

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

Société Civile de Placement Immobilier

3<sup>ème</sup> Trimestre 2008

A c t u a l i t é

1

## Actualité

### Conjoncture

À l'heure où tout un chacun s'interroge sur le devenir de ses placements financiers et immobiliers, les SCPI constituent, pour les investisseurs français, une valeur défensive face à la crise financière et économique mondiale.

Non cotées et investies exclusivement en immobilier, elles s'inscrivent en effet dans des cycles longs qui les mettent à l'abri des risques de volatilité et leur permettent, dans les périodes de croissance, de se constituer des réserves pour aborder avec plus de sérénité les périodes économiquement moins favorables.

Les SCPI de rendement, plus particulièrement, offrent une certaine sécurité à leurs détenteurs, pourvu qu'ils n'oublient pas qu'il s'agit d'un placement à long terme, non spéculatif, et qu'ils en attendent, avant tout, des revenus.

Les SCPI qui, comme votre Société, sont actuellement en augmentation de capital bénéficient en outre d'une période favorable pour réaliser des investissements à des conditions avantageuses et génératrices de revenus plus élevés.

En effet, après un 1<sup>er</sup> semestre 2008 au cours duquel se sont retirés massivement les investisseurs institutionnels privés de financements à crédit, les vendeurs sont aujourd'hui plus enclins à offrir aux acheteurs disposant de fonds propres au minimum 1 point de plus de rendement que par le passé.

L'immobilier d'entreprise n'étant pas dans une situation de surproduction comme au début des années 90 ou comme peut l'être actuellement l'immobilier résidentiel, c'est donc le moment de se positionner sur ce secteur, en prenant soin de diversifier les actifs pour obtenir une meilleure dispersion des risques.

Ainsi, toute SCPI qui achète aujourd'hui de nouveaux immeubles consolide ses recettes locatives et, par voie de conséquence, les bénéfices qu'elle distribue à ses porteurs de parts.

Par ailleurs, toute SCPI qui a accumulé des réserves au cours de ces dernières années est mieux armée pour résister aux conséquences de la crise économique qui s'annonce.

Comme vous le savez, votre Société remplit ces deux conditions.

### Investissements

Les fonds collectés depuis l'ouverture, fin juillet, de la 14<sup>ème</sup> augmentation de capital, ont permis de s'engager sur des opérations offrant une rentabilité moyenne de l'ordre de 8 % acte en mains avec des baux fermes de 6 et 9 ans et les dossiers actuellement à l'étude proposent des rentabilités supérieures.

Par ailleurs, les investissements réalisés depuis la reprise des augmentations de capital en 2004 lorsque le marché était fortement concurrentiel et affichait des taux bas, procurent à ce jour un taux de rendement moyen de 8,68 % net, résultat d'une politique sélective et restrictive.

Enfin, avec un prix moyen au m<sup>2</sup> qui ressort à 1.398 € (4.748 € à Paris, 1.299 € en région parisienne et 1.168 € en province) selon les dernières expertises au 31.12.2007 et acquisitions 2008, le patrimoine de votre Société n'est pas en situation de surévaluation.

### Résultats prévisionnels

Les comptes prévisionnels permettent d'envisager un coupon annuel 2008 en augmentation, vraisemblablement supérieur à 15 € / part, sans crainte d'avoir à prélever sur le report à nouveau.

Ainsi l'acompte distribué est porté, dès ce trimestre, à 3,72 € / part portant jouissance 3 mois.

Le report à nouveau, constitué au fil des années depuis la fusion de 2003 sans compromettre la progression des revenus distribués aux associés, représente aujourd'hui une réserve distribuable de plus de 20 % de la distribution prévisionnelle de 2008.

Nous espérons ainsi, en ces temps troublés où le doute peut surgir et l'attentisme domine, vous avoir convaincu de conserver votre confiance dans le produit SCPI et plus particulièrement dans votre Société.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

## Chiffres clés

Nombre d'associés	5.317
Nombre de parts	751.378

Nombre d'immeubles	202
Surface	109.107 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	12.898.479 €
Taux d'occupation *	96 %

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.07	226,58 €
Prix d'exécution hors frais	229,00 €
Prix d'exécution frais inclus	254,14 €
Prix d'émission	255,00 €

Capital social	112.706.700 €
Valeur de réalisation au 31.12.07	157.615.424 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	172.065.562 €
Capitalisation selon le prix d'émission	191.601.390 €

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

### Situation locative

#### Locations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	PRISE D'EFFET
33 bis, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	293	Bureaux	01/07/2008
Quartier des Bordières - 94000 CRETEIL	71	Commerce	01/07/2008
45, quai Charles de Gaulle - 69006 LYON	467	Bureaux	15/07/2008
57, route de Mantes - 78240 CHAMBOURCY	248	Commerce	01/08/2008
90, rue de Javel - 75015 PARIS	35	Commerce	15/09/2008
33 bis, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	229	Bureaux	30/09/2008
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>1.343</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>262.000 €</b>

#### Départs

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE DE DÉPART
57/61, avenue de la Liberté - 94260 FRESNES	161	Bureaux	22/07/2008
33 bis, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	229	Bureaux	01/09/2008
83, avenue Maurice Berteaux - 78300 POISSY	852	Bureaux	01/09/2008
23, place Saint Maclou - 78200 MANTES LA JOLIE	70	Commerce	01/09/2008
35, rue Grande Fontaine - 78100 ST GERMAIN EN LAYE	180	Bureaux	01/09/2008
33 ter, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	148	Commerce	12/09/2008
33, rue des Chardonnerets - 95970 ROISSY	136	Bureaux	14/09/2008
7, place des Charmilles - 91160 LONGJUMEAU	84	Commerce	15/09/2008
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>	<b>1.860</b>	<b>LOYERS H.T. / AN</b>	<b>258.457 €</b>

### Patrimoine

#### Vente

Une boutique sise 24, rue Nelson Mandela à TREMBLAY EN FRANCE (93290) a été cédée le 29 septembre 2008 au prix net vendeur de 150.000 €. Elle avait été expertisée au 31 décembre 2008 à 140.000 €.

