

## Éditorial

Le premier semestre 2017 a été actif sur le marché des bureaux, malgré un petit retrait de la demande placée au 2<sup>ème</sup> trimestre, vraisemblablement lié au contexte électoral. L'horizon est désormais éclairci et les utilisateurs comme les investisseurs se montrent globalement sereins, avec une prévision de 2,3 à 2,5 millions de m<sup>2</sup> placés à fin 2017. La stabilité du taux de vacance (6,2 %), la baisse des mesures d'accompagnement et la progression des programmes en blanc illustrent également cette confiance. Pour ce qui est du marché de l'investissement, il offre de belles perspectives, avec un fort potentiel de volumes importants au second trimestre, qui devraient rattraper largement un premier semestre assez calme. Les taux de rendement prime s'établissent durablement autour de 3 %.

Du côté des commerces, les retail parks soutiennent un marché moins actif que d'habitude. Le manque d'opportunités d'investissement dans les grands centres commerciaux ainsi que, dans une moindre mesure, sur les pieds d'immeubles, explique à la fois des volumes en retrait par rapport aux années précédentes, et des rendements toujours sous pression.

L'acompte du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 3,00 € par part.

Votre SCPI poursuit sa stratégie dynamique de valorisation et de rajeunissement de son patrimoine à travers l'arbitrage des actifs non stratégiques ou matures et de l'acquisition d'actif plus importants.

Depuis le début 2017, quatre actifs ont été vendus pour un montant de 1,72 M€, deux actifs sont sous promesse de vente pour un montant de 475 K€ et trois actifs sont sous offre de cession pour un montant de 3,4 M€.

En termes d'investissement, un immeuble de bureaux a été acquis pour un montant de 8,1 M€ et un immeuble neuf est sous promesse d'acquisition pour un montant de 6,9 M€.

Nous vous souhaitons un bel été. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Christophe Audebert

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

## Chiffres clés



**347 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.17



**6 853**  
associés

au 30.06.17



**3,00 €**  
dividende

2<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	216
Surface	188 794 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	324
Loyers quittancés (HT/an)	19,8 M€

# Situation locative du trimestre



## Principales locations ou relocations

ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
64/66 boulevard de la Mission Marchand - 92400 COURBEVOIE	Commerce	14/04/2017
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>	<b>57 500 €</b>	

## Principales libérations

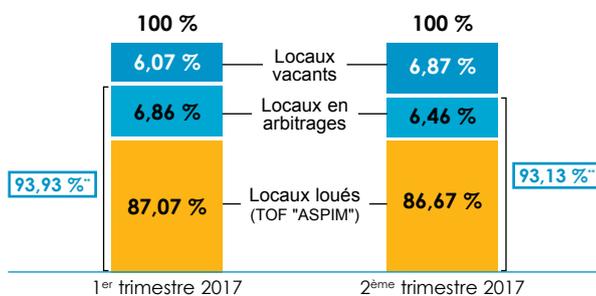
ADRESSE	NATURE	DATE D'EFFET
69 à 87, Grande Rue - 91160 LONGJUMEAU	Commerce	30/04/2017
<b>TOTAL DES LIBÉRATIONS DU TRIMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>	<b>31 664 €</b>	

Après une année 2016 difficile pour votre SCPI qui a enregistré beaucoup de congés, notamment sur des surfaces importantes, le 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 a vu un net ralentissement des surfaces libérées.

Nous avons, depuis plusieurs années, mis en place un plan d'arbitrage important afin de céder des actifs mal positionnés sur le marché ou frappés d'obsolescence.

L'objectif à moyen terme est de se positionner sur des actifs plus grands et mieux situés.

