

## Éditorial

Le marché des bureaux en Île-de-France poursuit sur sa lancée, avec un 2<sup>ème</sup> trimestre à nouveau exceptionnel, permettant d'atteindre une demande placée de 1,3 million de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre, soit une hausse de 10 % sur un an. L'ensemble des secteurs géographiques profite de ce mouvement. Le QCA atteint un taux de vacance de 2 %, et l'offre immédiate est en contraction de 25 %, ce qui a un effet direct sur les valeurs locatives (le prime est en route vers les 850 €/ m<sup>2</sup>) ainsi que sur les mesures d'accompagnement, en nette baisse.

Les investisseurs prenant en compte la remontée des loyers, ils sont toujours à l'acquisition, avec un volume placé de 8,1 Md€ au 1<sup>er</sup> semestre, chiffre record à mi-année depuis 2007. En conséquence, les rendements se maintiennent à des niveaux bas, même si l'on constate une plus grande sélectivité sur les actifs les moins liquides.

En commerces, les profonds changements en cours (alliances majeures entre réseaux physiques et acteurs du web, difficultés de certaines grandes enseignes, manque de dynamisme de certains secteurs d'activité) ont une incidence sur les volumes placés (1,8 Md€ en France au 1<sup>er</sup> semestre, à nouveau en baisse par rapport à 2017 si l'on exclut une transaction exceptionnelle sur les Champs-Élysées). L'ajustement des rendements à la hausse sur cette classe d'actifs devrait devenir patent d'ici fin 2018.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis un immeuble neuf de bureaux et entrepôts situé à Saint Quentin Fallavier (38) pour un montant de 7 M€ avec un rendement de 5,87 %.

BUROBOUTIC a également acquis un immeuble neuf en état futur d'achèvement situé à Marseille (13) pour un montant de 6,1 M€ AEM avec un rendement de 7,1 % (livraison 2019).

À fin juin, deux actifs sont sous promesse d'acquisition pour un montant de 11,2 M€. Deux actifs ont été cédés au cours du trimestre pour un montant de 2,7 M€.

Le TOF de BUROBOUTIC est de 88,78 % à fin juin. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018 s'élève à 3,00 € par part.

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Les équipes et la Direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent un bel été. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



14 rue de la Cornouailles à Nantes

## Chiffres clés



**360,1 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.18



**6 825**  
associés

au 30.06.18



**3,00 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,55 %**  
taux DVM

au 31.12.17



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



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

au 31.12.17

## Dématérialisation des Bulletins Trimestriels d'Information (BTI)

À compter d'octobre 2018, dans le cadre d'une démarche éco-responsable, le prochain Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous sera adressé par e-mail. Vous pourrez également le retrouver dans votre espace en ligne dédié et sécurisé ainsi que votre avis de crédit.

Si vous n'avez pas encore communiqué votre adresse e-mail, nous vous invitons à nous à la transmettre à l'adresse suivante :

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

Nous restons à votre disposition pour toute information sur le sujet.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	211
Surface	182 149 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	310
Loyers quittancés (HT/an)	19,7 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Le Forum de Picardie - 02100 SAINT QUENTIN	576	Commerce	01/06/2018
350 avenue du Club Hippique - 13090 AIX EN PROVENCE	780	Bureaux	14/05/2018
ZAC de Hiers - 31750 LABEGE	635	Bureaux	15/06/2018
15, boulevard Fuon Santa - 06340 LA TRINITE	1 129	Commerce	14/05/2018
15, boulevard Fuon Santa - 06340 LA TRINITE	1 456	Commerce	14/05/2018
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>			<b>778 958 €</b>

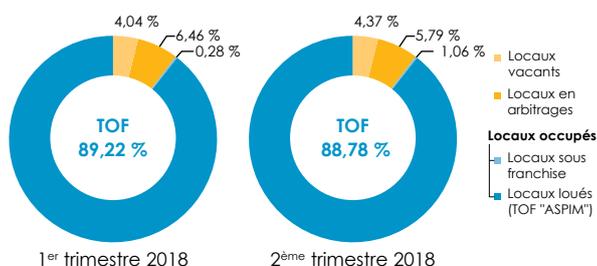
## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
Place Robert Schumann - 38000 GRENOBLE	465	Bureaux	09/04/2018
Boulevard Michael Faraday - 77700 SERRIS	600	Commerce	24/04/2018
86, rue d'Alesia - 75014 PARIS	91	Commerce	01/04/2018
104, rue Victor Hugo - 76600 LE HAVRE	1 195	Commerce	31/05/2018
15, boulevard Fuon Santa - 06340 LA TRINITE	2 585	Commerce	13/05/2018
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>			<b>974 199 €</b>

Au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018, votre SCPI a reloué 5 696 m<sup>2</sup> de locaux représentant 779 K€ de loyers annuels. Dans le même temps, nous avons enregistré des sorties pour 5 593 m<sup>2</sup> représentant 974 K€ de loyers annuels.