#### Acquisition

Un local commercial d'une surface de 240 m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée d'un immeuble situé dans le centre ville de NICE (06000) au 1 rue Blacas, a été acquis le 9 juillet 2008 au prix de 1.450.000 € hors droits, frais d'actes et honoraires. Ce local est loué à la Société SCHLECKER moyennant un loyer annuel HT de 84.000 €. Cette acquisition, financée par des fonds provenant des arbitrages, comprend également une réserve de 70 m<sup>2</sup> et deux parkings actuellement en cours de commercialisation.

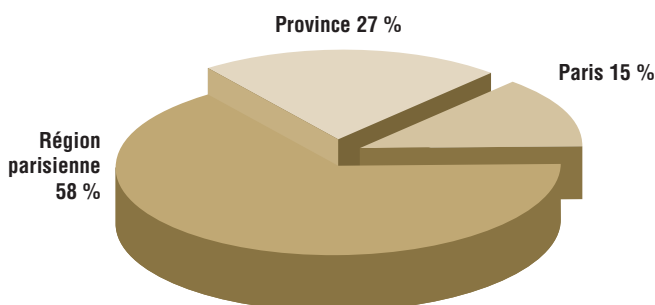
#### Provisions pour grosses réparations

	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 *	254.034 €		
Prélèvement depuis le 01/01/08	143.256 €		
<b>Solde disponible</b>	<b>1.593.653 €</b>	<b>12,36 %</b>	<b>16,74 %</b>

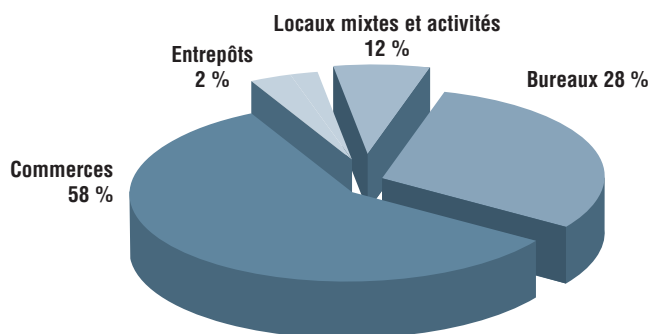
\* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

#### 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 porteront 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 des souscriptions

Date	Nombre de parts souscrites	Capital nominal	Prime d'émission	Capitaux collectés
Du 25.07 au 14.08.08	10.242	1.536.300 €	1.075.410 €	2.611.710 €
Du 15.08 au 14.09.08	4.592	688.800 €	482.160 €	1.170.960 €
Du 15.09 au 30.09.08	2.544	381.600 €	267.120 €	648.720 €
<b>Sous-total des souscriptions validées au 30.09.2008</b>	<b>17.378</b>	<b>2.606.700 €</b>	<b>1.824.690 €</b>	<b>4.431.390 €</b>

### Évolution du capital

	AU 30.06.2008	AU 30.09.2008
Capital nominal	110.100.000 €	112.706.700 €
Prime d'émission brute	24.140.545 €	25.965.235 €
Total des capitaux collectés	134.240.545 €	138.671.935 €
Nombre de parts	734.000	751.378
Nombre d'associés	4.689	5.317

## Distribution des Revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Recettes Locatives	Produits Financiers	Acompte Total (avant prélèvement libératoire)
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	3,30 €	0,30 €	<b>3,60 €</b>
2 <sup>ème</sup> trimestre 2008	3,36 €	0,24 €	<b>3,60 €</b>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2008	3,45 €	0,27 €	<b>3,72 €</b>

### Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

	Recettes Locatives	Produits Financiers	Total des Acomptes	Complément 4 <sup>ème</sup> Trimestre	Total distribué
Rappel 2006	12,46 €	0,62 €	13,08 €	0,52 €	<b>13,60 €</b>
Coupon annuel 2007	12,90 €	0,81 €	13,71 €	1,11 €	<b>14,82 € *</b>
Objectif distribution 2008					<b>+/- 15,00 €</b>

\* 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 %. Il est rappelé qu'une retenue à la source de 11 % 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 01.01.2008	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)
31/07/2008	2.193	575	575	229 €	254,14 €
29/08/2008	1.034	605	605	229 €	254,14 €
30/09/2008	1.214	562	562	229 €	254,14 €
			<b>1.742</b>		

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

### Situation du registre après confrontation du 30.09.08

(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
26	229	0
10	228	0
158	227	0
55	225	0
3	218	0

### CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 31 octobre 2008  
Vendredi 28 novembre 2008  
Mercredi 31 décembre 2008  
Vendredi 30 janvier 2009

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