



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

Société Civile de Placement Immobilier

3^{ème} Trimestre 2009

A c t u a l i t é

1

Actualité

Marché des parts

La confiance est rétablie chez les épargnants qui reviennent sur les marchés financiers et immobiliers.

Les SCPI, après avoir enregistré une baisse significative de leur collecte au cours du 1^{er} semestre 2009 (124 M € pour l'ensemble des SCPI contre 513 M € au 1^{er} semestre 2008, soit - 76 %), constatent, quant à elles, le retour des souscripteurs depuis la publication de leurs résultats confirmant, si besoin est, leur bonne tenue face à la crise.

Votre SCPI s'inscrit dans cette tendance et enregistre une forte croissance de la collecte depuis le dernier trimestre : au 30 septembre 2009, l'augmentation de capital est couverte à hauteur de 62 % avec 16,8 M € de souscriptions validées (72 % si l'on tient compte des souscriptions à crédit faisant l'objet d'une réservation en attente du déblocage des fonds).

Les bonnes performances de BUROBOUTIC, notamment sur le long terme avec un TRI à 10 ans de 13,28 % qui lui a valu d'être sélectionnée à plusieurs reprises dans la presse financière, ont sans doute renforcé ce mouvement accélérateur.

La confiance est encore plus perceptible sur le marché secondaire de votre Société, à en juger par le faible nombre de vendeurs et la surenchère sur le prix d'exécution qui en résulte, provoquée par des acheteurs avisés, de plus en plus nombreux. Le prix d'exécution est ainsi passé de 230 € (soit 255,25 € pour l'acheteur) à 236 € (soit 261,91 € pour l'acheteur) depuis le 30 juin.

Investissements

La reprise de la collecte permet de poursuivre les recherches d'investissements dans un contexte conjoncturel favorable.

Une première acquisition, portant sur des locaux situés à Lyon intra-muros et offrant une rentabilité nette en mains de 8,66 %, a été réalisée au cours du trimestre.

Deux autres investissements sont en cours de signature ; ils procureront un rendement net supérieur à 9 %.

Ainsi, les recettes locatives provenant des investissements de la 14^{ème} augmentation de capital permettent, compte tenu de leur niveau élevé, de compenser en partie le manque à gagner engendré par la baisse du taux d'occupation, héritage de la crise économique.

Gestion locative

En effet, les difficultés rencontrées par les entreprises ont des répercussions inévitables sur la gestion locative qui se traduisent notamment par des résiliations ou négociations de baux.

En dépit de signes précurseurs de relance, il faut s'attendre à un allongement des délais de relocation et une nouvelle baisse du taux d'occupation.

Cependant, cette situation ne devrait avoir pour seule conséquence que de marquer une pause dans la progressivité des revenus distribués, constante depuis plus de dix ans.

Le coupon annuel 2009 ne sera pas touché et atteindra les objectifs fixés en début d'année, soit 15,30 € / part portant jouissance 12 mois.

Quant au report à nouveau, il n'a pas encore été amputé et a même pu être complété depuis l'ouverture de l'exercice, de sorte que les réserves distribuables atteignent, au 30 septembre 2009, 2.888.292 € et représentent un trimestre de distribution d'avance. De quoi faire face.

La Société de Gestion FIDUCIAL GÉRANCE

C h i f f r e s c l é s

2

Chiffres clés

Nombre d'associés	4.955
Nombre de parts	799.904

Nombre d'immeubles	205
Surface	116.679 m ²
Loyers quittancés (HT / an)	14.003.563 €
Taux d'occupation *	93 %

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	236,00 €
Prix d'exécution frais inclus	261,91 €
Prix d'émission	255,00 €

Capital social (souscrit et en cours de souscription)	119.985.600 €
Valeur de réalisation au 31.12.08	175.098.930 €
Capitalisation selon le prix d'exécution hors frais	188.777.344 €
Capitalisation selon le prix d'émission	203.975.520 €

* 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
C.C. La Fontaine - 44230 S ^t SEBASTIEN SUR LOIRE	54	Commerces	24/07/2009
33, rue Auguste Goust - 78200 MANTES LA JOLIE	70	Commerces	01/08/2009
57/61, avenue de la Liberté - 94260 FRESNES	161	Bureaux	15/08/2009
2, place Georges Pompidou - 78300 POISSY	852	Bureaux	24/08/2009
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	1.137	183.000 €	

