



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

Société Civile de Placement Immobilier

2<sup>ème</sup> Trimestre 2011

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Assemblée Générale et Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Mixte de votre Société s'est tenue le 26 Mai 2011 et nous remercions les associés qui se sont déplacés et ont participé activement à cette assemblée par un grand nombre de questions.

Toutes les résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire ont été adoptées au cours de cette séance avec un quorum de 42,76 % (407.990 parts sur un total de 954.170 parts).

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur les 11 associés se présentant à ce poste, vous avez reconduit les mandats des 4 membres sortants. Madame Dany PONTABRY et Messieurs Léon BARUC, François LALLONDER et Albert SCHMITT ont donc été élus pour une durée de trois ans.

Votre Conseil de Surveillance, dans sa séance du 23 Juin 2011, a par ailleurs maintenu Monsieur Léon BARUC et Monsieur François LALLONDER dans leurs postes de Président et Vice-Président pour la durée de leur mandat.

Les questions relevant de l'Assemblée Générale Extraordinaire ont également toutes été adoptées le 23 Juin 2011, sur 2<sup>ème</sup> convocation faute de quorum requis au cours de la première séance. Les statuts de votre Société ont été mis en harmonie avec les nouvelles dispositions du Code Monétaire et Financier. De même, vous vous êtes prononcés avec une forte majorité (91,30 %) en faveur de la non transformation de votre Société en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) que ce soit sous forme de FPI (Fonds de Placement Immobilier) ou de SPPICAV (Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable).

Ainsi BUROBOUTIC conservera son statut de SCPI.

### Augmentation de capital

Les 100.000 parts de la première tranche de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital étant entièrement souscrites avant la date de clôture fixée initialement au 13 juillet 2011 et les investissements réalisés ou en cours de réalisation couvrant l'intégralité des fonds collectés, l'émission des 50.000 parts supplémentaires a pu être officialisée par la publication des modalités de cette deuxième tranche dans les colonnes du BALO du 8 juin 2011.

La période de souscription a été prorogée jusqu'au 30 septembre 2011 avec relèvement du quota mensuel à 20.000 parts par mois. Dans les huit jours qui ont suivi cette annonce, les 50.000 parts étaient toutes souscrites ; elles seront échelonnées jusqu'au 30 septembre 2011, par ordre chronologique de réception des règlements.

Une nouvelle augmentation de capital sera lancée après cette date dès que les conditions, notamment en ce qui concerne les investissements, seront jugées satisfaisantes.

Les personnes intéressées peuvent d'ores et déjà s'inscrire, sans engagement de leur part, sur une liste d'attente disponible sur le site Internet de Fiducial Gérance ([www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)).

### Investissements

Les investissements dont les actes d'acquisition sont d'ores et déjà signés représentent les 3/4 de la collecte globale (1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> tranches). Ce pourcentage atteint près de 100 % sous réserve de l'aboutissement des signatures en cours.

Les immeubles qui sont venus, jusqu'à présent, compléter le patrimoine de votre Société dans le cadre de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital génèrent plus de 2 M€ de recettes locatives annuelles supplémentaires et procurent un rendement moyen de 7,45 % acte en mains.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	5.639
Nombre de parts	999.297

Nombre d'immeubles	217
Surface	154.970 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	17.310.860 €
Taux d'occupation *	94 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.10	228,42 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.10	266,62 €
Prix d'exécution hors frais	263,00 €
Prix d'exécution frais inclus	291,88 €
Prix d'émission	270,00 €

Capital social (souscrit et en cours de souscription)	149.894.550 €
Valeur de réalisation au 31.12.10	211.366.755 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	262.815.111 €
Capitalisation selon le prix d'émission	269.810.190 €

\* Taux d'occupation = loyers quittancés / (loyers quittancés + loyers potentiels des lots mis en location).

3

## Situation locative

### Locations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	PRISE D'EFFET
5, allée Cobalt - 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE	600	Commerce	30/04/2011
21 bis, rue d'Hennemont - 78100 S <sup>t</sup> GERMAIN-EN-LAYE	34	Bureau	01/05/2011
8, rue d'Albertville - 54500 VANDOEUVRE-LÈS-NANCY	272	Réserve	16/06/2011
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>906</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>72.000 €</b>

### Départs

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	PRISE D'EFFET
14, rue du Painlevé - 95310 S <sup>t</sup> OUEN-L'AUMONE	674	Activités	31/03/2011
12, rue Promenade du Belvédère - 77200 TORCY	120	Commerce	06/04/2011
44, rue de la Jonquière - 75017 PARIS	61	Commerce	09/05/2011
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>855</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>90.073 €</b>

4

## Patrimoine

### Vente

Un seul actif a été vendu au cours du trimestre. Il s'agit d'un immeuble d'activités de 467 m<sup>2</sup> situé dans le parc d'activités Franklin Roosevelt à VAULX EN VELIN (69), cédé le 16 mai 2011 au prix net vendeur de 350.000 €. Il avait été expertisé au 31 décembre 2010 à 300.000 €.

