



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

Société Civile de Placement Immobilier

2^{ème} Trimestre 2009

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 28 Mai 2009 avec un quorum de 39,66 % (305.230 parts sur un total de 769.676 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 de 3 membres sortants (Messieurs François LABORDE et Alain SCHMITT ainsi que la SCI ROVAAR) et désigné un nouveau membre (Société DEXIA EPARGNE PENSION). La durée de leur mandat est de trois ans.

Vous avez également renouvelé, pour une durée de six ans, le mandat d'un des deux Commissaires aux Comptes titulaires, le Cabinet ESCOFFIER, ainsi que les mandats des deux Commissaires aux Comptes suppléants.

Nous remercions les associés qui se sont déplacés et ont participé activement à cette assemblée par un grand nombre de questions.

Augmentation de capital et marché secondaire

Les épargnants sortent progressivement de la phase d'attentisme dans laquelle ils s'étaient réfugiés après la crise financière d'octobre 2008. Leur choix se tourne vers des produits de placement ayant fait leur preuve en période de crise et offrant une certaine régularité de performances. Les SCPI répondant à ces critères, les premiers signes de reprise de la collecte annoncés fin mars se sont confirmés au cours du 2^{ème} trimestre.

Sur les trois derniers mois, les souscriptions de parts BUROBOUTIC ont en effet progressé d'un tiers par rapport aux huit mois précédents.

Dans le même temps, le marché secondaire a conservé son équilibre et a même enregistré un excédent d'ordres d'achat ayant entraîné une hausse du prix d'exécution sur les deux derniers mois.

Investissements

Après une pause, bénéfique à en juger par la remontée des taux de rendement sur le marché de l'immobilier d'entreprise, votre Société a repris ses recherches d'investissements. Des premiers dossiers sont à l'étude et devraient aboutir à des signatures dès le 3^{ème} trimestre.

Gestion locative

La répercussion de la crise économique sur les patrimoines immobiliers locatifs se traduit généralement par une baisse du taux d'occupation et une augmentation du taux d'impayés.

La baisse, d'un point par rapport au trimestre précédent, du taux d'occupation de votre Société n'est donc pas anormal.

Par ailleurs, en dépit des difficultés de trésorerie d'un plus grand nombre de locataires, le taux d'encaissement reste élevé (supérieur à 97 %). Les provisions, réalisées chaque trimestre au fur et à mesure de la constatation de créances douteuses, ne représentent en effet que 2,60 % des loyers quittancés et leur montant (90.000 €) est en diminution ce trimestre de 17 % par rapport au trimestre précédent.

Dans ces conditions, en 2009, les prévisions de distribution sont maintenues sur la base de 15,30 € / part portant jouissance 12 mois avec l'aide du report à nouveau constitué à cet effet, étant observé qu'aucun prélèvement n'a encore été nécessaire sur celui-ci pour assurer le versement des acomptes des deux premiers trimestres.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

| | |
|-------------------|---------|
| Nombre d'associés | 4.856 |
| Nombre de parts | 779.877 |

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles | 204 |
| Surface | 115.732 m ² |
| Loyers quittancés (HT / an) | 14.074.944 € |
| Taux d'occupation * | 94 % |

| | |
|---|----------|
| Valeur nominale | 150,00 € |
| Valeur de réalisation / part au 31.12.08 | 228,68 € |
| Valeur de reconstitution / part au 31.12.08 | 266,18 € |
| Prix d'exécution hors frais | 230,00 € |
| Prix d'exécution frais inclus | 255,25 € |
| Prix d'émission | 255,00 € |

| | |
|---|---------------|
| Capital social | 116.981.550 € |
| Valeur de réalisation au 31.12.08 | 175.098.930 € |
| Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais | 179.371.710 € |
| Capitalisation selon le prix d'émission | 198.868.635 € |

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



3

Situation locative

Locations

| ADRESSE | SURFACE EN M ² | NATURE | PRISE D'EFFET |
|--|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| 4, avenue du Maréchal Foch - 78400 CHATOU | 160 | Commerces | 16/04/2009 |
| 73, rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS-PERRET | 59 | Commerces | 04/05/2009 |
| 80/84, route de la Liberté - 77340 PONTAULT-COMBAULT | 50 | Bureaux | 01/06/2009 |
| TOTAL DES LOCATIONS | 269 | LOYERS H.T. / AN | 72.300 € |

Départs

| ADRESSE | SURFACE EN M ² | NATURE | DATE DE DÉPART |
|---|---------------------------|-------------------------|-----------------|
| 73, rue du Président Wilson - 92300 LEVALLOIS-PERRET | 59 | Commerces | 01/04/2009 |
| Centre Commercial la Fontaine - 44230 SAINT-SÉBASTIEN-LOIRE | 54 | Commerces | 15/04/2009 |
| 33, rue des Chardonnerets - 95970 ROISSY | 71 | Bureaux | 16/04/2009 |
| TOTAL DES LOCATIONS | 184 | LOYERS H.T. / AN | 42.154 € |

4

Patrimoine

Vente

Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre :

- les locaux occupés par un courtier d'assurances situés 14, rue Athime Rué à GARCHES (92380) ont été vendus le 1^{er} avril 2009 moyennant le prix net vendeur de 240.000 €. Ce bien avait été expertisé à 182.000 €,
- une boutique sise 27, rue Nelson Mandéla à TREMBLAY-EN-FRANCE (93290) a été cédée le 11 juin 2009 au prix net vendeur de 82.550 €. Elle avait été expertisée au 31 décembre 2008 à 58.000 €.

