

## Éditorial

Sur les neuf premiers mois de l'année, la demande placée en Île-de-France a progressé de 2 %, laissant prévoir un atterrissage autour de 2,4 millions de m<sup>2</sup> placés fin 2017. Comme au trimestre précédent, on relève un taux de vacance toujours stable (6,2 %) et des mesures d'accompagnement en baisse (22 % de différentiel entre le loyer facial et le loyer économique). L'offre future est toutefois à surveiller, avec près de 2,7 millions de m<sup>2</sup> potentiels à absorber dans les années à venir. Du côté de l'investissement, un recul des volumes est constaté (-21 % sur les neuf premiers mois), laissant augurer d'une année en deçà de 2015 et 2016, mais du même niveau que 2014. Les rendements se stabilisent autour de 3 %.

Le segment de l'investissement commerce est à la peine, avec un montant total investi en recul de 36 % sur 1 an, la baisse étant continue depuis plus de 2 ans. Les centres commerciaux ne changent plus de mains. Les actifs secondaires sont délaissés, les investisseurs craignant que les enseignes les plus fragiles ne résistent pas à la concurrence du e-commerce. Les rendements restent toutefois à un niveau historiquement bas pour les actifs les plus rares.

L'acompte du 3<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 3,00 € par part.

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a signé une promesse pour acquérir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2018 un actif neuf (de bureaux et entrepôts) de 6,6 M€ avec un rendement de 5,85 % AEM.

Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre pour un montant de 405 K€, un actif est sous promesse pour un montant de 130 K€. Ces arbitrages s'inscrivent dans la stratégie dynamique de valorisation et de rajournissement du patrimoine de BUROBOUTIC. ■

**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 30.09.17



**6 845**  
associés

au 30.09.17



**3,00 €**  
dividende

3<sup>ème</sup> 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

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	215
Surface	188 503 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	319
Loyers quittancés (HT/an)	19,9 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

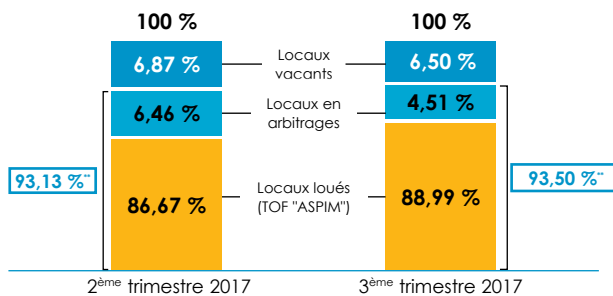
ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
C.C. du Plan du Trou - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	70	Commerce	01/08/2017
Rue de la Vieille ville - 35600 REDON	1 000	Commerce	20/09/2017
Rue Charles Edouard Jeanneret - 78300 POISSY	4480	Activité	18/09/2017
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>			<b>311 825 €</b>

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
50, rue Saint Ferréol - 13001 MARSEILLE	39	Commerce	15/09/2017
33 ter, boulevard Gambetta - 78300 POISSY	278	Bureaux	30/06/2017
Rue Blaise Pascal - 69680 CHASSIEU	332	Bureaux	30/06/2017
Rue de la Vieille Ville - 35600 REDON	1 000	Commerce	30/06/2017
139 - 141, rue Vendôme / 124 - 126, rue de Créqui - 69006 LYON	1 520	Commerce / bureaux	31/07/2017
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>			<b>585 189 €</b>

Malgré un contexte économique qui donne des signes de redémarrage, votre SCPI a enregistré depuis le début de l'année 13 628 m<sup>2</sup> de libérations représentant 1,23 M€ de loyer en année pleine. Les principales libérations ont eu lieu sur les immeubles de Grenoble (6 982 m<sup>2</sup>), Redon (1 000 m<sup>2</sup>), Lyon Vendôme (1 520 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, des relocations ont été faites pour 6 639 m<sup>2</sup> représentant 523 K€ de loyers annuels. Dans le même temps, la Société de Gestion poursuit sa politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs non stratégiques ou vacants ou obsolètes, assurant ainsi la valorisation et le renouvellement du patrimoine.

