

## Éditorial

La SCPI BUROBOUTIC a connu une année active, avec près de 73 M€ de transactions signées en 2018.

2018 a vu votre SCPI poursuivre son développement, et réaliser de nouveaux investissements pour un total de 48 M€, avec un rendement moyen attractif de 6,30 % acte en main.

Parmi ces nouveaux actifs, figurent des immeubles de bureaux en Ile-de-France (un bâtiment BBC avec un bail de 9 ans fermes à Meudon) et en régions (des immeubles neufs ou très récents à Lille, Bordeaux et Marseille, ce dernier en VEFA). BUROBOUTIC s'est également renforcée sur des retail parks et des locaux d'activités dans de grandes agglomérations.

L'année 2019 a commencé sous les meilleurs auspices, avec de nouvelles acquisitions signées à un rendement moyen de 6,40 % acte en main, dont un immeuble de bureaux de 13 M€ à Sophia-Antipolis.

En 2018, BUROBOUTIC a réalisé également pour près de 25 M€ d'arbitrages d'actifs non stratégiques.

Le taux d'occupation financière (TOF) de votre SCPI BUROBOUTIC est de 89,05 % à fin 2018.

L'acompte sur dividende du quatrième trimestre 2018 s'élève à 2,80 € par part, soit une distribution de 11,60 € par part au titre de 2018. Le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) s'élève à 4,3 %

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2019 ! ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



134-138, La Canebière à Marseille 1<sup>er</sup>

## Chiffres clés



**357,7 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.18



**6 788**  
associés

au 31.12.18



**2,80 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,34 %**  
taux DVM

au 31.12.18



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



**224,59 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.18

## Versements programmés : l'épargne immobilière "sur mesure"



BUROBOUTIC vous proposera très prochainement un nouveau service de « versements programmés ».

Ainsi, vous pourrez adapter le montant et la fréquence de vos versements (mensuelle ou trimestrielle) en fonction de votre capacité d'investissement, de votre situation personnelle...

Ce nouveau service sera sans engagement de durée : les versements programmés pourront être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à [gestion.associés.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associés.scpi@fiducial.fr). Nous vous recontacterons dès le lancement de ce nouveau service.

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	194
Surface	172 620 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	305
Loyers quittancés (HT/an)	19,6 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

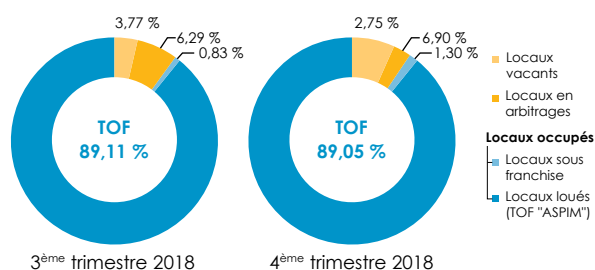
ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
NÉANT			
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		€	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
C.Commercial Henri IV - 108 rue M. BRAUNSTAIN - 78200 MANTES LA JOLIE	137	COMMERCE	03/10/2018
7 allée de Giverny - 78290 CROISSY SUR SEINE	1123	BUREAUX/ ACTIVITÉ	30/09/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		183 441 €	

Au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018, votre SCPI a enregistré deux libérations pour 183 K€ de loyers annuels. Ces libérations concernent les locaux de Mantes la Jolie (137 m<sup>2</sup>) et de Croissy sur Seine (1123 m<sup>2</sup>). Votre SCPI continue sa politique d'arbitrage active afin de se positionner sur des actifs mieux situés et de plus grande taille.

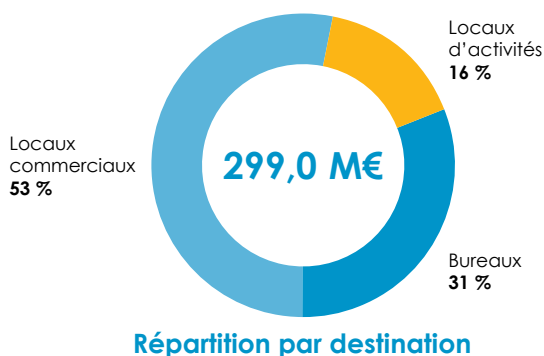
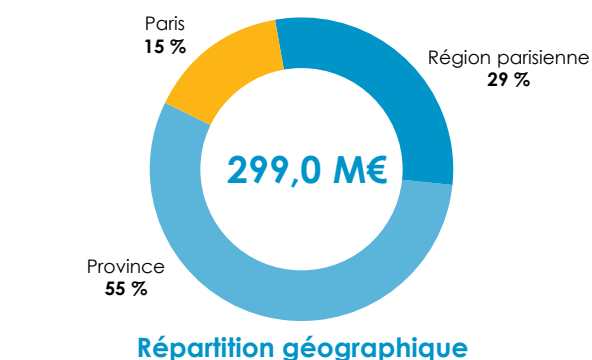
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



