



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

Société Civile de Placement Immobilier

3^{ème} Trimestre 2011

Actualité

1

Actualité

Marché secondaire et augmentation de capital

Ainsi que nous vous l'annoncions dans le dernier bulletin d'information, les souscriptions de la deuxième tranche de la 15^{ème} augmentation de capital se sont échelonnées jusqu'au 30 septembre 2011, date à laquelle le capital social a atteint 156.000.000 €, réparti sur 1.040.000 parts.

Cette opération a permis de collecter, sur un an, 40.500.000 € auprès de 1.137 souscripteurs (dont plus de la moitié d'anciens associés) et de porter la capitalisation de votre Société à 280.800.000 €.

La totalité des fonds collectés étant investie et de premiers investissements étant d'ores et déjà sélectionnés en vue d'une future collecte, une nouvelle émission de parts peut être envisagée.

Les modalités d'une 16^{ème} augmentation de capital seront proposées à votre Conseil de Surveillance, qui se réunit en octobre, avant de déposer une demande de visa auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

Nous vous invitons donc à consulter régulièrement le site Internet www.fiducial-gerance.fr et vous rappelons que les associés BUROBOUTIC seront individuellement informés des modalités de cette opération préalablement à l'ouverture des souscriptions.

Dans la période intermédiaire et comme par le passé, le marché secondaire est suspendu jusqu'à l'ouverture de l'augmentation de capital pour retrouver un équilibre des prix entre marché primaire et marché secondaire.

En effet, la clôture de l'augmentation de capital a provoqué une surenchère des prix offerts par les donneurs d'ordres d'achat sur le marché secondaire où peu de vendeurs sont inscrits. Ainsi, lors de la confrontation du 30 septembre 2011, le prix d'exécution est passé à 268 € net cédant (297,43 € frais inclus), soit une augmentation de plus de 10 % sur un an.

Fiscalité

La seconde loi de finances rectificative pour 2011, publiée au Journal Officiel du 20 septembre 2011, relève le taux de prélèvement social de 1,2 % à compter du 1^{er} octobre 2011. Ainsi, le taux de prélèvement global sur les revenus du patrimoine et de placement ainsi que sur les plus-values atteint 32,50 % (19 % d'impôt + 13,50 % de prélèvements sociaux).

Elle a par ailleurs transformé les règles d'abattement s'appliquant aux plus-values immobilières (hors résidence principale).

À compter du 1^{er} février 2012, l'abattement pour durée de détention est modifié selon la progressivité suivante, aboutissant à une exonération totale au bout de 30 ans (au lieu de 15 actuellement) :

- 2 % de la 6^{ème} à la 17^{ème} année,
- 4 % de la 18^{ème} à la 24^{ème} année,
- 8 % au-delà de la 24^{ème} année.

L'abattement fixe de 1.000 € pratiqué par cession a, par ailleurs, été supprimé et ce, dès le lendemain de la promulgation de la loi, soit depuis le 21 septembre 2011.

Ces nouvelles dispositions ne devraient entraîner aucune répercussion sur le marché secondaire de votre SCPI dans la mesure où elle répond à des objectifs de revenus réguliers sur le long terme.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

Chiffres clés

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	5.920
Nombre de parts	1.040.000

Nombre d'immeubles	219
Surface	159.206 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	18.171.357 €
Taux d'occupation *	94 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part <small>au 31.12.10</small>	228,42 €
Valeur de reconstitution / part <small>au 31.12.10</small>	266,62 €
Prix d'exécution hors frais	268,00 €
Prix d'exécution frais inclus	297,43 €
Prix d'émission	270,00 €

Capital social	156.000.000 €
Valeur de réalisation <small>au 31.12.10</small>	211.366.755 €
Capitalisation <small>selon le prix d'exécution hors frais</small>	278.720.000 €
Capitalisation <small>selon le prix d'émission</small>	280.800.000 €

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



3

Situation locative

Location

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	PRISE D'EFFET
18, rue du fief - 95310 SAINT-OUEN L'AUMONE	2.072	Bureau et activité	03/08/2011
TOTAL DES LOCATIONS	2.072	LOYERS H.T. / AN	140.000 €

Départ

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
17, rue Massé - 75009 PARIS	42	Commerce	31/08/2011
TOTAL DES LOCATIONS	42	LOYERS H.T. / AN	19.714 €

4

Patrimoine

Vente

Un seul actif a été vendu au cours du trimestre. Il s'agit d'un immeuble à usage d'activités de 674 m² situé à SAINT-OUEN L'AUMONE (95) dans la zone industrielle du Vert Galant, vendu (vide) le 29 septembre 2011 au prix net vendeur de 410.000 € tenant compte d'importants travaux à réaliser. Au 31 décembre dernier, il avait été expertisé à 450.000 € alors que le locataire était encore dans les lieux.