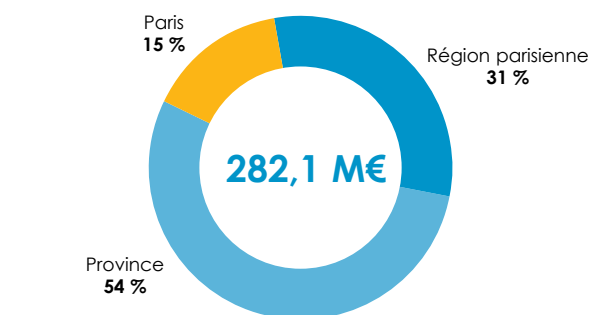
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



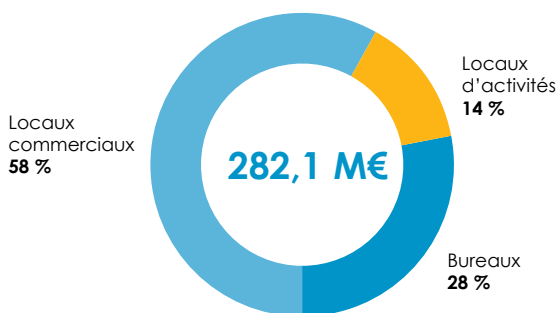
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.  
\*\* Taux hors immeuble en arbitrage.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue d'acquérir un immeuble en pleine propriété à usage de bureaux et d'entrepôts, en état futur d'achèvement, d'une surface de 4 300 m<sup>2</sup>, situé à St Quentin Fallavier (38), dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 11 ans et 6 mois. Cette acquisition, d'un montant de 6 553 K€ AEM, permettra d'obtenir un rendement net acte en mains de 5,85 % à compter de la livraison, prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Par ailleurs, votre SCPI a suivi les opérations de livraison d'un immeuble de bureaux BBC de 1 056 m<sup>2</sup> situé à Meudon (92), face à l'île Séguin. Cet immeuble, qui a fait l'objet d'une promesse de vente pour un prix de 6 885 K€ AEM, est aujourd'hui achevé. La réitération devrait intervenir d'ici la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017. Loué sur une durée ferme de 9 ans, il procurera un rendement net acte en main de 5,45 %.

### Arbitrages

Votre SCPI a cédé au cours du trimestre deux locaux commerciaux à Torcy (93) et à Longjumeau (91) pour un prix total de 405 K€.

Par ailleurs, la réitération de la vente du local du Kremlin-Bicêtre (94), au prix de 130 K€, a été décalée à octobre 2017.

Enfin, plusieurs actifs à l'arbitrage ont fait l'objet d'offres d'acquisition : Le Tremblay-en-France (93), Grigny Olympe (91), Les Clayes-sous-Bois (78), St-Germain-en-Laye Schnapper (78) et Alfortville Micolon (94).



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

© Photo : Christophe Audebert

# 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
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>9,00 € / 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	2014	2015	2016
Dividende en €*	14,04	13,62	12,70
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%
Prix de part moyen de l'année en €	287,16	256,35	246,44
DVM**	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.



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

© Photo : Christophe Audébert

## 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	-	-	-
<b>Total</b>	<b>89 247</b>	<b>36 192</b>	<b>53 055</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2017.

### Marché gré à gré

Transaction hors marché au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 : 16 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	-
Dont nombre de parts créées	0	4 695	33 845	14 515	-
Capital nominal	189 000 000 €	189 704 250 €	194 781 000 €	196 958 250 €	-

### 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

✓ **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](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 de 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 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.**

## 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.

### 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.

## 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) ;

- 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.**

## Actualité fiscale

### Demande de dispense de prélèvement à la source

Il est rappelé que depuis le 1<sup>er</sup> 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 %.

## À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,6 milliard 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.

### 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