

Éditorial

Le marché des bureaux en régions a atteint un record au 1^{er} semestre : la demande placée est la plus élevée depuis 2008, et dépasse de 37 % la moyenne décennale. Ces excellents chiffres sont portés par les transactions dans le neuf, qui atteignent désormais 43 % du total. L'offre à un an continue à baisser. Les valeurs locatives progressent en raison de la rareté de l'offre neuve. Ainsi, la valeur top dépasse 200 €/m² dans toutes les grandes agglomérations sauf Strasbourg.

En Île-de-France, le marché tertiaire a connu un trou d'air au 3^{ème} trimestre, en raison d'un net retrait dans le Croissant Ouest. La demande placée est toutefois en légère augmentation sur 12 mois (+6 %). Le taux de vacance est partout en baisse, tout comme l'offre immédiate, d'où un mouvement généralisé de remontée des loyers (+6 % en moyenne).

En investissement, le 3^{ème} trimestre a également été plus calme, sans pour autant obérer les prévisions d'atterrissage de l'exercice, lequel devrait de nouveau être un très bon cru. Les bureaux sont toujours la classe d'actifs la plus plébiscitée (75 %). Les investisseurs choisissent toujours majoritairement l'Île-de-France (75 % également). La typologie des acquéreurs évolue (fonds d'investissement plus présents que les SCPI, retour remarqué des allemands et des anglo-saxons). Les taux de rendement prime se maintiennent pour l'heure à leur niveau plancher, avec un rattrapage pour certaines régions (Lyon à 3,90 % rejoint par Lille à 4,10 %, Rennes à 5,80 %).

En commerces, la décline des investissements semble désormais ancrée, avec un 3^{ème} trimestre particulièrement modeste, reflet de la prudence persistante des investisseurs face aux bouleversements du secteur. Seuls 13 % des montants sont investis dans cette classe d'actifs. Cela se traduit par un début de remontée des rendements, y compris dans les grandes villes et même à Paris.

2018 reste pour votre SCPI une année de transition qui s'appuie sur une relance des investissements, l'accélération des arbitrages et le développement d'une collecte maîtrisée.

Au cours du trimestre, votre SCPI a acquis trois actifs neufs ou très récents pour un montant de 16,8 M€ avec un rendement de 6,25 %.

Dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, BUROBOUTIC a signé début octobre une promesse de vente d'un portefeuille de 20 actifs matures et non stratégiques pour un montant de 13,1 M€. L'acte authentique devrait être signé avant la fin de l'année 2018.

Le taux d'occupation financier de Buroboutic à fin septembre est en légère hausse à 89,1 %.

L'acompte sur dividende du 3^{ème} trimestre 2018 s'élève à 2,80 € par part, en retrait par rapport au trimestre précédent. En effet, à court terme, les ventes importantes d'actifs (une trentaine), le réinvestissement de ces capitaux et la collecte nouvelle provoquent un décalage dans la perception des loyers conduisant provisoirement à une baisse de la distribution.

L'ensemble de ces éléments accompagné de charges exceptionnelles ramène le dividende annuel autour de 11,50 €, en retrait sur l'exercice précédent avec un rendement DVM autour de 4,30 % (sur la base du prix de souscription de 267 €).

Votre BTI et votre avis de crédit sont disponibles dans votre espace associé sur le site internet : www.fiducial-gerance.fr

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



359 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 30.09.18



6 797
associés

au 30.09.18



2,80 €
dividende

3^{ème} 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 Bulletin Trimestriel d'Information de votre SCPI vous est 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

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

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	213
Surface	194 609 m ²
Nombre de locataires	322
Loyers quittancés (HT/an)	19,7 M€

Situation locative du trimestre



Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
60 rue Etienne Dolet - 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	01/08/2018
33 bis Bd Gambetta - 78300 POISSY	214	Bureaux	20/07/2018
CC INTERMARCHÉ - 95190 GOUSSAINVILLE	112	Commerce	24/09/2018
10 rue Marc A. Petit - 69002 LYON	132	Bureaux	16/08/2018
80/84 Avenue de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	200	Commerce	01/09/2018
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			165 144 €

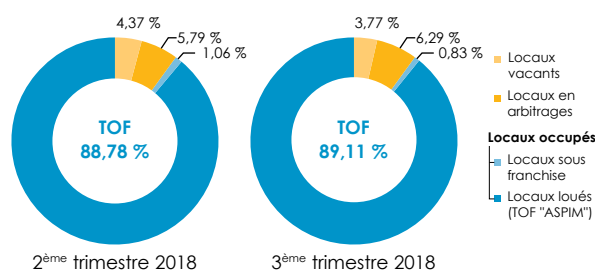
Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
Z.A.C. Du Centre Ville 93290 TREMBLAY-EN-FRANCE	75	Commerce	30/06/2018
60, rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	128	Bureaux	30/06/2018
Rue Valles - Rue Pierre Anne 44340 BOUGUENAI	4 004	Activités / bureaux	31/08/2018
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN			339 841 €

Au cours du 3^{ème} trimestre 2018, votre SCPI a reloué 952 m² de bureaux et commerces représentant 165 K€ de loyers annuels. Dans le même temps, nous avons enregistré des sorties pour 4 207 m² représentant 340 K€ de loyers annuels avec pour principale libération le locataire de Bouguenais (44) représentant à lui seul 4 004 m² pour un loyer annuel de 293 K€. Cet actif devrait être rapidement mis à l'arbitrage compte tenu de sa spécificité.

