



# Bulletin d'information

# B u r o b o u t i c

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2016  
Période de validité du 01.01 au 31.03.2017

Société Civile de Placement Immobilier

2016 - 04

## 1 Editorial

En dépit des incertitudes liées au contexte international, les marchés tertiaires se sont maintenus en 2016. La demande placée en Île-de-France a crû de 7 % sur un an et de 4 % par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance francilien est au plus bas depuis 2009, à 6,2 %. Les loyers faciaux connaissent une pression à la hausse dans les localisations les plus centrales, sans toutefois une diminution des mesures d'accompagnement. Les investissements en immobilier d'entreprise ont connu leur 3<sup>ème</sup> meilleure année après les records de 2007 et 2015. Les taux de rendement se maintiennent dans la zone la plus basse depuis 10 ans.

Sur le marché des commerces, les volumes d'investissement se sont établis à un niveau comparable aux années 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, faute de grosses transactions sur les centres commerciaux. Le commerce de centre-ville est resté très attractif pour les investisseurs, de même que les *retail parks*, qui ont enregistré une année record. Les taux de rendement des boutiques dans les emplacements n° 1 peuvent désormais descendre sous le seuil des 3 %.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2016 a décidé à 94,50 % le **passage en capital variable de votre SCPI BUROBOUTIC**. L'Autorité des marchés financiers a délivré son visa en date du 27 janvier 2017.

Le marché des parts de votre SCPI reprendra le vendredi 17 février 2017 selon les modalités du marché primaire (souscriptions/retraits).

Au cours du dernier trimestre 2016, votre SCPI a signé une promesse pour acquérir un actif neuf situé à Meudon (92) pour un montant de 6,9 M€. Deux actifs vacants ont été arbitrés pour un montant de 1,7 M€, quatre actifs matures sont, à fin 2016, sous promesse de cession pour un montant de 1,6 M€.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 s'élève à 3,15 € par part, soit une distribution de 12,70 € au titre de 2016. Le taux de distribution sur valeur du marché (DVM) 2016 s'élève à 5,15 %.

Le nouveau site internet de FIDUCIAL Gérance est actif depuis début janvier 2017. Ce site a été élaboré dans le but de vous apporter plus d'informations et de services. Cette nouvelle version du site devient donc un outil efficace, rapide et convivial de consultation du patrimoine immobilier que vous détenez chez FIDUCIAL Gérance. Nous vous rappelons qu'afin d'accéder à vos informations personnalisées, il est nécessaire que vous nous confirmiez, si vous ne l'avez déjà fait, votre adresse mail à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr).

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2017.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## 2 Chiffres clés

De la SCPI à capital fixe avant passage en capital variable

Nombre d'associés	6.847
Nombre de parts	1.260.000

Nombre d'immeubles	218
Surface	187.380 m <sup>2</sup>
Loyers quittancés (HT / an)	19.745.777 €

Valeur nominale	150,00 €
Valeur de réalisation / part au 31.12.15	233,73 €
Valeur de reconstitution / part au 31.12.15	274,32 €
Prix d'exécution hors frais au 21.11.16	220,00 €
Prix d'exécution frais inclus au 21.11.16	244,20 €

Capital nominal au 31.12.15	189.000.000 €
Capital nominal au 31.12.16	189.000.000 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 21.11.16	307.692.000 €
Capitalisation selon le prix d'exécution frais inclus au 31.12.15	314.685.000 €

## 3 Situation locative

### Entrées (locaux mis en location)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Place Robert Schuman - 38000 GRENOBLE	465	BUREAUX	15/10/2016
14 rue du Bois - 54390 FROUARD	600	COMMERCE	01/11/2016
4/6 rue d'Albertville - 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	984	COMMERCE	01/12/2016
C.C. du plan du Trou - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	34	COMMERCE	13/12/2016
<b>LOYERS H.T. / AN</b>			
<b>TOTAL DES LOCATIONS</b>			<b>239 400 €</b>

### Sorties (nouveaux locaux vacants)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
14, boulevard Maurice Berteaux - 95130 FRANCONVILLE	47	COMMERCE	01/10/2016
80/84, avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	200	COMMERCE	01/10/2016
14, rue du Bois - 54390 FROUARD	600	COMMERCE	01/10/2016
C.C. du plan du Trou - 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	34	COMMERCE	01/11/2016
<b>LOYERS H.T. / AN</b>			
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>			<b>124 474 €</b>

### Sorties (locaux mis en vente)

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
6, rue Joannes Carret - 4, rue du Four à Chaux - 69009 LYON	947	BUREAUX	27/12/2016
Lotissement Plaine Basse - 91350 GRIGNY	1 043	COMMERCE	02/12/2016
<b>LOYERS H.T. / AN</b>			
<b>TOTAL DES DÉPARTS</b>			<b>156 326 €</b>

### Taux d'occupation financier

Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants

En loyer	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
2015	91,95 %	91,33 %	91,72 %	91,20 %
2016	87,80 %	87,45 %	87,22 %	86,68 % *

\* Taux hors immeubles en arbitrage : 91 %

## 4 Patrimoine

### Investissement

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue de l'acquisition après achèvement d'un immeuble de bureaux BBC de 1.056 m<sup>2</sup> situé 37-39 route de Vaugirard à Meudon (92), face à l'île Séguin. Cet immeuble fait l'objet d'un bail en état futur d'achèvement d'une durée ferme de 9 ans avec une société industrielle. La réitération est prévue au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2017. Le prix d'acquisition fait ressortir un rendement net acte en mains de 5,45 %.