\* 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 31.12.2018)



## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé 2 nouvelles acquisitions :

- un local commercial de 1.490 m<sup>2</sup> en pleine propriété, situé 85 Route de Provins, à l'entrée du Centre commercial Pince-Vent à Chennevières-sur-Marne (94). Cet investissement de 3,4 M€ procure un rendement de 6,01 % AEM.
- un local commercial de 1.579 m<sup>2</sup> en pleine propriété, situé 11 bis rue Paul Langevin, au cœur de la zone commerciale de Chenôve (21), en périphérie de Dijon. Cet investissement de 2,9 M€ procure un rendement de 7,51 % AEM.

Par ailleurs, une promesse de vente a été signée en vue d'acquérir un immeuble de bureaux de 5.195 m<sup>2</sup>, également en pleine propriété, à Sophia-Antipolis (06). Cet immeuble multi-locataires représente un investissement de 13 M€ et rapportera 6,40 % net AEM. La réitération est prévue en janvier 2019.

### Arbitrages

Le 27 décembre, votre SCPI a signé l'acte authentique du portefeuille de 18 actifs matures ou non stratégique pour un montant de 12,7 M€. Cette réalisation va permettre de se positionner sur des actifs mieux situés et plus pérennes pour l'avenir.

En 2019, votre SCPI continue sa politique d'arbitrage active afin de redynamiser son patrimoine.



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

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 <sup>er</sup> trimestre	23 avril 2018	3,00 € /part	3,00 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	23 juillet 2018	3,00 € /part	3,00 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	22 octobre 2018	2,80 € /part	3,00 € /part*
4 <sup>ème</sup> trimestre	22 janvier 2019	2,80 € /part	3,15 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>11,60 € /part</b>	<b>12,15 € /part</b>

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

Le prochain acompte, correspondant au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, sera versé le 25 avril 2019

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2017 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,99 %

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

AU 31.12	2016	2017	2018
Dividende en €*	12,70	12,15	11,60
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	246,44	267,00	267,00
DVM(**) (***)	5,15 %	4,55 %	4,34 %

\* 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 2017 et 2016 ne sont pas comparables.



© Photo : Tous droits réservés

45, quai Charles de Gaulle à Lyon 6<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	43 531	12 054	31 477
2 <sup>ème</sup> trimestre	12 593	8 478	4 115
3 <sup>ème</sup> trimestre	5 544	9 797	- 4 253
4 <sup>ème</sup> trimestre	9 336	14 169	- 4 833
Total	71 004	44 498	26 506

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2018

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 : 60 parts

## Évolution du capital

DATE	01.01.2018	31.03.2018	30.06.2018	30.09.2018	31.12.2018
Nombre de parts	1 313 227	1 344 704	1 348 819	1 344 566	1 339 733
Dont nombre de parts créées	172	31 477	4 115	- 4 253	- 4 833
Capital nominal	196 984 050 €	201 705 600 €	202 322 850 €	201 684 900 €	200 959 950 €

### 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 €

Somme payée par le souscripteur	267 €
---------------------------------	-------

### 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)

## Conditions de souscription depuis le 17 février 2017



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

## 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) ;

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale 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.

## Assemblée Générale 2019

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de trois (3) 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 5 mars 2019 au plus tard. Un dossier de candidature

### 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.**

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.**

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 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.

### 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 ce jour, la valeur indicative n'est pas disponible. Elle vous sera communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et sera disponible sur le site internet.

leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut 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, par mail et par voie postale, à la Société de Gestion le 20 mars 2019 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.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71

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

E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

### 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