Acquisition

Au cours de ce trimestre, il n'a été procédé à aucun investissement. Des projets sont en cours d'instruction.

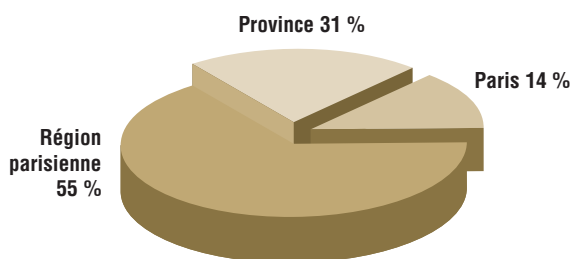
Provisions pour grosses réparations

| | Montant global | En pourcentage des loyers annuels | En pourcentage de la distribution annuelle |
|--|--------------------|-----------------------------------|--|
| Provisions / grosses réparations au 01.01.2009 | 1.626.440 € | | |
| Dotation depuis le 01/01/09 * | 190.642 € | | |
| Prélèvement depuis le 01/01/09 | 144.027 € | | |
| Solde disponible | 1.673.055 € | 11,89 % | 15,17 % |

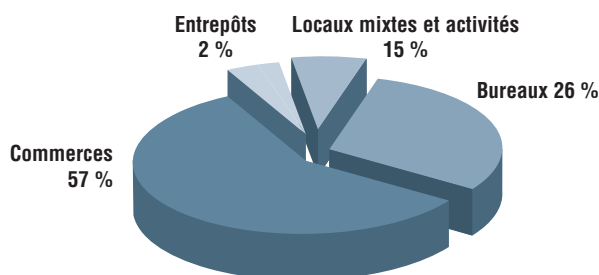
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2008)

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 : prorogée jusqu'au 14 décembre 2009, 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 |
| 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 |

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 juillet, août, septembre 2009, le versement des revenus interviendra fin octobre 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 au cours du 2^{ème} trimestre 2009

| Date | Nombre de parts souscrites | Capital nominal | Prime d'émission | Capitaux collectés |
|--|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Report des souscriptions validées au 31.03.2009 | 34.748 | 5.212.200 € | 3.648.540 € | 8.860.740 € |
| Du 01.04 au 14.04.09 | 928 | 139.200 € | 97.440 € | 236.640 € |
| Du 15.04 au 14.05.09 | 3.955 | 593.250 € | 415.275 € | 1.008.525 € |
| Du 15.05 au 14.06.09 | 5.247 | 787.050 € | 550.935 € | 1.337.985 € |
| Du 15.06 au 30.06.09 | 999 | | | |
| Sous-total des souscriptions validées au 30.06.2009 | 45.877 | 6.881.550 € | 4.817.085 € | 11.698.635 € |

Évolution du capital

| | AU 31.03.2009 | AU 30.06.2009 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Capital nominal | 115.312.200 € | 116.981.550 € |
| Prime d'émission brute | 27.789.085 € | 28.957.630 € |
| Total des capitaux collectés | 143.101.285 € | 145.939.180 € |
| Nombre de parts | 768.748 | 779.877 |
| Nombre d'associés | 4.817 | 4.856 |

Distribution des Revenus

Acomptes trimestriels

| Période | Recettes Locatives | Produits Financiers | Acompte Total (avant prélèvement libératoire) |
|---------------------------------|--------------------|---------------------|---|
| 1 ^{er} trimestre 2009 | 3,64 € | 0,08 € | 3,72 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2009 | 3,66 € | 0,06 € | 3,72 € |

Coupon annuel (par part portant jouissance 12 mois)

| | Recettes Locatives | Produits Financiers | Total des Acomptes | Complément 4 ^{ème} Trimestre | Total distribué |
|----------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|------------------|
| Rappel 2007 | 12,90 € | 0,81 € | 13,71 € | 1,11 € | 14,82 € * |
| Coupon annuel 2008 | 13,62 € | 1,02 € | 14,64 € | 0,66 € | 15,30 € |
| Objectif distribution 2009 | | | | | 15,30 € |

* 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 passé à 30,1 % au 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 01.01.2009 | 2.810.496 € | 3,75 € | 24,53 % |

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) |
|-----------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 30/04/2009 | 3.073 | 2.433 | 2.257 | 229 € | 254,14 € |
| 29/05/2009 | 1.782 | 985 | 809 | 230 € | 255,25 € |
| 30/06/2009 | 1.415 | 656 | 480 | 230 € | 255,25 € |
| | | | 3.546 | | |

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

Situation du registre après confrontation du 30.06.09

(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 | 238 | 167 |
| 30 | 230 | 0 |
| 259 | 229 | 0 |
| 158 | 227 | 0 |
| 55 | 225 | 0 |
| 10 | 207 | 0 |

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 31 juillet 2009
Lundi 31 août 2009
Mercredi 30 septembre 2009
Vendredi 30 octobre 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 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.scpi@fiducial.fr