

Bulletin d'Information

B u r o b o u t i c

Société Civile de Placement Immobilier

2^{ème} Trimestre 2008

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 27 Mai 2008 avec un quorum de 36,59 % (268.543 parts sur un total de 734.000 parts). Toutes les résolutions ont été adoptées.

Le Conseil de Surveillance a été renouvelé partiellement au cours de cette assemblée. Sur les 10 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 10 Juin 2008, 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.

Augmentation de capital

Une nouvelle augmentation de capital s'ouvre le 25 Juillet 2008 pour une période de 5 mois au cours de laquelle pourront être collectés 27.030.000 € de capitaux.

Le prix d'émission a été fixé à 255 €, soit un montant intermédiaire entre le dernier prix d'exécution frais inclus (253,03 € au 30/06/08) et la valeur de reconstitution au 31/12/07 (263,30 €). Depuis la clôture de la 13^{ème} augmentation de capital, le 14 Février 2008, le prix d'exécution sur le marché secondaire a progressé de 5,55 %.

Les autres modalités de cette opération sont exposées dans le présent bulletin et seront en ligne sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr à compter de la date d'ouverture des souscriptions.

Investissements

Les fonds collectés au titre de la précédente augmentation de capital sont investis ou engagés à plus de 90 %.

Les recherches de nouveaux dossiers d'investissements ont repris dans un contexte conjoncturel plus favorable aux investisseurs disposant de fonds propres.

Le marché de l'investissement est en effet devenu plus offreur, les vendeurs étant souvent confrontés à des reports de signatures provoqués par des refus de crédit aux acquéreurs. Les SCPI qui procèdent à des augmentations de capital occupent donc une place privilégiée pour investir actuellement.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	4.689
Nombre de parts	734.000

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.07	226,58 €
Prix d'exécution hors frais	228,00 €
Prix d'émission	253,03 €

Nombre d'immeubles	201
Surface	108.993 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	12.690.460 €
Taux d'occupation *	95 %

Capital social	110.100.000 €
Valeur de réalisation au 31.12.07	157.615.424 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	167.352.000 €
Capitalisation selon le prix d'émission	185.724.020 €

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

Situation locative

Locations

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	PRISE D'EFFET
Rue Camille Desmoulins - 94230 CACHAN	99	Commerce	01/04/2008
11, rue des Halles - 91350 GRIGNY	508	Commerce	01/05/2008
27 A, allée Lavoisier - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	188	Bureaux	01/05/2008
17, rue du Contrat Social - 92600 ASNIERES	300	Bureaux	15/05/2008
Parc d'Affaires Roosevelt - 69120 VAULX EN VELIN	467	Locaux mixtes	01/06/2008
80-84, route de la Liberté - 77340 PONTAULT COMBAULT	55	Bureaux	01/06/2008
80, Av du Général Leclerc - 78220 VIROFLAY	221	Commerce	17/06/2008
10, rue Marc Antoine Petit - 69002 LYON	132	Bureaux	30/06/2008
TOTAL DES LOCATIONS	1.970	LOYERS H.T. / AN	274.550 €

Départs

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
1 bis, av Normandie Niemen - 31700 BLAGNAC	1.243	Bureaux	01/04/2008
26, rue Poussin - 75016 PARIS	35	Commerce	01/04/2008
80, route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	50	Bureaux	01/04/2008
25, rue Micolon - 94140 ALFORTVILLE	63	Commerce	02/04/2008
11, rue des Halles - 91350 GRIGNY	508	Commerce	16/04/2008
33, rue des Chardonnerets - 95970 ROISSY	47	Bureaux	28/04/2008
27 A, allée Lavoisier - 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	188	Bureaux	30/04/2008
Place Paul Verlaine - 95120 SANNOIS	85	Commerce	01/05/2008
21 bis, rue d'Henriemont - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	170	Bureaux	01/05/2008
33 bis, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	293	Bureaux	18/06/2008
TOTAL DES LOCATIONS	2.682	LOYERS H.T. / AN	375.649 €

Patrimoine

Acquisitions

Deux investissements ont été réalisés au cours du trimestre :

- Un ensemble immobilier indépendant de 4.111 m² à usage mixte (bureaux/activités) situé 65, rue Jules Valès - 44340 BOUGUENAI a été acquis le 16 avril 2008 au prix de 2.800.000 € hors droits, frais d'actes et honoraires. Ces locaux sont loués depuis décembre 2004 à la Société F2E dont l'activité est l'installation de chauffage et installation électrique. Le loyer annuel HT s'élève à 252.569 €.
- Un local commercial d'une surface de 1.339 m², construit sur un terrain indépendant de 3.821 m², dans la zone commerciale Pariwest - 78310 MAUREPAS, loué sous enseigne « Le Faillitaire » moyennant un loyer annuel HT de 135.493 €. L'acquisition est intervenue le 24 avril 2008 au prix de 1.315.000 € hors droits, frais d'actes et honoraires.

