



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

Société Civile de Placement Immobilier

4^{ème} Trimestre 2012

A c t u a l i t é

1

Actualité

Résultats 2012

Dans un environnement économique dominé par une absence de croissance persistante, avec toutes les conséquences qui en découlent, les SCPI continuent à démontrer leur résistance et à attirer chaque année davantage d'épargnants.

Votre SCPI dont le développement est assuré, depuis 2004, par des augmentations de capital régulières et maîtrisées, a collecté cette année 35,5 M€ et a atteint une capitalisation proche de 350 M€ qui lui garantit un niveau de mutualisation des risques satisfaisant.

L'étalement des souscriptions sur plusieurs mois par un système de quota ainsi que l'anticipation des investissements avant le lancement d'une augmentation de capital, sont des techniques, désormais rodées, qui apportent à votre SCPI une sécurité supplémentaire tout en écartant le risque d'une dilution des revenus distribués.

Tous les capitaux provenant de la 16^{ème} augmentation de capital étaient intégralement investis au 31 décembre 2012 (dont 40 % par anticipation dès la fin de l'exercice 2011). Sur les 27 M€ acte en mains acquis en 2012, 34 % ont porté sur des commerces, 54 % sur des bureaux et 12 % sur des locaux d'activités, respectant ainsi la politique d'investissement diversifiée de la Société.

La province a été privilégiée pour ne pas céder à la pression des taux de rendement imposée par le marché d'Ile de France, incompatible avec nos objectifs de maintien de la distribution des revenus.

Il était d'autant plus important d'être attentif au rendement des investissements réalisés cette année que les résultats locatifs du patrimoine historique ont été impactés par la baisse des taux d'occupation et d'encaissement, conséquence directe de la crise économique.

En 2012, plus de 2 M€ de recettes locatives annuelles supplémentaires (correspondant à un taux de rendement net moyen de 7,27 %) sont venus compléter les loyers existants. Par ailleurs, la présence d'un report à nouveau contribue également à atténuer les effets de la crise.

Ainsi, les objectifs de distribution annoncés en début d'année ont été respectés et aucune baisse de revenus n'a été appliquée. Le report à nouveau a rempli son rôle et n'a été prélevé qu'à hauteur d'un tiers pour maintenir le coupon annuel à 15,45 € (dont 96 % provenant des résultats de l'exercice).

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 primaire et secondaire, pondérés par le nombre de parts acquises.

Le prix moyen de la part a progressé cette année de 4,29 %.

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 %.

Perspectives 2013

Une pause de quelques mois a été décidée, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, avant de poursuivre le développement de votre SCPI par une nouvelle augmentation de capital. Cette période sera mise à profit pour investir les fonds provenant des cessions d'immeubles (dont la plupart étaient vacants) et ainsi optimiser les produits locatifs du patrimoine.

L'année 2013 sera aussi l'année de l'entrée en vigueur de la Directive AIFM qui impose notamment aux sociétés de gestion de SCPI d'adopter le statut de société de gestion de portefeuille. Le rachat, ainsi que nous vous l'avons annoncé en juillet dernier, par la maison-mère de Fiducial Gérance (Fiducial Real Estate) d'une société de gestion de portefeuille titulaire d'un agrément AMF, facilitera les démarches et permettra à votre société de gestion de répondre à cette nouvelle disposition réglementaire.

Toutes les informations vous seront communiquées dans un prochain bulletin d'information.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	6.541
Nombre de parts	1.190.000

Nombre d'immeubles	223
Surface	181.581 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	21.163.063 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.12	236,76 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.12	275,79 €
Prix d'exécution hors frais	264,00 €
Prix d'exécution frais inclus	292,99 €

Capital social	178.500.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.12	281.738.587 €
Capitalisation (selon le prix d'exécution frais inclus)	348.658.100 €



3

Situation Locative

Entrées

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
Actifs mis en location			
80/84 Route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	57	Bureaux	01/10/2012
395 rue Georges Méliès - 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORET	444	Commerce	01/10/2012
Place Claudel - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	70	Commerce	31/10/2012
395 rue Georges Méliès - 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORET	594	Commerce	05/11/2012
60/62 avenue Daumesnil - 75012 PARIS	127	Commerce	12/11/2012
Route des Dolines - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS VALBONNE	170	Bureaux	01/12/2012
8/10 rue du Bois sauvage - 91000 EVRY	280	Bureaux & Activités	06/12/2012
Nouveaux actifs			
Bd du Pré Biollat - 74200 ANTHY SUR LEMAN	5.798	Commerce	22/09/2012
Bd du Pré Biollat - 74200 ANTHY SUR LEMAN	939	Commerce	22/09/2012
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	7.978	845.917 €	