### Acquisition

Un ensemble immobilier à usage de bureaux d'une surface globale de 2.389 m<sup>2</sup> répartie sur deux bâtiments a été acquis le 28 juillet 2011 moyennant un prix net vendeur de 4.750.000 € HT. Cet actif se situe dans le parc technologique de LYON, allée Alexandre Borodine, à SAINT PRIEST (69) et est loué à la société ROIRET ENERGIE (filiale de travaux électriques du Groupe VINCI) et à la société PERSTORP TOLONATES France (secteur de la chimie). Globalement les loyers s'élèvent à 374.735 € HT / an.

Un immeuble à usage mixte (bureaux/activités), d'une surface globale de 1854 m<sup>2</sup>, situé dans le pôle économique Ouest du Grand Lyon TECHLID à DARDILLY (69) a été acquis le 4 juillet 2011 moyennant le prix net vendeur de 2.500.000 € HT. Cet immeuble a fait l'objet d'une restructuration lourde l'assimilant à un immeuble neuf. La société NOVEMBAL (fabricant de bouchons pour emballages alimentaires) a signé un bail de 9 ans avec versement d'indemnités en cas de rupture à la 5<sup>ème</sup> ou 6<sup>ème</sup> année. Le loyer annuel HT s'élève à 200.000 €.

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, ces deux investissements génèrent un rendement net de 7,64 %.

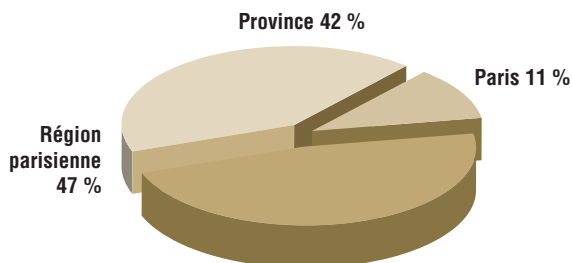
### Provisions pour grosses réparations

	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 €		
Dotation depuis le 01/01/11 *	230.906 €		
Prélèvement depuis le 01/01/11	245.019 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>1.680.297 €</b>	<b>9,71 %</b>	<b>12,70 %</b>

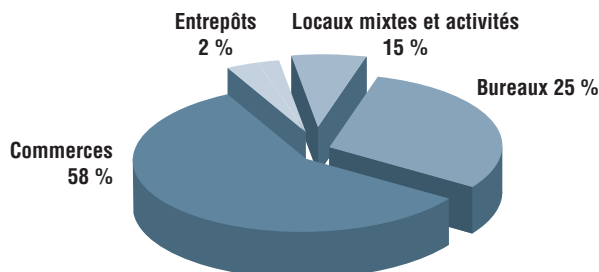
\* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

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

#### Par répartition géographique



#### Par nature





## Augmentation de capital (nouvelles conditions dans le cadre de la majoration et prorogation ayant fait l'objet d'une publication au BALO du 8 juin 2011)

### Montant de l'augmentation

**Capital social :** 15.000.000 € par émission de 100.000 parts de 150 € nominal auxquels s'ajoutent 7.500.000 € par émission de 50.000 parts de 150 € nominal.

**Capitaux à collecter :** de 27.000.000 € soit 100.000 parts de 270 € prime d'émission incluse auxquels s'ajoutent 13.500.000 € soit 50.000 parts de 270 € prime d'émission incluse.

**Date d'ouverture de la souscription :** 29 septembre 2010

**Date de clôture de la souscription :** 30 septembre 2011, 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 40.500.000 € est collecté,

### Prix d'émission :

Valeur nominale :	150 €
Prime d'émission :	120 €
Prix d'émission (pour une part) :	270 €

La commission de souscription d'un montant de 27 € HT / part compris dans le prix d'émission, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC, soit 32,29 € 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 d'émission.

