



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

Société Civile de Placement Immobilier

1^{er} Trimestre 2010

A c t u a l i t é

1

Actualité

Marché des parts

La reprise de la collecte, constatée en fin d'année 2009, s'est confirmée au cours de ce premier trimestre 2010, au terme duquel il ne reste plus de parts disponibles compte tenu des souscriptions validées ou réservées dans le cadre d'un financement à crédit.

En effet, dès la mi-février, les 50.000 parts supplémentaires, émises suite à la majoration et la prorogation de la 14^{ème} augmentation de capital, étaient intégralement placées.

Il est toutefois observé que ces souscriptions seront échelonnées jusqu'à la date de clôture de l'opération, soit jusqu'au 13 juillet 2010, du fait de la mise en place d'un quota mensuel de 7.000 parts destiné à adapter le rythme de la collecte au délai de réalisation des investissements.

Une liste d'attente des souscriptions reçues en excédent des 50.000 parts émises a été ouverte dans l'hypothèse où des réservations seraient annulées faute de déblocage des fonds empruntés avant la date de de clôture.

Dans ce contexte, les demandes d'achat se reportent sur le marché secondaire qui se caractérise, à chaque confrontation mensuelle, par un faible nombre d'ordres de vente. De ce fait, le prix d'exécution s'inscrit dans une tendance haussière et est passé de 234 € (259,69 € frais inclus) au 31.12.09 à 237 € (263,02 € frais inclus) au 31.03.10, affichant un écart de 8 € par rapport au prix d'émission de 255 €.

Performances 2009

La publication des performances des SCPI en 2009 conforte le choix des épargnants pour ce type de placement qui prouve, une fois de plus, sa bonne résistance en période de crise.

Le rendement moyen des SCPI (hors fiscales) atteint 6,05 %. Cependant, ce taux doit être relativisé dans la mesure où il est calculé à partir du prix des parts au 1^{er} janvier 2009, après la baisse, chez un certain nombre de SCPI, consécutive à la crise financière de 2008.

Avec un taux de 6,02 %, BUROBOUTIC s'inscrit dans cette moyenne, étant toutefois observé que ce résultat s'obtient à partir d'un prix de la part ayant, au contraire, augmenté en 2008.

Le taux de rendement interne (TRI) est plus pertinent car il intègre l'évolution, sur plusieurs années, des revenus distribués et du prix de la part. Sur les cinq dernières années, le TRI moyen des SCPI s'établit à 9,82 %. Celui de BUROBOUTIC est de 12,68 % (Source : IEIF).

Situation locative

Tout en restant fortement affectée par les conséquences de la crise économique, la situation locative présente des signes d'amélioration, perceptibles à travers la reprise des locations. Le taux d'occupation a pu ainsi être relevé d'un point, sans que l'on puisse affirmer que cette tendance se confirmera dans les mois qui viennent.

Quoiqu'il en soit, les objectifs de distribution sur la base d'acomptes trimestriels de 3,72 € et d'un coupon annuel de 15,30 € sont maintenus et assurés grâce aux réserves distribuables accumulées dans les bonnes années.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	5.264
Nombre de parts	875.350

Nombre d'immeubles	209
Surface	125.321 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	14.243.737 €
Taux d'occupation *	93 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.09	226,45 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.09	262,82 €
Prix d'exécution hors frais	237,00 €
Prix d'exécution frais inclus	263,02 €
Prix d'émission	255,00 €

Capital social (souscrit et en cours de souscription)	131.302.500 €
Valeur de réalisation au 31.12.09	192.311.599 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	207.457.950 €
Capitalisation selon le prix d'émission	223.214.250 €

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



3

Situation locative

Situation locative

Locations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	PRISE D'EFFET
35, rue Grande Fontaine - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	194	Bureaux	15/01/2010
Zone Pariwest - 78310 MAUREPAS	1.339	Commerce	01/02/2010
21, bis rue d'Hennemont - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	68	Bureaux	18/02/2010
53, rue du Poteau - 75018 PARIS	58	Commerce	01/03/2010
Route des Dolines - 06560 VALBONNE	109	Bureaux	15/03/2010
33, Boulevard Gambetta - 78300 POISSY	148	Commerce	25/03/2010
TOTAL DES LOCATIONS	1.916	LOYERS H.T. / AN	230.900 €