## Taux d'occupation financier trimestriel \*

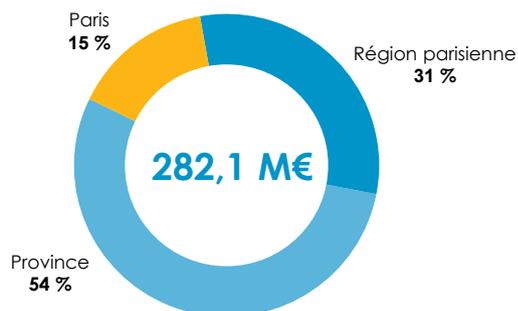


\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

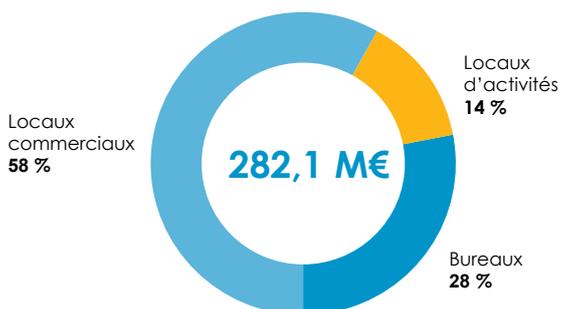
\*\* Taux hors immeuble en arbitrage.

## 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 conclu l'acquisition d'un ensemble de bureaux, d'une surface de 3 100 m<sup>2</sup>, situé dans le Parc de Crécy, à St Didier au Mont d'Or (69). Cet ensemble est intégralement loué à un locataire de premier rang. Le prix d'acquisition est de 8,1 M€ AEM et fait ressortir un rendement net acte en mains de 6,67 %.

L'acquisition d'un immeuble de bureaux neuf de 1 000 m<sup>2</sup> situé à Meudon (actuellement sous promesse) pour un montant de 6,9 M€ est prévue en Septembre.

### Arbitrages

Votre SCPI a cédé deux locaux commerciaux, l'un à Grigny (91), l'autre rue du Poteau à Paris (18<sup>ème</sup>), pour un prix cumulé de 1 170 K€ (valeur d'expertise cumulée 1 150 K€).

Par ailleurs, deux promesses de vente ont été signées pour des locaux commerciaux à Torcy (93) et au Kremlin-Bicêtre (94) pour un prix cumulé de 475 K€ (valeur d'expertise cumulée 442 K€). La réitération de ces deux ventes est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2017.

Par ailleurs, 3 actifs sont sous offre, qui restent à confirmer pour un montant de 3 375 K€.



© Photo : Christophe Audébert

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

# 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	20 octobre 2017	-	3,15 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	22 janvier 2018	-	3,15 € / part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>6,00 € / part</b>	<b>12,70 € / part</b>

## 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	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	15,45 0 %	15,12 0 %	14,04 0 %	13,62 0 %	12,70 0 %
Prix de part moyen de l'année en €	285,95	289,64	287,16	256,35	246,44
DVM**	5,40 %	5,22 %	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.



© Photo : Christophe Aucobert

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

## 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	-	-	-
4 <sup>ème</sup> trimestre	-	-	-

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2017.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017.

### 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

**Prix de retrait** : 240,30 €

## 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	-	-
Dont nombre de parts créées	0	4 695	33 845	-	-
Capital nominal	189 000 000 €	189 704 250 €	194 781 000 €	-	-

### 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 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

### 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.**

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).

Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

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.**

## Assemblée Générale 2017

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 22 juin 2017. L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité : de 96,52 % à 98,79 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur dix (10) 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 :

- Monsieur Henri-Jacques NOUGEN ;

- La société SNRT – Société Nouvelle de Réalisations Techniques, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN ;
- Monsieur Albert SCHMITT ;

Et élu un associé faisant acte de candidature, savoir :

- la société D4, représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER.

La Société de Gestion remercie, d'une part, les associés qui lui ont renouvelé leur confiance en approuvant les résolutions présentées et, d'autre part, Madame Dany PONTABRY de l'accomplissement de son mandat au sein du Conseil de Surveillance.

## 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 %.

### SCPI BUROBOUTIC