Sorties (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
13 rue Brantôme - 75003 PARIS	51	Commerce	01/10/2012
395 rue Georges Méliès - 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORET	444	Commerce	01/10/2012
Route des Dolines - 06560 SOPHIA ANTIPOLIS VALBONNE	239	Bureaux	01/10/2012
80/84 Route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	97	Bureaux	01/10/2012
129 rue Legendre - 75017 PARIS	62	Commerce	04/10/2012
395 rue Georges Méliès - 41350 SAINT-GERVAIS-LA-FORET	594	Commerce	08/10/2012
60/62 avenue Daumesnil - 75012 PARIS	127	Commerce	11/11/2012
80/84 Route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	59	Bureaux	23/11/2012
2 rue de la vieille ville - 35600 REDON	1834	Commerce	28/11/2012
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS	3.687	363.441 €	

Sorties - (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE D'EFFET
21 bis rue d'Hennemont - 78100 SAINT GERMAIN EN LAYE	171	Bureaux	19/12/2012
33 rue des Chardonnets - 95970 ROISSY	1.620	Bureaux	21/12/2012
2 bis promenade du Belvédère - 77200 TORCY	180	Commerce	12/10/2012
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES DÉPARTS	180	150.665 €	

4

Patrimoine

Taux d'occupation financier

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

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

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

Selon cette nouvelle méthodologie, le taux d'occupation du 4^{ème} trimestre 2012 se maintient à 91 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 93 %.

Ventes

Au cours de ce trimestre votre SCPI a vendu trois actifs :

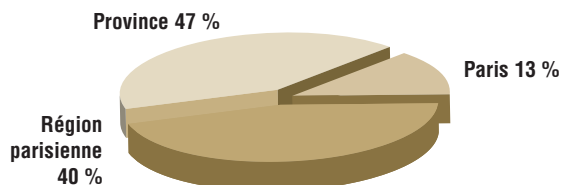
- un immeuble de bureaux situé au 21 bis rue d'Hennemont à SAINT GERMAIN EN LAYE (78) développant une surface totale de 390 m² dont 57 % vacants, cédé au prix net vendeur de 960.000 €. Cet actif avait été expertisé à 940.000 € au 31/12/2011.
- deux bâtiments à usage de bureaux sis 33 rue des Chardonnerets à ROISSY (95) d'une surface globale de 1.620 m² dont 69 % vacants, cédés à la valeur d'expertise au 31 décembre 2011 soit 1.400.000 € net vendeur.

Acquisition

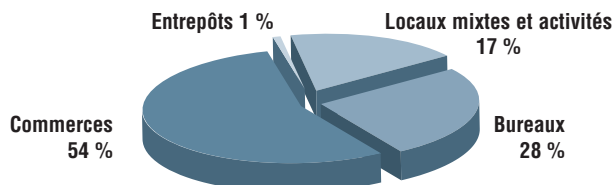
Un ensemble immobilier, d'une surface totale de 6.737 m², composé de deux bâtiments commerciaux avec réserves, a été acquis le 28 décembre 2012 moyennant un prix global de 7.540.000 € net vendeur. Il est situé bd du Pré Biollat à Anthy sur Léman près de THONON LES BAINS (74) et est loué à deux grandes enseignes nationales, BUT et BROSSETTE. Le rendement net de cette opération est de 7,37 %.

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

Par répartition géographique



Par nature



Distribution des Revenus

Acompte du 4^{ème} trimestre 2012

Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
3,77 €	0,01 €	3,78 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Rappel 2011	14,84 €	0,16 €	15,00 €	0,45 €	15,45 €
Coupon annuel 2012	14,99 €	0,10 €	15,09 €	0,36 €	15,45 €

Les résultats de la société au 31.12.2012, incluant le report à nouveau, permettent de distribuer, en sus de l'acompte du 4^{ème} trimestre, un complément de 0,36 € / part, réparti par douzième de mois de jouissance pour les parts émises au titre de l'augmentation de capital.

Répartition de la distribution

Montant distribué	dont revenus non récurrents		Pourcentage
	Report à nouveau (RAN)	Plus-values distribuées	
17.278.329 €	689.796 €	-	3,99 %

Performances

Taux interne de rentabilité (TRI) 5 ans	Taux interne de rentabilité (TRI) 10 ans	Taux de distribution 2012*	Variation du prix moyen 2012**
7,90 %	12,72 %	5,42 %	4,29 %

* le taux de distribution sur la valeur de marché est la division (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

** la variation du prix moyen de la part se détermine par la division (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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)
31/10/2012	2.304	940	940	260 €	288,55 €
30/11/2012	3.937	2.108	2.108	260 €	288,55 €
31/12/2012	2.026	70	70	264 €	292,99 €
			3.118		

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

Situation du registre après confrontation du 31.12.2012

(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
42	263	0
877	260	0
40	247	0
3	243	0
180	238	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 31 janvier 2013
 Jeudi 28 février 2013
 Vendredi 29 mars 2013
 Mardi 30 avril 2013

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.



