



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

Société Civile de Placement Immobilier

2^e Trimestre 2012

A c t u a l i t é

1 Actualité

Assemblée Générale et Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire de votre Société s'est tenue le 5 juin 2012. Nous remercions les associés qui se sont déplacés et ont participé activement à cette assemblée par un grand nombre de questions.

Toutes les résolutions ont été adoptées au cours de cette séance avec un quorum de 42,09 % (485.670 parts sur un total de 1.153.849 parts).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur les 9 associés se présentant à ce poste, vous avez reconduit les mandats des 4 membres sortants. Messieurs François LABORDE, Jean-Pierre ROQUAIS et Alain SCHMITT ainsi que la société AEP-ASSURANCE EPARGNE PENSION représentée par Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE ont donc été élus pour une durée de trois ans.

Augmentation de capital

La collecte de la 16^{ème} augmentation de capital dont le montant a été majoré de 9.975.000 €, soit 35.000 parts au prix de souscription de 285 €, a enregistré un ralentissement inattendu au cours du 2^{ème} trimestre dû vraisemblablement à la période électorale et à l'attente des épargnants qui a suivi. Il a également été constaté un allongement des délais de déblocage des fonds pour les souscriptions financées à crédit.

Par publication au BALO du 29 juin 2012, la période de souscription a été prorogée de 3 mois soit jusqu'au 30 septembre 2012.

Au 30 juin 2012, les 39 M€ souscrits depuis fin novembre 2011, date d'ouverture de l'émission de parts, étaient investis à plus de 90 % sur la base d'un rendement net moyen de 7,34 %.

Croissance externe

En mars dernier, la société FIDUCIAL REAL ESTATE, maison-mère de FIDUCIAL GERANCE, est entrée en négociation exclusive pour l'acquisition de la société de gestion de SCPI, UFFI REAM, sous réserve notamment de l'approbation préalable de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Cette condition ayant été levée, la réalisation effective de l'opération a été conclue le 19 juillet 2012 et la société UFFI REAM est devenue filiale à part entière de FIDUCIAL REAL ESTATE au même titre que FIDUCIAL GERANCE.

Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de croissance externe du groupe FIDUCIAL qui se positionne désormais au 2^{ème} rang des groupes de gestion de SCPI indépendants avec une capitalisation globale supérieure à 1,6 Md€ (1,3 Md€ pour UFFI REAM répartis sur 17 SCPI et 335 M€ pour FIDUCIAL GERANCE).

L'activité d'UFFI REAM est par ailleurs étendue à la gestion en direct de 3 SCI, 6 groupements forestiers et par délégation d'un fonds immobilier allemand de 250 M€. Par ailleurs, son statut de société de gestion de portefeuille lui permet de créer et de gérer des OPC.

Le groupe FIDUCIAL entend développer, grâce à cette opération, la gestion de produits d'investissement et d'épargne immobiliers et devenir ainsi un acteur indépendant majeur du secteur.

La gestion de votre SCPI continuera à être assurée par FIDUCIAL GERANCE, avec la même gouvernance et les mêmes interlocuteurs, les deux sociétés de gestion restant juridiquement indépendantes. Les équipes des deux structures, qui sont complémentaires, seront toutefois prochainement réunies dans un lieu unique pour optimiser les conditions de gestion de l'ensemble des véhicules.

Votre Conseil de Surveillance, qui a été tenu régulièrement informé, a exprimé sa satisfaction à l'annonce de ce rapprochement qui ne peut que renforcer les moyens mis à la disposition de la gestion de la SCPI BUROBOUTIC et faciliter son développement.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2 Chiffres clés

Nombre d'associés	6.464
Nombre de parts	1.176.126

Nombre d'immeubles	227
Surface	177.042 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	20.404.221 €

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	256,00 €
Prix d'exécution frais inclus	284,11 €
Prix de souscription	285,00 €

Capital social (souscrit ou en cours de souscription)	176.418.900 €
Valeur de réalisation au 31.12.11	248.242.064 €
Capitalisation selon le prix de souscription	335.195.910 €



3

Situation locative

Locations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	PRISE D'EFFET
33, rue des Chardonnerets - 95970 ROISSY	47	Bureaux	15/04/2012
1, avenue Jacques Vogt - 95340 PERSAN	28	Commerce	01/05/2012
1, avenue Jacques Vogt - 95340 PERSAN	59	Commerce	01/05/2012
TOTAL DES LOCATIONS	134	LOYERS H.T. / AN	19.815 €

Départs - Locaux mis en location

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
1, avenue Jacques Vogt - 95340 PERSAN	28	Commerce	03/04/2012
19, rue du 35 ^{ème} régiment d'Aviation - 69500 BRON	1.696	Bureaux et activités	30/04/2012
TOTAL DES DÉPARTS	1.724	LOYERS H.T. / AN	182.662 €

Départs - Locaux mis en vente

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
8, rue Maryse Bastié - 69500 BRON	1.039	Bureaux	01/04/2012
TOTAL DES DÉPARTS	1.039	LOYERS H.T. / AN	158.654 €

4

Patrimoine

Vente

Au cours du trimestre, trois actifs ont été cédés :

- Une boutique pied d'immeuble sise 44 rue de la Jonquière à PARIS (75) d'une surface de 61 m² moyennant le prix net vendeur de 183.000 €. Elle avait été expertisée au 31/12/2011 à 170.000 €.
- Une boutique sise 27 rue Braille à PARIS (75) d'une surface de 43 m². La vente est intervenue le 28 juin 2012 au prix net vendeur de 130.000 €. Elle avait été expertisée au 31/12/2011 à 114.000 €.
- Un plateau de bureaux développant une surface de 592 m² sis 17/19 rue Jeanne Braconnier à MEUDON (92). Cet actif a été vendu le 29 juin 2012 au prix net vendeur de 625.000 €. Il avait été expertisé au 31 décembre 2011 à 600.000 €.