Nous continuons la politique d'arbitrage active de votre patrimoine afin de se positionner sur des actifs plus grands et mieux situés, le but étant d'améliorer au plus vite le TOF de votre SCPI.

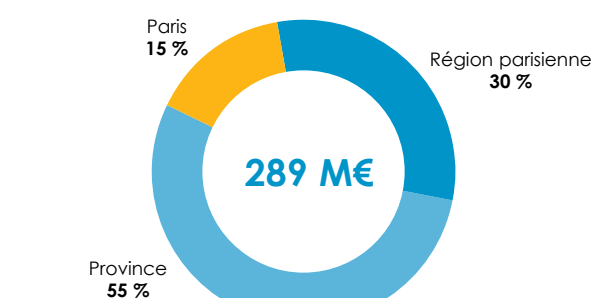
Taux d'occupation financier trimestriel *



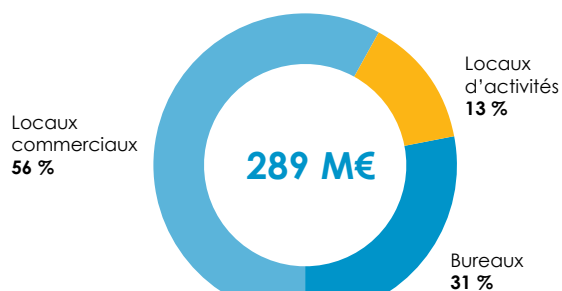
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2017)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissements

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a acquis trois immeubles en pleine propriété : deux ensembles de bureaux récents et un immeuble d'activités neuf.

Le premier, situé dans l'Edison Park, 31 avenue Gustave Eiffel à Pessac (33), en proche périphérie de Bordeaux, porte sur 4 580 m² utiles livrés en 2012-2013, et loués à Engie en 9 ans fermes et Veritas en 6 ans fermes. Cet investissement de 8,3 M€ AEM procure un rendement de 6,34 % net AEM.

Le second, situé dans le Parc de la Haute-Borne, 120 à 140 avenue Harrison à Sainghain-en-Mélantois (59), en proche périphérie de Lille, porte sur 1 200 m² livrés en 2011. Cet investissement de 2,9 M€ AEM procure un rendement de 6,45 % net AEM.

Le troisième, situé dans le Parc d'activités de Lesquin, Frétin et Sainghain-en-Mélantois, à Lesquin (59), également en proche périphérie de Lille, porte sur 6 473 m² d'activités avec bureaux d'accompagnement, livrés en août 2018 et loués à Mediapost, filiale du Groupe La Poste, avec un bail de 10 ans dont 6 ans fermes. Cet investissement de 5,6 M€ AEM procure un rendement de 6,02 % net AEM.

Par ailleurs, Buroboutic a également signé une promesse en vue d'acquérir un local commercial de 1 440 m² situé dans le Centre commercial de Pince-Vent, à Chennevières-sur-Marne (94), et loué à une enseigne nationale. Cette acquisition, d'un montant de 3,4 M€ AEM, procurera un rendement de 6,01 % AEM. La réitération est prévue fin novembre 2018.

Enfin, deux autres acquisitions sont au stade des due diligences, pour un volume d'investissement de l'ordre de 16 M€ AEM.

Arbitrages

Au cours de ce trimestre, votre SCPI a cédé un actif à Alfortville pour 200 K€ correspondant à sa valeur d'expertise.

Dans le cadre de la stratégie d'arbitrage, BUROBOUTIC a signé début octobre une promesse de vente d'un portefeuille de 20 actifs matures ou non stratégiques pour un montant de 13,1 M€. L'acte authentique devrait être signé avant la fin de l'année 2018.

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2018	RAPPEL 2017
1 ^{er} trimestre	23 avril 2018	3,00 € /part	3,00 € /part
2 ^{ème} trimestre	23 juillet 2018	3,00 € /part	3,00 € /part
3 ^{ème} trimestre	22 octobre 2018	2,80 € /part	3,00 € /part*
4 ^{ème} trimestre	22 janvier 2019	-	3,15 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		8,80 € /part	12,15 € /part

* 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 ^{er} trimestre	43 531	12 054	31 477
2 ^{ème} trimestre	12 593	8 478	4 115
3 ^{ème} trimestre	5 544	9 797	- 4 253
4 ^{ème} trimestre	-	-	-
Total	61 668	30 329	31 339

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.09.2018.

Marché gré à gré

Transactions hors marché au 3^{ème} trimestre 2018 : 177 parts

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	1 344 566	-
Dont nombre de parts créées	172	31 477	4 115	- 4 253	-
Capital nominal	196 984 050 €	201 705 600 €	202 322 850 €	201 684 900 €	-

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



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 Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - 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.

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 (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.

À propos de FIDUCIAL Gérance

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

Avec 1,8 milliard d'euros d'actifs gérés, répartis sur 7 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.

FIDUCIAL GÉRANCE RÉCOMPENSÉE AUX VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER :

Déjà primée en 2015 et 2017, FICOMMERCE a reçu cette année encore le prix de la meilleure SCPI à capital variable supérieur à 5 ans dans la catégorie SCPI de commerce.

SELECTPIERRE 2 a, quant à elle, remportée le prix de la meilleure performance globale sur 10 ans pour une SCPI à capital variable.

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