Départs

ADRESSE	SURFACE EN M ²	NATURE	DATE DE DÉPART
18, avenue du Fief - 95310 S ^t OUEN L'AUMÔNE	2.072	Activités	01/07/2009
21, bis rue d'Hennemont - 78100 S ^t GERMAIN EN LAYE	68	Bureaux	01/07/2009
80/84, route de la Liberté - 77340 PONTAULT COMBAULT	111	Bureaux	01/07/2009
60, rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	01/09/2009
60, rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	01/09/2009
8/10, rue du Bois Sauvage - 91000 EVRY	325	Bureaux	15/09/2009
	SURFACE EN M²	LOYERS H.T. / AN	
TOTAL DES LOCATIONS	2.832	285.961 €	

4

Patrimoine

Vente

Au cours de ce trimestre, il n'a été procédé à aucune cession d'actif.

Acquisition

Des locaux à usage mixte (bureaux/activités), d'une surface globale de 947 m², situés 6 bis rue Joannès Carret - 69009 LYON, ont été acquis le 16 Septembre 2009 moyennant le prix de 1.260.000 € hors droits, frais d'actes et honoraires. Ces locaux sont loués à la société LIPS REPROGRAPHIE (activité : imprimerie, reprographie) et à une filiale de FRANCE TELECOM sous enseigne ORANGE BUSINESS SERVICES (activité : réseaux téléphoniques). Le loyer annuel HT s'élève à 119.875 €.

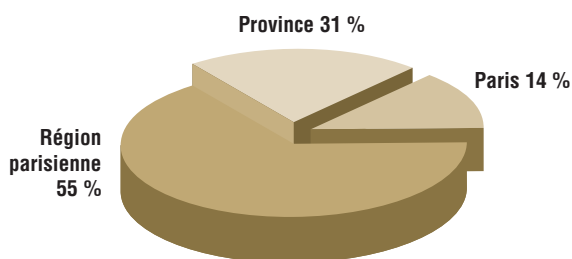
Provisions pour grosses réparations

	Montant global	En pourcentage des loyers annuels	En pourcentage de la distribution annuelle N-1
Provisions / grosses réparations au 01.01.2009	1.626.440 €		
Dotation depuis le 01/01/09 *	285.387 €		
Prélèvement depuis le 01/01/09	219.285 €		
Solde disponible	1.692.542 €	12,09 %	15,35 %

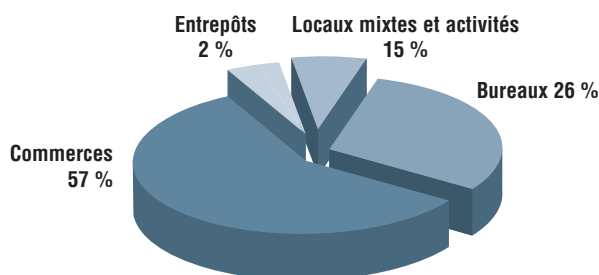
* Dotation aux provisions / grosses réparations = 2,75 % des loyers quittancés HT.

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 30.06.2009	45.877	6.881.550 €	4.817.085 €	11.698.635 €
Du 01.07 au 14.07.09	2.834	425.100 €	297.570 €	722.670 €
Du 15.07 au 14.08.09	5.264	789.600 €	552.720 €	1.342.320 €
Du 15.08 au 14.09.09	6.779	1.016.850 €	711.795 €	1.728.645 €
Du 15.09 au 30.09.09	5.150	772.500 €	540.750 €	1.313.250 €
Sous-total des souscriptions validées au 30.09.2009	65.904	9.885.600 €	6.919.920 €	16.805.520 €

Évolution du capital

	AU 30.06.2009	AU 30.09.2009
Capital nominal	116.981.550 €	119.985.600 €
Prime d'émission brute	28.957.630 €	31.060.465 €
Total des capitaux collectés	145.939.180 €	151.046.065 €
Nombre de parts	779.877	799.904
Nombre d'associés	4.856	4.955

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 €
3 ^{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)
31/07/2009	1.562	512	336	232 €	257,47 €
31/08/2009	1.972	208	159	234 €	259,69 €
30/09/2009	1.699	269	260	236 €	261,91 €
			755		

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

Situation du registre après confrontation du 30.09.09

(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
19	235	0
201	234	0
85	232	0
30	230	0
169	229	0

CALENDRIER DES PROCHAINES CONFRONTATIONS

Vendredi 30 octobre 2009
Lundi 30 novembre 2009
Jeudi 31 décembre 2009
Vendredi 28 janvier 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.

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.scp@fiducial.fr