Acquisitions

- Un immeuble indépendant à usage de bureaux a été acquis le 27 Avril 2012 moyennant le prix net vendeur de 4.300.000 € HT. Situé dans la zone tertiaire et commerciale de Kergaradec à l'entrée de BREST (29) sur la commune de GOUESNOU, il développe une superficie de 2.612 m² répartie sur 3 niveaux + 103 parkings. Le Groupe ARKEA (Crédit Mutuel de Bretagne) a signé un bail ferme de 9 ans ayant pris effet à la livraison de l'immeuble en 2008 pour y installer sa filiale, la BANQUE FORTUNEO. Le loyer actuel s'élève à 352.506 € HT/an.
- Un immeuble indépendant à usage de bureaux développant une surface de 3.240 m² répartie sur 4 niveaux + 270 parkings, situé 1 rue Labrosse-Verner à SAINT JULIEN LES METZ en périphérie de METZ (54), a fait l'objet d'une signature le 21 juin 2012 sur la base d'un prix de 5.243.000 € hors droits. Cet immeuble est loué à la société SAGE moyennant un loyer annuel de 450.136 € HT. Pour compenser un retard dans la signature, les loyers ont été perçus avec une entrée en jouissance rétroactive de trois mois.

Après paiement des frais d'acte et des honoraires de transaction, ces deux investissements produisent un rendement net de 7,88 %.

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 2^{ème} trimestre 2012 s'établit à 92 %. Hors locaux mis en vente, il serait de 94 %.

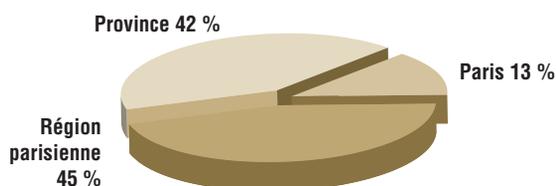
Provisions pour grosses réparations

	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 *	272.400 €		
Prélèvement depuis le 01/01/12	256.602 €		
Solde disponible	1.701.617 €	8.34 %	11.64 %

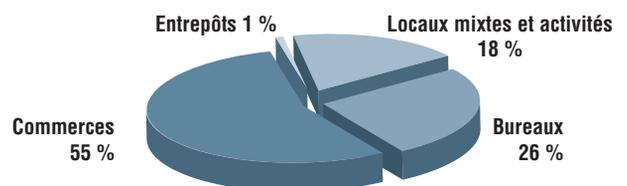
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

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

Par répartition géographique



Par nature



Augmentation de capital (nouvelles conditions dans le cadre de la prorogation ayant fait l'objet d'une publication au BALO du 29 juin 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 septembre 2012, 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 42.750.000 € est collecté.

Prix de souscription :

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

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
Entre le 01/07/2012 et le 31/07/2012	01/11/2012
Entre le 01/08/2012 et le 31/08/2012	01/12/2012
Entre le 01/09/2012 et le 30/09/2012	01/01/2013

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

Ainsi pour une date de jouissance en octobre, novembre ou décembre 2012, le versement des revenus interviendra fin janvier 2013.

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
Parts souscrites au 31/03/2012	113.849	17.077.350 €	15.369.615 €	32.446.965 €
Du 01.04 au 30.04.12	6.514	977.100 €	879.390 €	1.856.490 €
Du 01.05 au 31.05.12	8.504	1.275.600 €	1.148.040 €	2.423.640 €
Du 01.06 au 30.06.12	7.259	1.088.850 €	979.965 €	2.068.815 €
Total des souscriptions au 30.06.2012	136.126	20.418.900 €	18.377.010 €	38.795.910 €

Évolution du capital

	Au 31.03.2012	Au 30.06.2012
Capital nominal	173.077.350 €	176.418.900 €
Prime d'émission brute	73.890.160 €	76.897.555 €
Total des capitaux collectés	246.967.510 €	253.316.455 €
Nombre de parts	1.153.849	1.176.126
Nombre d'associés	6.347	6.464

Distribution des revenus et performances

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte total (avant prélèvement libératoire)
2 ^{ème} trimestre 2012	3,75 €	0,03 €	3,78 €

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 des prélèvements sociaux, le prélèvement total s'établit à 37,50 % (24 % d'impôt + 13,50 % de prélèvements sociaux). À compter du 01/07/2012, ce taux sera porté à 39,50 % (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 %

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)
27/04/2012	1.428	415	318	256 €	284,11 €
31/05/2012	2.830	1.615	1.556	256 €	284,11 €
29/06/2012	1.431	468	426	256 €	284,11 €
			2.300		

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

Situation du registre après confrontation du 29.06.2012

(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	32*
3	256	0
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

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

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Mardi 31 juillet 2012
Vendredi 31 août 2012
Vendredi 28 septembre 2012
Mercredi 31 octobre 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