

T1 - 2017

Période analysée : 1^{er} trimestre 2017 - Période de validité du 01.04 au 30.06.2017

Éditorial

Votre BTI évolue, cette nouvelle version se veut plus lisible et plus riche en informations.

En ce début d'année 2017, les marchés tertiaires poursuivent leur belle lancée de 2016, avec une demande placée en Île-de-France en progression de +27 % et un taux de vacance très maîtrisé, autour de 6,5 % en moyenne. Les loyers faciaux continuent à se redresser pour les immeubles neufs aux meilleurs emplacements. En revanche, les signaux sont difficiles à interpréter pour ceux de seconde main, avec de fortes disparités selon les secteurs géographiques. L'investissement en immobilier d'entreprise atteint de nouveaux records, avec un volume placé en hausse de 18 % au 1^{er} trimestre, et des taux de rendement prime qui passent sous la barre des 3 %.

En commerces, après un recul des volumes investis en 2016, le 1^{er} trimestre 2017 est correctement orienté. Le segment des *retail parks* a pris le relais des centres commerciaux, ces derniers étant pratiquement absents des transactions depuis de longs mois. Mais ce sont surtout les actifs de centre-ville qui séduisent les investisseurs. Les pieds d'immeubles les mieux placés se traitent aujourd'hui entre 2,25 % et 3 % à Paris, et entre 3,25 % et 4 % dans les métropoles régionales.

Suite au passage en capital variable de BUROBOUTIC, le marché des parts a repris le 17 février 2017.

Au cours du 1^{er} trimestre, votre SCPI a signé une promesse pour acquérir un actif pour un montant de 8,1 M€.

Votre SCPI poursuit sa politique d'arbitrage des actifs matures ou non stratégiques avec la vente de deux actifs pour 550 K€ et la signature de deux promesses de vente de deux autres actifs pour un montant de 1,2 M€.

L'acompte du 1^{er} trimestre 2017 s'élève à 3,00 € par part.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance vous permet de télécharger votre bordereau de déclaration fiscale 2016. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



59-61, rue Saint André des Arts à Paris 6^{ème}

Chiffres clés



338 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.03.17



6 841
associés

au 31.03.17



3,00 €
dividende

1^{er} acompte trimestriel



5,15 %
taux DVM

au 31.12.16



267,00 €
prix de souscription

depuis le 17/02/2017



225,06 €
valeur de réalisation
par part au 31.12.16

sous réserve d'approbation
de l'Assemblée Générale

Assemblée Générale 2017

L'Assemblée Générale de la SCPI BUROBOUTIC se déroulera au siège social de la Société Tour Lotus - 41, rue du Capitaine Guynemer à Courbevoie (92400):

le jeudi 22 juin 2017 à 14h30

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai / début juin 2017.

Au cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette assemblée, nous vous remercions par avance de bien vouloir nous retourner, dans l'enveloppe jointe, avant la date limite, le formulaire de vote par correspondance ou par procuration, dûment complété, daté et signé.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	216
Surface	187 025 m ²
Nombre de locataires	324
Loyers quittancés (HT/an)	20,0 M€

Situation locative du trimestre



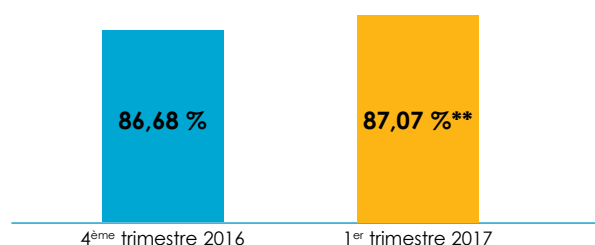
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
18, rue Kléber - Issy-les-Moulineaux (92)	50	Bureaux	20/03/2017
Zones des Cardoulines - Sophia Antipolis (06)	692	Bureaux	07/03/2017
86, rue d'Alésia - 75014 Paris	121	Commerce	01/03/2017
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		153 420 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
26, rue Jean Jaurès - Saint-Germain-en-Laye (78)	58	Bureaux	01/01/2017
17, chemin de la Poterne - Grenoble (38)	6 982	Activité / bureaux	01/01/2017
Zone des Cardoulines - Route des Dolines - Sophia Antipolis (06)	692	Bureaux	06/03/2017
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		264 776 €	

Taux d'occupation financier trimestriel *

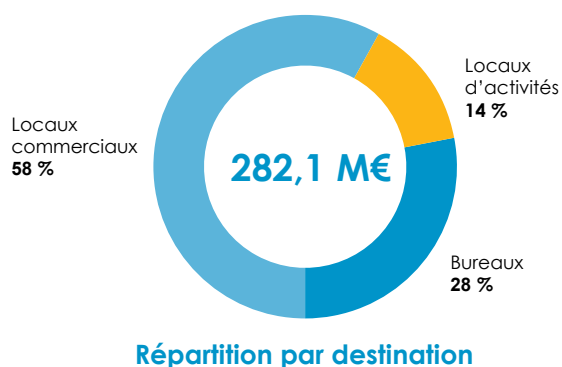
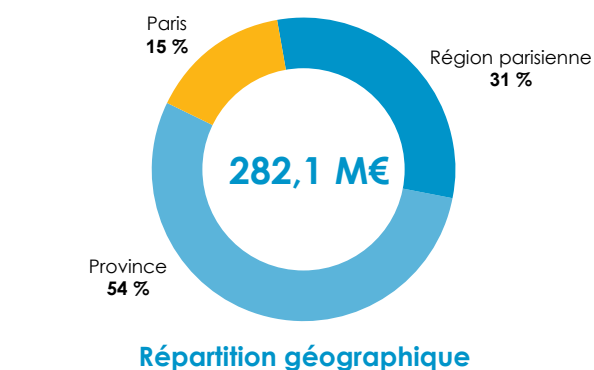


* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

** Taux hors immeuble en arbitrage : 93,93 %

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



Investissements / Arbitrages



Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé une promesse en vue d'acquérir un immeuble de bureaux en pleine propriété, à St Didier au Mont d'Or (69). Cet actif est intégralement loué dans le cadre d'un bail de 10 ans fermes. La réitération est prévue au cours du 2^{ème} trimestre 2017. Le prix d'acquisition de 8,1 M€ fait ressortir un rendement net acte en main de 6,62 %.

Arbitrages

Votre SCPI a cédé un bâtiment mature de bureaux de 325 m² à Evry (91) pour un prix net vendeur de 400 K€ (valeur d'expertise 330 K€), et un lot de copropriété de 30 m² rue de la Croix-Nivert à Paris (15^{ème}), pour un prix de 150 K€ (valeur d'expertise 130 K€).

Par ailleurs, deux locaux commerciaux sont actuellement sous promesse avec deux acquéreurs différents, l'un à Grigny (91), l'autre rue du Poteau à Paris (18^{ème}), le tout pour un prix de cession cumulé de 1,2 M€ (valeur d'expertise cumulée 1 M€). La réitération de ces deux ventes est prévue au 2^{ème} trimestre 2017.



© Photo : Christophe Audébert

17, place des Vosges à Paris 4^{ème}

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2017	RAPPEL 2016
1 ^{er} trimestre	24 avril 2017	3,00 € / part	3,25 € /part
2 ^{ème} trimestre	21 juillet 2017	-	3,15 € /part
3 ^{ème} trimestre	20 octobre 2017	-	3,15 € /part
4 ^{ème} trimestre	22 janvier 2018	-	3,15 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		3,00 € /part	12,70 € /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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €*	15,45	15,12	14,04	13,62	12,70
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0%	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	285,95	289,64	287,16	256,35	246,44
DVM**	5,40 %	5,22 %	4,89 %	5,31 %	5,15 %

* 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.



© Photo : Christophe Audibert

76, boulevard Saint Germain à Paris 5^{ème}

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts



Marché primaire

Le marché des parts a repris le vendredi 17 février 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions/retraits).

Souscriptions / retraits - en nombre de parts

	SOUSCRIPTIONS	RETRAITS	SOLDE *
1 ^{er} trimestre	15 795	11 100	4 695
2 ^{ème} trimestre			
3 ^{ème} trimestre			
4 ^{ème} trimestre			

* vient en augmentation du capital social.

Aucun ordre de vente en attente au 31.03.2017.

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1^{er} trimestre 2017 : 195 parts.

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

Prix de retrait : 240,30 €

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			
Dont nombre de parts créées	0	4 695			
Capital nominal	189 000 000 €	189 704 250 €			

POUR TOUT RENSEIGNEMENT OU ACHAT DE PARTS

✓ **Service Commercial** : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80
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 ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - 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

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.

Actualité fiscale

Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1^{er} janvier 2013, le prélèvement à la source obligatoire est de 24 % sur les produits de placement à revenu fixe. Les associés dont le revenu de référence fiscal est inférieur à 25.000 € pour un célibataire et 50.000 € pour un couple, pourront demander à être dispensés de ce prélèvement à la source au plus tard le 30 novembre 2016 pour les revenus versés en 2017. Ce prélèvement à la source ne dispense pas de déclarer les produits financiers sur la déclaration annuelle de l'impôt sur le revenu, mais il viendra en déduction de l'impôt à payer, calculé selon le barème progressif. Ces revenus servent également d'assiette aux prélèvements sociaux au taux actuel de 15,50 %.

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) ;

À propos de FIDUCIAL Gérance

FIDUCIAL Gérance est une des principales Sociétés de Gestion indépendantes du marché des SCPI.

Avec 1,6 milliards d'euros d'actifs gérés, répartis sur 8 SCPI, FIDUCIAL Gérance propose une gamme de SCPI complémentaire et différenciante (bureaux, commerce, résidentiel, résidences gérées, diversifiée), couvrant les différents segments du marché.

FIDUCIAL Gérance gère également 6 groupements forestiers.

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**.

Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - gestion.associés.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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.

Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

Les associés concernés par cet impôt déclaratif doivent évaluer eux-mêmes, et sous leur responsabilité, leur patrimoine détenu en parts de SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. À titre indicatif, il est rappelé que le prix d'exécution de la part au 21 novembre 2016 est de 220 € 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.

- 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 (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.