

## Éditorial

Dans un contexte de résilience et de regain de confiance, lié notamment à la poursuite de la politique accommodante de la FED et de la BCE, le recul de la demande placée de bureaux en Île-de-France de 23 % sur un an à 541 000 m<sup>2</sup>, n'est pas inquiétant en soi. Après 2 années très dynamiques, le marché de l'immobilier d'entreprise francilien prend le temps de respirer. Dans le même temps, les volumes d'investissements accusent une baisse de même ordre à 22 %. Ils ressortent à 2,4 milliards d'euros en Île de France.

Force est de constater que tant la demande placée que les investissements restent supérieurs à leur moyenne décennale.

Avec plus de 50 % des volumes, les SCPI et les OPCI ont été très actifs au premier trimestre. Il convient de souligner le retour en force des investisseurs allemands (20 % des volumes).

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux prime se maintiennent à un niveau historiquement bas, autour de 3 %.

En commerce, les taux ont également atteint des niveaux très bas. Les meilleurs emplacements parisiens peuvent se traiter jusqu'à 2,25 %.

Au niveau investissement en commerce, le 1<sup>er</sup> trimestre est marquée par une légère baisse des volumes investis avec 630 M€, soit -13 % par rapport à 2018. L'hyperpolarisation du marché et des actifs selon la qualité et la sécurité des revenus, constatée les trimestres précédents, perdure. Les artères n°1 de pied d'immeuble ainsi que les retail parks de nouvelle génération affichent une bonne résilience.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble de bureaux à Sophia Antipolis (06) pour un montant de 13 M€ avec un rendement de 6,40 %.

Deux dossiers sont en due-diligences exclusives pour un montant de 9 M€ avec un rendement proche de 6 %.

Un actif a été cédé durant le trimestre pour un montant de 175 K€.

Le TOF à fin mars est en hausse sensible, passant de 89,05 % à 93,22 %.

L'acompte sur dividende du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 s'élève à 2,90 € par part.

Votre IFU est disponible dans votre espace associé sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Audébert

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

## Chiffres clés



**357,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.03.2019



**6 818**  
associés

au 31.03.2019



**2,90 €**  
dividende

1<sup>er</sup> acompte trimestriel



**4,34 %**  
taux DVM

au 31.12.2018



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



**217,34 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2018

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

FIDUCIAL Gérance vous propose un nouveau service de « versements programmés » pour les SCPI FICOMMERCE et BUROUBOUTIC.

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 est sans engagement de durée : les versements programmés peuvent être interrompus sans frais, sur simple demande de votre part.

Si vous êtes intéressés, vous pouvez nous adresser un mail à [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr), ou vous rendre sur le site internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	194
Surface	177 624 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	314
Loyers quittancés (HT/an)	20,8 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
166 Rue de Rome - 13006 MARSEILLE	220	Commerce	02/01/2019
118 Rue de la Boétie - 75008 PARIS	110	Bureaux	18/01/2019
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>73 600 €</b>	

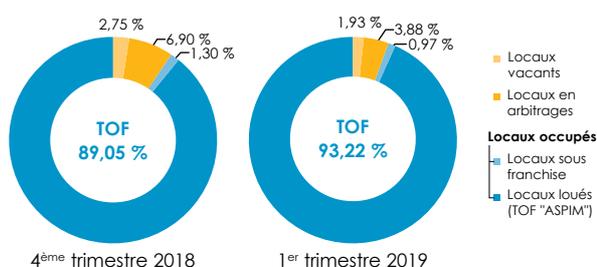
## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
118 Rue de la Boétie - 75008 PARIS	110	Bureaux	17/01/2019
8/10 Rue du Bois Sauvage - 91000 EVRY	280	Bureaux / Activité	24/01/2019
71 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	229	Bureaux	04/03/2019
Boulevard du 14 juillet - 27000 EVREUX	590	Commerce	15/03/2019
18, rue Kleber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	50	Bureaux	19/03/2019
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>241 968 €</b>	

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019 votre SCPI a enregistré cinq libérations pour 242 K€ de loyer. Par ailleurs, deux nouvelles locations ont été réalisées pour 74 K€ de loyer.