Acquisitions

Deux investissements ont été réalisés au cours du trimestre :

- un ensemble de sept commerces de proximité au rez-de-chaussée d'un immeuble neuf situé avenue Louis Luc à CHOISY-LE-ROI (94) dans la ZAC du Port, nouveau quartier en bord de Seine proche du RER. La surface globale représente 541 m² loués à une boulangerie, une auto-école, une banque (CIC), une agence immobilière et une épicerie. Cette acquisition a été réalisée le 20/07/2011 au prix net vendeur de 1.735.500 € HT.
- un immeuble neuf indépendant à usage de bureaux d'une superficie de 2.515 m² répartis sur deux niveaux avec 118 parkings, situé dans le Parc Scientifique et Tertiaire de COMPIÈGNE (60) sur la commune de LACROIX-SAINT-OUEN. Le locataire unique, la société CONTINENTAL France, a signé un bail ferme de 6 ans pour y installer son siège social. Cette acquisition est intervenue le 15/09/2011 pour un prix net vendeur de 4.050.000 € HT.

Ces investissements génèrent près de 455.000 € HT / an avec un rendement moyen de 7,50 % acte en mains.

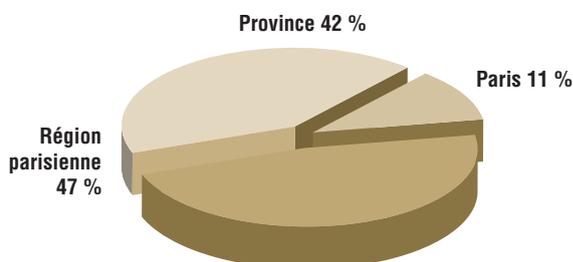
Provisions pour grosses réparations

	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 €		
Dotations depuis le 01/01/11 *	356.191 €		
Prélèvement depuis le 01/01/11	370.569 €		
Solde disponible	1.680.032 €	9,25 %	12,69 %

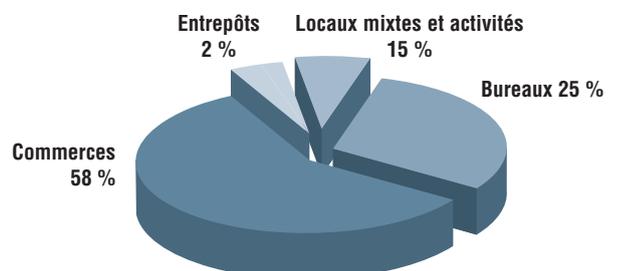
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

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

Par répartition géographique



Par nature



5

Augmentation de capital (clôturée le 30 septembre 2011)

Évolution des souscriptions	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Report des souscriptions validées au 30.06.2011	109.297	16.394.550 €	13.115.640 €	29.510.190 €
Du 01.07 au 14.07.11	11.401	1.710.150 €	1.368.120 €	3.078.270 €
Du 15.07 au 14.08.11	19.691	2.953.650 €	2.362.920 €	5.316.570 €
Du 15.08 au 14.09.11	6.029	904.350 €	723.480 €	1.627.830 €
Du 15.09 au 30.09.11	3.582	537.300 €	429.840 €	967.140 €
Total des souscriptions au 30.09.2011	150.000	22.500.000 €	18.000.000 €	40.500.000 €

Évolution du capital	Au 30.06.2011	Au 30.09.2011
Capital nominal	149.894.550 €	156.000.000 €
Prime d'émission brute	53.636.185 €	58.520.545 €
Total des capitaux collectés	203.530.735 €	214.520.545 €
Nombre de parts	999.297	1.040.000
Nombre d'associés	5.639	5.920

6 Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 ^{er} trimestre 2011	3,74 €	0,01 €	3,75 €
2 ^{ème} trimestre 2011	3,71 €	0,04 €	3,75 €
3 ^{ème} trimestre 2011	3,70 €	0,05 €	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 2010	14,69 €	0,19 €	14,88 €	0,42 €	15,30 €
Objectif 2011					15,30 €

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). Jusqu'au 30 septembre 2011, en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus financiers réalisés par BUROBOUTIC, le taux est de 19 %. Compte tenu des prélèvements sociaux, le prélèvement total s'établit à 31,30 % (19 % d'impôt + 12,30 % de prélèvements sociaux). À compter du 1^{er} octobre 2011, le taux global passera à 32,50 %.

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 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)
29/07/2011	2.152	101	101	263 €	291,88 €
31/08/2011	2.315	351	351	263 €	291,88 €
30/09/2011	2.267	191	191	268 €	297,43 €
			643		

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

Situation du registre après confrontation du 30.09.2011

(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
40	265	0
10	264	0
19	263	0
33	257	0
35	256	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 28 octobre 2011 (suspendue)

Mercredi 30 novembre 2011

Vendredi 30 décembre 2011

Mardi 31 janvier 2012

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° 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

