

T4 - 2017

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Période de validité du 01.01 au 31.03.2018

## Éditorial

L'année 2017 s'est conclue sur une nette reprise du marché locatif, tandis que le marché de l'investissement a marqué le pas. En effet, la demande placée en Île-de-France a dépassé les niveaux attendus, avec un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre, pour se fixer à 2,6 millions de m², soit 8 % de plus qu'en 2016. Dans un contexte de baisse de l'offre immédiate, les loyers ont progressé (+3 % pour les locaux de seconde main, +1 % pour les bureaux neufs ou restructurés). En revanche, le recul des volumes investis en immobilier d'entreprise est désormais avéré, avec une baisse de 8 % pour l'Île-de-France (18,5 Md€) et de 3 % pour la France (26,1 Md€ contre 26,9 Md€ en 2016). Les rendements prime se sont stabilisés autour de 3 % pour le QCA parisien. Le Croissant Ouest comme le centre de Lyon ont pour la première fois franchi la barre des 4 % pour les actifs les mieux situés.

La classe d'actifs commerces poursuit son recul, avec un volume investi de 3,6 Md€ en 2017, en recul de 32 % depuis 2 ans. Quelques transactions de centres commerciaux en fin d'année n'ont pu infléchir le phénomène, qui touche la plupart des catégories, en particulier les actifs secondaires, qui peinent à trouver acquéreurs. Seuls quelques rares emplacements prime changent de mains sur la base de taux historiquement bas.

Le TOF de BUROBOUTIC est de 89,10 % à fin 2017.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 s'élève à 3,15 € par part, soit une distribution de 12,15 € au titre de 2017. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) 2017 s'élève à 4,55 %.

Les équipes et la Direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2018. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



59-61, rue Saint André des Arts à Paris 6<sup>ème</sup>

## Chiffres clés



**350,6 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.17



**6 850**  
associés

au 31.12.17



**3,15 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,55 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



**225,06 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.16

## Document d'Informations Clés (DIC)

Conformément à la directive européenne PRIIPS, nous avons élaboré le Document d'Informations Clés (DIC) de votre SCPI. Vous pouvez consulter celui-ci sur notre site internet.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	214
Surface	188 473 m²
Nombre de locataires	315
Loyers quittancés (HT/an)	20,0 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

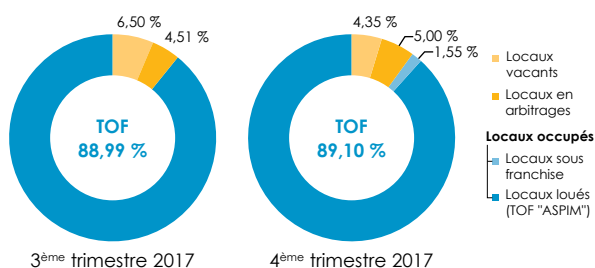
ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
66 route de Mantes - 78240 CHAMBOURCY	100	Commerce	12/10/2017
RN20 La Tuilerie - 45400 FLEURY LES AUBRAY SARAN	1 200	Commerce	31/10/2017
4 rue Victor Hugo - 94160 ALFORTVILLE	71	Commerce	18/12/2017
44 avenue Jean Jaurès - 92140 CLAMART	62	Bureaux	26/12/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			131 460 €

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
66 route de Chambourcy 78240 CHAMBOURCY	178	Commerce	09/10/2017
66 route de Chambourcy 78240 CHAMBOURCY	100	Commerce	30/09/2017
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	450	Commerce	30/09/2017
La Greffière - 5, rue du Chêne à Champagne 91170 FLEURY MEROGIS	458	Commerce	17/10/2017
44 Boulevard Jacquart 62100 CALAIS	339	Commerce	10/10/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			275 137 €

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI, dans un contexte économique qui donne des signes d'embellie a reloué 1 433 m² de locaux commerciaux pour des loyers annuels de 131 K€. Dans le même temps, divers locaux commerciaux se sont libérés, représentant 1 525 m² pour des loyers annuels de 275 K€. Nous continuons notre politique d'arbitrage des actifs non stratégiques afin de nous repositionner sur des emplacements mieux situés et plus qualitatifs.

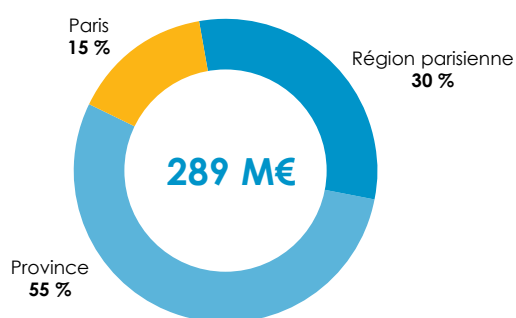
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



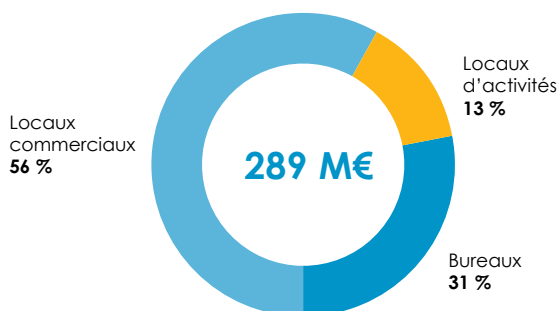
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Votre SCPI est engagée dans l'acquisition de deux immeubles neufs pour un montant cumulé de 13 897 K€ :

- L'immeuble de bureaux BBC de Meudon (92), désormais achevé, est toujours dans l'attente de son certificat de conformité. L'acte authentique a été décalé au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Loué sur une durée ferme de 9 ans.
- L'immeuble de bureaux et d'entrepôts de St Quentin Fallavier (38) doit être livré à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Destiné au siège d'une société internationale, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 11 ans et 6 mois.

### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a cédé le local du Kremlin-Bicêtre (94), au prix de 130 K€, conforme à la valeur d'expertise.

Elle a en outre signé 5 nouvelles promesses de vente portant sur les actifs de Grigny Olympe de Gouges (91), Lyon Vendôme (69), Grenoble Marèse (38), St-Germain-en-Laye Schnapper (78) et Tremblay-en-France (93), pour un prix de cession cumulé de 10 395 K€, soit 12 % au-dessus de la valeur d'expertise cumulée (9 270 K€ au 31/12/2017).

La négociation sur le local des Clayes-sous-Bois (78) est toujours en cours avec l'acquéreur. Enfin, une offre a été reçue sur le local des Mureaux (78) pour un prix légèrement supérieur à la dernière valeur d'expertise.



17, place des Vosges à Paris 4<sup>ème</sup>

© Photo : Christophe Audébert

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 <sup>er</sup> trimestre	24 avril 2017	3,00 € /part	3,25 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	21 juillet 2017	3,00 € /part	3,15 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 octobre 2017 *	3,00 € /part **	3,15 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	22 janvier 2018	3,15 € /part	3,15 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>12,15 € /part</b>	<b>12,70 € /part</b>

\* Suite à un incident technique bancaire, le versement de l'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre a eu lieu le 27 octobre 2017.

\*\* dont produits financiers de 0,01 € /part.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2016 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	6,40 %

### DVM - Taux de distribution sur valeur de marché

AU 31.12	2015	2016	2017
Dividende en €*	13,62	12,70	12,15
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	256,35	246,44	267,00
DVM(**) (***)	5,31 %	5,15 %	4,55 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division :

- du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),
- par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n.

\*\*\* Le passage en capital variable au début 2017 fait que les DVM ne sont pas comparables.



© Photo : Christophe Audibert

76, boulevard Saint Germain à Paris 5<sup>ème</sup>

## Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



### Marché primaire

#### Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 <sup>er</sup> trimestre	15 795	11 100	4 695
2 <sup>ème</sup> trimestre	45 603	11 758	33 845
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 849	13 334	14 515
4 <sup>ème</sup> trimestre	10 467	10 295	172
Total	99 714	46 487	53 227

\* vient en augmentation du capital social.

**Demandes de retrait en attente au 31.12.2017 :** 1 574 parts (soit 0,12 % du nombre total de parts).

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 1 186 parts.

## Évolution du capital

DATE	01.01.2017	31.03.2017	30.06.2017	30.09.2017	31.12.2017
Nombre de parts	1 260 000	1 264 695	1 298 540	1 313 055	1 313 227
Dont nombre de parts créées	0	4 695	33 845	14 515	172
Capital nominal	189 000 000 €	189 704 250 €	194 781 000 €	196 958 250 €	196 984 050 €

### Conditions de souscription depuis le 17/02/2017

**Libération :** totalité du prix à la souscription

**Jouissance des parts :** Premier jour du quatrième mois qui suit la souscription et son règlement

**Minimum de souscription :** 10 parts pour les nouveaux associés

NOMINAL	150 €
Prime d'émission dont 26,70 € de commission de souscription	117 €
<b>Somme payée par le souscripteur</b>	<b>267 €</b>

### Conditions de retrait depuis le 17/02/2017

**Prix de retrait :** 240,30 €

#### POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial :** 01 49 97 56 54  
[commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés :** 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin trimestriel d'information, des statuts, de la note d'information, de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

### Restriction US PERSON

L'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises. Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des résidents américains. À ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US persons » ou transférées à des « US persons », même par voie de succession.

## Conditions de retrait depuis le 17 février 2017

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
2. la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire "Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières", le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur

## Conditions de cession de parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 %,
- un droit fixe de 120 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  - Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;

## Actualité fiscale

### Loi de finances 2018 : Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de BUROBOUTIC est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers. Ils sont réalisés par la Société grâce au placement de sa trésorerie et sont également imposés au niveau de chaque associé.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire

## Assemblée Générale 2018

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de quatre (4) membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans le prochain bulletin d'information.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **le 13 mars 2018 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du quatrième mois suivant la souscription et son règlement**.

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts**.

le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait.

Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

- Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être pris en compte lors de la prochaine distribution.**

non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et 50.000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

### Loi de finances 2018 : Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que la valeur de retrait de la part en vigueur depuis le 17 février 2017 est de 240,30 € net vendeur. Il est conseillé aux associés concernés 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.

également être téléchargé depuis la rubrique « **Actualités** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné à la Société de Gestion **le 20 mars 2018 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'assemblée.

Il est rappelé que tout candidat doit avoir **moins de soixante-quinze (75) ans**. Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### SCPI BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 339 967 473 RCS NANTERRE  
Capital plafond statutaire fixé à : 500 000 000 €  
Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n° 17-01 en date du 27 janvier 2017  
Société de Gestion de portefeuille de FIA - agréée au titre de la directive 2011/61/UE  
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014