L'objectif de votre SCPI est d'accélérer les arbitrages afin de se repositionner sur des actifs mieux situés, ainsi que de relouer au plus vite les locaux vacants afin d'améliorer le TOF.

## 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.

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Votre SCPI est désormais titrée sur l'immeuble de bureaux et d'entrepôts de St Quentin Fallavier (38), livré au trimestre précédent. Abrutant le siège de la société Yuasa, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 11 ans et 6 mois, cet actif d'une surface de 4.644 m<sup>2</sup> permet de servir un rendement net AEM de 5,87 % pour un investissement de 7 M€ AEM.

Au cours de ce trimestre, Buroboutic s'est également porté acquéreur d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement à Marseille, dans le secteur d'Euroméditerranée, au pied du métro et du tramway. Cet actif, d'une surface de 2.355 m<sup>2</sup>, devrait être livré fin 2019. Il est vendu en blanc avec une garantie locative de 9 mois. Cet investissement s'élève à 6,1 M€ AEM. Le rendement de cette acquisition devrait se situer autour de 7,10 % net AEM.

Par ailleurs, votre SCPI a signé deux promesses de vente, en vue d'acquiescer deux ensembles de bureaux récents. Le premier, situé avenue Gustave Eiffel à Pessac (33), en proche périphérie de Bordeaux, porte sur 4.580 m<sup>2</sup> livrés en 2012-2013, et loués à Engie en 9 ans fermes et Veritas en 6 ans fermes. Cet investissement d'environ 8,3 M€ AEM sera réalisé sur la base d'un rendement de 6,34 % net AEM. Le second, situé avenue Harrison à Sainghain-en-Mélantois (59), en proche périphérie de Lille, porte sur 1.200 m<sup>2</sup> livrés en 2011. Cet investissement d'environ 2,9 M€ AEM sera réalisé sur la base d'un rendement de 6,45 % net AEM. Les actes authentiques de ces deux nouvelles acquisitions devraient être signés au 3<sup>ème</sup> trimestre.

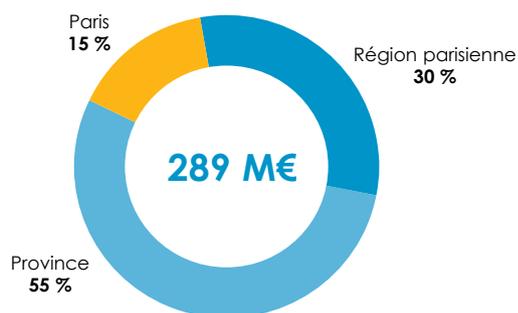
### Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a cédé l'actif de Grenoble (38) au prix de 1 450 K€ ainsi que l'actif de Clayes-sous-Bois (78) au prix de 1 250 K€.

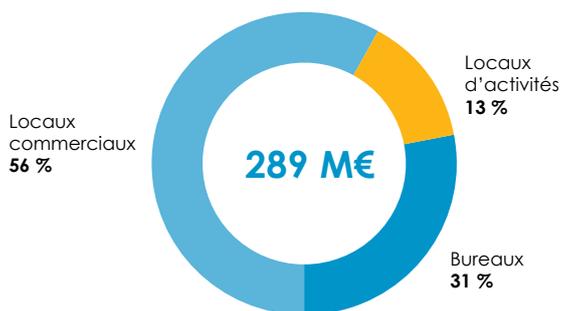
Elle a en outre signé cinq nouvelles promesses de vente portant sur les actifs de Grigny (91) pour un prix de 340 K€, de Carrières sous Poissy (78) pour un prix de 580 K€, des Mureaux (78) pour un prix de 800 K€, des Ulis (91) pour un prix de 670 K€ et d'Alfortville (94) pour un prix de 200 K€.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



### Répartition géographique



### Répartition par destination



## 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	-	3,00 € /part*
4 <sup>ème</sup> trimestre	22 janvier 2019	-	3,15 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>6,00 € /part</b>	<b>12,15 € /part</b>

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

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

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

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

AU 31.12	2015	2016	2017
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	13,62 0 %	12,70 0 %	12,15 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	256,35	246,44	267,00
DVM(**) (***)	5,31 %	5,15 %	4,55 %

\* 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.



© Photo : Tous droits réservés

45 quai Charles de Gaulle à Lyon

## 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	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>56 124</b>	<b>20 532</b>	<b>35 592</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2018.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.

## 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	-	-
Dont nombre de parts créées	172	31 477	4 115	-	-
Capital nominal	196 984 050 €	201 705 600 €	202 322 850 €	-	-

### 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

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## 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

### 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

### Loi de finances 2018 : 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.

L'article 28 de la loi de Finances pour 2018 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.

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.

## Assemblée Générale 2018

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 19 juin 2018. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité : de 97,00 % à 99,40 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur neuf (9) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance, vous avez reconduit pour trois (3) années les mandats des membres sortants ayant fait acte de candidature, savoir :

- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE ;
- Monsieur François LABORDE ;
- Monsieur Alain SCHMITT ;
- MANDDCIE, représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER.

La Société de Gestion remercie les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées.



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