Départs

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
80/84, route de la Liberté - 77340 PONTAULT-COMBAULT	220	Commerce	01/01/2010
80/84, route de la Liberté - 77340 PONTAULT-COMBAULT	180	Activités	01/01/2010
20, rue Schnapper - 78100 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE	127	Bureaux	01/01/2010
4, Avenue Rio Solado - 91940 LES ULIS	227	Bureaux	01/03/2010
TOTAL DES LOCATIONS	754	LOYERS H.T. / AN	103.390 €

4

Patrimoine

Patrimoine

Vente

Aucune cession d'actif n'a été effectuée au cours du trimestre.

Acquisition

Le premier bâtiment d'un ensemble immobilier neuf sis à VANNES (56) Parc Lann - rue Gay Lussac a été acquis le 12 février 2010 au prix net vendeur de 2.077.350 €, pour une surface de 1 646 m² composée de 3 cellules commerciales. Deux baux ont été signés avec les enseignes MAXI TOY'S et LA PATATERIE. Des contacts sont actuellement en cours pour la surface restante de 390 m². Un deuxième bâtiment sera livré dans les prochains mois.

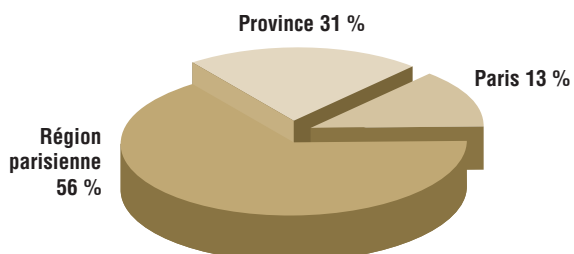
Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle N-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2010	1.707.896 €		
Dotation depuis le 01/01/10 *	96.128 €		
Prélèvement depuis le 01/01/10	93.679 €		
Solde disponible	1.710.345 €	12,01 %	14,46 %

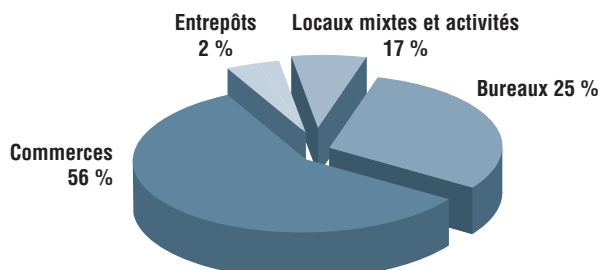
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2009)

Par répartition géographique



Par nature





GESTION DES ASSOCIÉS

Augmentation de capital (modalités publiées au BALO du 30 novembre 2009 dans le cadre de la majoration et prorogation de la 14^{ème} augmentation de capital)

Montant de l'augmentation

Capital social : 15.900.000 € par émission de 106.000 parts de 150 € nominal auxquels s'ajoutent 7.500.000 € par émission de 50.000 parts de 150 € nominal

Capitaux à collecter : 27.030.000 € soit 106.000 parts de 255 € prime d'émission incluse auxquels s'ajoutent 12.750.000 € soit 50.000 parts de 255 € prime d'émission incluse

Date d'ouverture de la souscription : 25 juillet 2008

Date de clôture de la souscription : 13 juillet 2010, 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 39.780.000 € est collecté.

Prix d'émission :

Valeur nominale : 150 €

Prime d'émission : 105 €

Prix d'émission (pour une part) : 255 €

La commission de souscription d'un montant de 25,50 € HT / part compris dans le prix d'émission, sera facturée directement par la Société de Gestion à BUROBOUTIC.