Actualité fiscale (produits financiers)

Les revenus financiers versés par votre SCPI, issus du placement de trésorerie de cette dernière en produits de placements à revenu fixe (comptes à terme ou certificats de dépôts négociables) pouvaient être soumis jusqu'au 31 décembre 2012, sur option du contribuable, à un prélèvement forfaitaire libératoire de l'impôt sur le revenu au taux de 24 % (hors prélèvements sociaux). Ce n'est qu'en l'absence d'application du prélèvement libératoire que les produits en cause étaient imposés à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.

À compter du 1^{er} janvier 2013, et depuis le vote de la loi de finances pour 2013, les produits de placement à revenu fixe sont imposés selon les modalités suivantes :

1.- Associés percevant des produits de placement pour un montant inférieur à 2 000 €

Ces associés qui perçoivent au maximum 2 000 € de ces produits (de votre SCPI et d'autres parties versantes) peuvent opter pour une imposition au taux de 24 %.

Cette option est exercée sur la déclaration annuelle de revenu.

En outre, s'ils remplissent les conditions légales, ces mêmes associés peuvent demander à être dispensés du prélèvement à la source (voir ci-dessous).

2.- Associés percevant des produits de placement pour un montant supérieur à 2 000 €

Pour ces autres associés, le régime applicable est le suivant :

2.1.- Le principe

(i) Tout d'abord, un prélèvement à la source (donc par votre SCPI) est obligatoire, à un taux de 24 % ;

(ii) Puis l'associé bénéficiaire du revenu le fait figurer sur sa déclaration annuelle de revenus, pour qu'il soit imposé selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Bien entendu, l'impôt payé au titre du prélèvement est imputé sur celui dû au titre de l'impôt sur le revenu.

Le prélèvement effectué par votre SCPI fonctionne ainsi comme un acompte.

2.2.- L'exception

Les contribuables dont le revenu de référence (information figurant sur votre avis d'imposition annuel) est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs, et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune, peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement à la source.

À cet effet, ils adressent à la partie versante au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement une attestation sur l'honneur indiquant qu'ils remplissent la condition décrite ci-dessus.

Pour 2013, qui est la 1^{ère} année d'application du nouveau régime d'imposition des produits de placement à revenu fixe, la loi de finances pour 2013 a prévu que l'attestation mentionnée ci-dessus pouvait être adressée à votre SCPI **au plus tard le 31 mars 2013**, et qu'elle prenait effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle était formulée.

La dispense du prélèvement à la source n'est qu'une modalité simplifiée du paiement de l'impôt : le bénéficiaire doit bien déclarer le revenu perçu sur sa déclaration annuelle de revenus.

Nous attirons l'attention des associés remplissant la condition de revenu et qui souhaitent être dispensés du prélèvement que, dans le silence du bénéficiaire, la partie versante (votre SCPI) doit procéder d'office au prélèvement.

Les modalités d'application des prélèvements sociaux (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles) ne sont pas modifiées (15,5%).

Ces modifications seront apportées sur votre prochaine distribution du premier trimestre 2013 (versée en avril).

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Il est conseillé aux associés concernés par la déclaration de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune de conserver, à titre de justificatif, les bulletins trimestriels d'information dans lesquels sont publiés les prix d'exécution des parts, s'ils s'y réfèrent pour l'évaluation de leurs parts.

À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution du 31 décembre 2012 était de 264 euros net vendeur.



Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI BUROBOUTIC, statuant sur les comptes de l'exercice 2012, sera convoquée pour le mardi 4 juin 2013. Le lieu et l'heure seront précisés sur les convocations.

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année, de sorte que les mandats de trois membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée.

Tout dossier de candidature au poste de membre du Conseil de Surveillance devra parvenir à la Société de Gestion, FIDUCIAL GÉRANCE, 41 avenue Gambetta - CS 40001 - 92928 PARIS La Défense cedex, le 26 mars 2012 au plus tard et devra être accompagné d'un curriculum vitae portant sur les références professionnelles et activités des cinq dernières années. Tout postulant devra par ailleurs s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Au terme de la réglementation en vigueur, la demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de cette Assemblée ne sera prise en considération que si elle émane d'associés détenant un nombre de parts minimum tel que défini par l'article R 214-125 du Code Monétaire et Financier, et si elle est adressée au siège social par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée. Cette demande d'inscription doit être accompagnée du texte des projets de résolutions assorti d'un exposé des motifs.

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

MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE

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

Transmission des ordres d'achat et de vente

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

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

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

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL GÉRANCE, 41, avenue Gambetta - C.S 40001- 92928 PARIS 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.