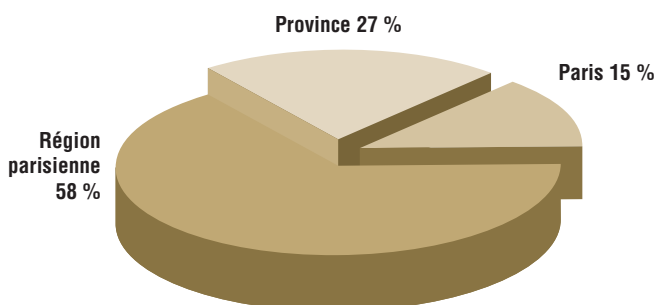
Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle N-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2008	1.482.875 €		
Dotation depuis le 01/01/08 *	166.109 €		
Prélèvement depuis le 01/01/08	94.951 €		
Solde disponible	1.554.032 €	12,25 %	16,33 %

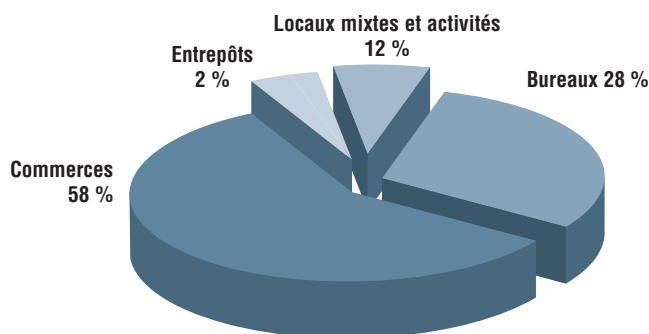
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2007)

Par répartition géographique



Par nature



Augmentation de capital

Montant de l'augmentation

Capital social : de 15.900.000 € par émission de 106.000 parts de 150 € nominal

Capitaux à collecter : de 27.030.000 € soit 106.000 parts de 255 € prime d'émission incluse

Date d'ouverture de la souscription : 25 juillet 2008

Date de clôture de la souscription : 22 décembre 2008, 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 27.030.000 € est collecté,
- ou proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture,
- ou relever le montant de l'augmentation de capital, par l'émission de 50.000 parts maximum supplémentaires, au cas où celle-ci serait intégralement couverte par anticipation. Dans cette hypothèse, aucune souscription supplémentaire ne pourra être recueillie tant que ne sera pas publié un nouvel avis dans le Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires.

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. 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 17.500 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 mensuel 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

En cas de prolongation de la période de souscription, les parts porteraient jouissance selon la même périodicité que ci-dessus, soit le premier jour du troisième mois pour toutes parts souscrites et entièrement réglées avant le 15 d'un mois.

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 2008, le versement des revenus interviendra fin janvier 2009.

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 du capital

	AU 31.12.2007	AU 30.06.2008
Capital nominal	104.344.030 €	110.100.000 €
Prime d'émission brute	20.686.975 €	24.140.545 €
Total des capitaux collectés	125.031.025 €	134.240.545 €
Nombre de parts	695.627	734.000
Nombre d'associés	4.597	4.689

Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 ^{er} trimestre 2008	3,30 €	0,30 €	3,60 €
2 ^{ème} trimestre 2008	3,36 €	0,24 €	3,60 €

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 ^{ème} Trimestre	Total distribué
Rappel 2006	12,46 €	0,62 €	13,08 €	0,52 €	13,60 €
Coupon annuel 2007	12,90 €	0,81 €	13,71 €	1,11 €	14,82 € *
Objectif distribution 2008					14,40 €

* Dont 0,53 € correspondant à une indemnité exceptionnelle.

Le placement de la trésorerie de BUROBOUTIC est exclusivement réalisé en certificats de dépôt négociables (CDN) et n'a pas, de ce fait, à être pris en compte pour le calcul du seuil d'exonération des cessions des valeurs mobilières. Concernant ces revenus, les associés peuvent opter ou renoncer, à tout moment, pour le prélèvement libératoire dont le taux est de 29 %. **Toutefois, la loi n° 2006-1640 du 21.12.2006 de financement de la sécurité sociale pour 2007 a instauré une retenue à la source des prélèvements sociaux de 11 % à tous les produits de placement à revenu fixe lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Ce prélèvement sera 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 01.01.2008	2.343.210 €	3,51 €	23,72 %

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)
30/04/2008	1883	849	469	218 €	241,94 €
30/05/2008	2261	744	744	220 €	244,16 €
30/06/2008	3292	266	266	228 €	253,03 €
			1.479		

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

Situation du registre après confrontation du 30.06.08

(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
253	228	0
278	227	0
100	226	0
225	225	0
224	47	0

* À un prix supérieur au prix d'émission de l'augmentation de capital en cours.

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Jeudi 31 juillet 2008
Vendredi 29 août 2008
Mardi 30 septembre 2008
Vendredi 31 octobre 2008

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° 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.sci@fiducial.fr