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 un 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 à la date de clôture ne pourront être validées 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 7.000 parts 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

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 25/07/08 et le 14/08/2008	01/11/08
Entre le 15/08/08 et le 14/09/2008	01/12/08
Entre le 15/09/08 et le 14/10/2008	01/01/09
Entre le 15/10/08 et le 14/11/2008	01/02/09
Entre le 15/11/08 et le 22/12/2008	01/03/09
Entre le 23/12/08 et le 14/01/2009	01/04/09
Entre le 15/01/09 et le 14/02/2009	01/05/09
Entre le 15/02/09 et le 14/03/2009	01/06/09
Entre le 15/03/09 et le 14/04/2009	01/07/09
Entre le 15/04/09 et le 14/05/2009	01/08/09
Entre le 15/05/09 et le 14/06/2009	01/09/09
Entre le 15/06/09 et le 14/07/2009	01/10/09
Entre le 15/07/09 et le 14/08/2009	01/11/09
Entre le 15/08/09 et le 14/09/2009	01/12/09
Entre le 15/09/09 et le 14/10/2009	01/01/10
Entre le 15/10/09 et le 14/11/2009	01/02/10
Entre le 15/11/09 et le 14/12/2009	01/03/10
Entre le 15/12/09 et le 14/01/2010	01/04/10
Entre le 15/01/10 et le 14/02/2010	01/05/10
Entre le 15/02/10 et le 14/03/2010	01/06/10
Entre le 15/03/10 et le 14/04/2010	01/07/10
Entre le 15/04/10 et le 14/05/2010	01/08/10
Entre le 15/05/10 et le 14/06/2010	01/09/10
Entre le 15/06/10 et le 13/07/2010	01/10/10

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

Ainsi pour une date de jouissance en février ou mars 2010, le versement des revenus interviendra fin avril 2010.

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 1^{er} trimestre 2010

Date	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Report des souscriptions validées au 31.12.2009	115.236	17.285.400 €	12.099.780 €	29.385.180 €
Du 01.01 au 14.01.10	5.095	764.250 €	534.975 €	1.299.225 €
Du 15.01 au 14.02.10	7.007	1.051.050 €	735.735 €	1.786.785 €
Du 15.02 au 14.03.10	7.005	1.050.750 €	735.525 €	1.786.275 €
Du 15.03 au 31.03.10	7.007	1.051.050 €	735.735 €	1.786.785 €
Sous-total des souscriptions validées au 31.03.2010	141.350	21.202.500 €	14.841.750 €	36.044.250 €

Évolution du capital

	AU 31.12.2009	AU 31.03.2010
Capital nominal	127.385.400 €	131.302.500 €
Prime d'émission brute	36.240.325 €	38.982.295 €
Total des capitaux collectés	163.625.725 €	170.284.795 €
Nombre de parts	849.236	875.350
Nombre d'associés	5.151	5.264

6

Distribution des Revenus

Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 ^{er} trimestre 2010	3,67 €	0,05 €	3,72 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Coupon annuel 2009	14,63 €	0,25 €	14,88 €	0,42 €	15,30 €
Objectif 2010					15,30 €

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en comptes à terme ou certificats de dépôt négociables (CDN). Concernant ces revenus, les associés peuvent opter ou renoncer, à tout moment, pour le prélèvement libératoire dont le taux est de 30,1 % depuis le 1^{er} janvier 2009. Il est rappelé qu'une retenue à la source de 12,1 % est appliquée à tous les produits de placement à revenu fixe lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Ce prélèvement est donc répercuté à tous les associés concernés tant que ces dispositions demeurent en vigueur.

Report à nouveau

	Montant global	Montant / Part	En pourcentage du coupon annuel n-1
Report à nouveau au 01.01.2010	2.580.968 €	3,25 €	21,23 %

7

Marché des parts

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)
29/01/2010	1.504	331	206	234 €	259,69 €
26/02/2010	1.698	399	315	236 €	261,91 €
31/03/2010	2.684	969	885	237 €	263,02 €
			1.406		

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

Situation du registre après confrontation du 31.03.10

(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	253	9
0	249	75
305	237	0
447	236	0
30	230	0
169	229	0
158	227	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 30 avril 2010
Lundi 31 mai 2010
Mercredi 30 juin 2010
Vendredi 30 juillet 2010

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.

8

ISF

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 2009 était de 234 euros net vendeur.

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° 08-09 en date du 8 Juillet 2008
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.scpi@fiducial.fr