Courant 2019, votre SCPI devrait retrouver un TOF à 94 % grâce aux arbitrages effectués.

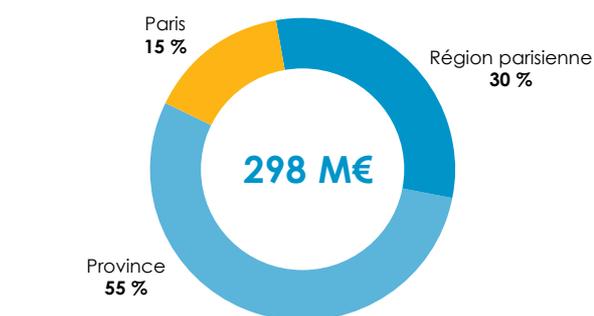
## Taux d'occupation financier trimestriel \*



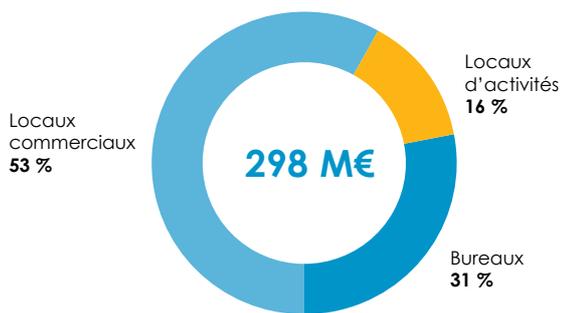
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2018)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au début de ce trimestre, votre SCPI a signé l'acte d'acquisition définitif d'un immeuble de bureaux, en pleine propriété, situé avenue de Roumanille à Sophia-Antipolis (06), principale zone tertiaire de la Côte d'Azur. Cet immeuble multi-locataires représente un investissement de 13 M€ AEM, intégralement financé grâce au produit de l'arbitrage d'un portefeuille d'actifs matures. Cette nouvelle acquisition rapporte 6,40 % net AEM.

### Arbitrages

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, votre SCPI a arbitré un local vacant de 191 m<sup>2</sup> à Mante la Jolie (78). Ce local a été préempté par la ville, pour un prix net vendeur de 175 K€.



© Photo : Christophe Audébert

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

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2019	RAPPEL 2018
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2019	2,90 € /part	3,00 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2019	-	3,00 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	25 octobre 2019	-	2,80 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	24 janvier 2020	-	2,80 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>2,90 € /part</b>	<b>11,60 € /part</b>

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2018 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	5,13 %

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

Au 31 décembre	2016	2017	2018
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	12,70 0 %	12,15 0 %	11,60 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	246,44	267,00	267,00
DVM <sup>(**)</sup> <sup>(***)</sup>	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 ne sont pas comparables entre 2016 et 2017.



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

© Photo : Christophe Audebert

## 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	9 011	8 834	177
2 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
3 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>9 011</b>	<b>8 834</b>	<b>177</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.03.2019.

### Marché gré à gré

Transactions hors marché au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : 1 556 parts

## Évolution du capital

DATE	01.01.2019	31.03.2019	30.06.2019	30.09.2019	31.12.2019
Nombre de parts	1 339 733	1 339 910	-	-	-
Dont nombre de parts créées	- 4 833	177	-	-	-
Capital nominal	200 959 950 €	200 986 500 €	-	-	-

### 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

## 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

L'assemblée générale de la SCPI BUROBOUTIC se déroulera au siège social de la Société : 41 rue du Capitaine Guynemer à COURBEVOIE (92400) le **mardi 18 juin 2019 à 14h30**.

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés courant mai / début juin 2019.

### 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 titre indicatif, la valeur IFI pour les résidents et les non résidents a été estimée par la Société de Gestion à 222,10 € par part, sur la base de la valeur vénale de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2019. Cette valeur vous a par ailleurs été communiquée lors de l'envoi du bordereau fiscal et est disponible sur le site internet.

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.

### SCPI BUROBOUTIC