10 ans	Taux de distribution 2011	Variation du prix moyen 2011
9,03 %	13,75 %	5,65 %	3,89 %

## Marché secondaire

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

DATE DE CONFRONTATION	PARTS INSCRITES À L'ACHAT	PARTS INSCRITES À LA VENTE	PARTS EXÉCUTÉES	PRIX D'EXÉCUTION (hors frais)	PRIX ACQUÉREUR * (frais inclus)
31/07/2012	2.443	1.342	1.295	256 €	284,11 €
31/08/2012	1.961	129	129	257 €	285,22 €
28/09/2012	1.915	533	383	259 €	287,44 €
			<b>1.807</b>		

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

### Situation du registre après confrontation du 28.09.2012

(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	150*
261	259	0
83	257	0
186	256	0
40	247	0
3	243	0

\* À un prix, frais inclus, supérieur au prix de souscription de la 16<sup>ème</sup> augmentation de capital.

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mercredi 31 octobre 2012  
Vendredi 30 novembre 2012  
Lundi 31 décembre 2012  
Jeudi 31 janvier 2013

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](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°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**