Les souscriptions financées à crédit feront l'objet d'une réservation à réception du bulletin de souscription sous réserve que celui-ci soit réceptionné au plus tard trois mois avant la date de clôture de l'augmentation de capital (sauf clôture par anticipation). Elles ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix d'émission sous réserve toutefois que le règlement intervienne avant la date de clôture.

Toutes parts réservées qui ne seront pas intégralement payées deux mois avant la date de clôture ne feront plus l'objet d'une réservation ferme et seront remplacées, le cas échéant, 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 par période de jouissance. Ce quota ne pourra, cependant, être inférieur à 9.000 parts par période de jouissance et 20.000 parts à compter du 15 juin 2011. 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

Compte tenu de ce qui précède, 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 29/09/2010 et le 14/10/2010	01/02/2011
Entre le 15/10/2010 et le 14/11/2010	01/03/2011
Entre le 15/11/2010 et le 14/12/2010	01/04/2011
Entre le 15/12/2010 et le 14/01/2011	01/05/2011
Entre le 15/01/2011 et le 14/02/2011	01/06/2011
Entre le 15/02/2011 et le 14/03/2011	01/07/2011
Entre le 15/03/2011 et le 14/04/2011	01/08/2011
Entre le 15/04/2011 et le 14/05/2011	01/09/2011
Entre le 15/05/2011 et le 14/06/2011	01/10/2011
Entre le 15/06/2011 et le 14/07/2011	01/11/2011
Entre le 15/07/2011 et le 14/08/2011	01/12/2011
Entre le 15/08/2011 et le 14/09/2011	01/01/2012
Entre le 15/09/2011 et le 30/09/2011	01/02/2012

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

Ainsi pour une date de jouissance en novembre ou décembre 2011, le versement des revenus interviendra fin janvier 2012 et pour une date de jouissance en janvier ou février 2012, le versement des revenus interviendra fin avril 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 au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

Date	Nombre de parts	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Parts souscrites au 31.03.2011	62.795	9.419.250 €	7.535.400 €	16.954.650 €
Du 01.04 au 14.04.11	1.375	206.250 €	165.000 €	371.250 €
Du 15.04 au 14.05.11	9.035	1.355.250 €	1.084.200 €	2.439.450 €
Du 15.05 au 14.06.11	9.590	1.438.500 €	1.150.800 €	2.589.300 €
Du 15.06 au 30.06.11 (cumul 1 <sup>ère</sup> et 2 <sup>ème</sup> tranches)	26.502	3.975.300 €	3.180.240 €	7.155.540 €
<b>Sous-total des souscriptions validées au 30.06.2011</b>	<b>109.297</b>	<b>16.394.550 €</b>	<b>13.115.640 €</b>	<b>29.510.190 €</b>
<b>Réservations (quotas + crédits 2<sup>ème</sup> tranche)</b>	<b>40.703</b>	<b>6.105.450 €</b>	<b>4.884.360 €</b>	<b>10.989.810 €</b>

### Évolution du capital

	AU 31.03.2011	AU 30.06.2011
Capital nominal	142.919.250 €	149.894.550 €
Prime d'émission brute	48.055.945 €	53.636.185 €
Total des capitaux collectés	190.975.195 €	203.530.735 €
Nombre de parts	952.795	999.297
Nombre d'associés	5.555	5.639

## Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	3,74 €	0,01 €	<b>3,75 €</b>
2 <sup>ème</sup> trimestre 2011	3,71 €	0,04 €	<b>3,75 €</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 2010	14,69 €	0,19 €	14,88 €	0,42 €	<b>15,30 €</b>
Objectif 2011					<b>15,30 €</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> janvier 2011, en cas d'option pour le prélèvement forfaitaire libératoire sur les revenus financiers réalisés par BUROBOUTIC, le taux est de 19 %. Compte tenu de l'augmentation des prélèvements sociaux, le prélèvement s'établit à 31,30 % (19 % d'impôt + 12,30 % de prélèvements sociaux).

### 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 %

## 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)
29/04/2011	2.047	338	157	260 €	288,55 €
31/05/2011	2.657	577	577	263 €	291,88 €
30/06/2011	2.352	245	245	263 €	291,88 €
			<b>979</b>		

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

### Situation du registre après confrontation du 30.06.11

(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
118	263	0
34	261	0
33	257	0
35	256	0
15	254	0

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 29 juillet 2011  
 Mercredi 31 août 2011  
 Vendredi 30 septembre 2011  
 Vendredi 28 octobre 2011

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° 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



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](http://www.fiducial-gerance.fr) - E-mail : [gestion.associes.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@fiducial.fr)