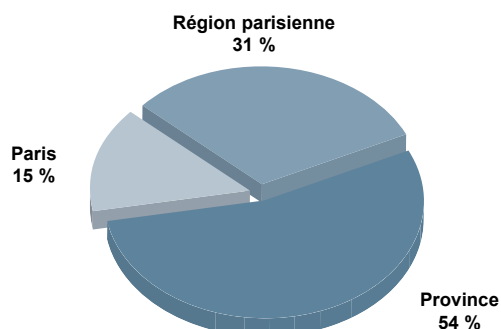
### Arbitrages

Votre SCPI a cédé deux actifs vacants au cours du trimestre, un situé à Grigny (91) ainsi que les bureaux et locaux d'activités de la rue Joannes Carret à Lyon (69), pour un prix de vente cumulé de 1,7 M€ net vendeur.

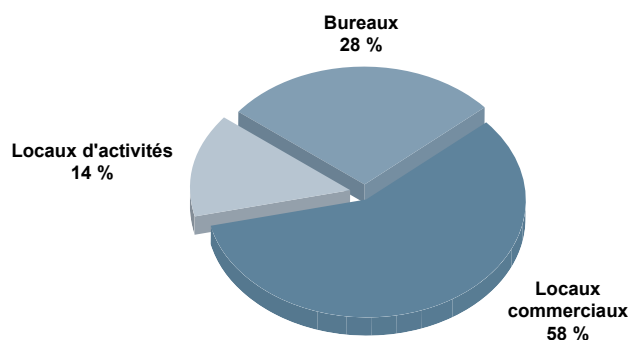
Quatre autres actifs sont actuellement sous promesse pour un prix de cession global de 1,6 M€ net vendeur. Il s'agit de lots de copropriété à Torcy (95), d'un bâtiment de bureaux à Evry (91), d'un local commercial à Grigny (91) et d'un lot de copropriété rue de la Croix-Nivert à Paris (15<sup>ème</sup>).

### Composition du patrimoine (par référence à la valeur vénale au 31.12.2016)

#### Par répartition géographique



#### Par nature



## 5 Distribution des Revenus

De la SCPI à capital fixe avant passage en capital variable

### Acomptes trimestriels

Dividende 2016	1 <sup>er</sup> trim.	2 <sup>ème</sup> trim.	3 <sup>ème</sup> trim.	4 <sup>ème</sup> trim.
Recettes locatives	3,25 €	3,15 €	3,12 €	3,15 €
Produits financiers *	0,00 €	0,00 €	0,03 €	0,00 €
Acompte total	3,25 €	3,15 €	3,15 €	3,15 €
Date de mise en paiement	22 avril 2016	22 juillet 2016	21 octobre 2016	23 janvier 2017

\* avant prélèvement de 39,50 %

### Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

#### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2015 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	8,22 %

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

Année 2016	
Coupon annuel	12,70 €
dont % des revenus non récurrents	0 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	246,44 €
DVM*	5,15 %

\* 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.

## 6 Marché secondaire

De la SCPI à capital fixe avant passage en capital variable

### 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)
31.10.2016	13 985	17 002	13 561	220,00 €	244,20 €
21.11.2016	2 233	6 263	2 088	220,00 €	244,20 €
			<b>15 649</b>		

\* Prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession de 5 % HT (6 % TTC au taux en vigueur).

### Situation du registre après confrontation du 21.11.2016

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
-	225,00 €	1 116
-	224,00 €	340
-	220,00 €	933
35	215,00 €	-
110	207,00 €	-

En raison du passage en capital variable de BUROBOUTIC et de la reprise du marché des parts selon les modalités du marché primaire (souscriptions/retraits), le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des parts tenu au siège de la SCPI) ne fonctionne plus depuis le 22 novembre 2016.

Aucun ordre de vente en attente au 21.11.2016

Transactions hors marché au cours de ce trimestre : 276 parts.

**La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.**

Pour tout renseignement ou achat de parts, le Service Commercial est joignable au 01 49 97 56 54 ou à l'adresse suivante : [commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Le Service Associés est joignable au 01 49 97 56 80 ou à l'adresse suivante : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## 7 Informations générales

### Commercialisation de nos produits

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 ».

### Distribution des revenus et jouissance des parts

Les montants indiqués dans ce bulletin s'appliquent à une part ayant pleine jouissance. Les revenus sont versés sous forme d'acomptes trimestriels dont le 4<sup>ème</sup> est versé en janvier de l'année suivante. 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.

### Changements d'adresse, de domiciliation bancaire

Toute demande de modification doit être adressée directement à FIDUCIAL Gérance et doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil.

- Pour les changements d'adresse, prière de joindre un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphone fixe).
- Pour les modifications de domiciliation bancaire, prière de joindre un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.

## 8 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 %.

## 9 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<sup>er</sup> 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.

## 10 Assemblée générale 2017

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.social.scpi@fiducial.fr) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **10 mars au plus tard**. Un dossier de candidature 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 à la Société de Gestion le **17 mars 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, personne physique ou représentant d'une personne morale, 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.

## 11 Fonctionnement du marché secondaire

Le passage en capital variable de votre SCPI a entraîné la suspension du marché des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente depuis le 22 novembre 2016. Il a été procédé à l'annulation des ordres de vente et d'achat subsistant à cette date sur le registre des parts tenu au siège de la SCPI.

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

Les modalités de fonctionnement du marché primaire vous sont présentées dans le courrier joint au présent bulletin trimestriel d'information.

## 12 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.