

## Éditorial

Chers Associés,

Les vagues pandémiques se succèdent mais chaque confinement apporte de moins en moins de perturbations à l'activité économique. Ainsi, depuis le début de l'année, la croissance en 2021 est révisée à la hausse, conséquence en particulier de l'ampleur des stimulus budgétaires et de l'efficacité des vaccins. Le PIB français devrait augmenter de +6,1 % en 2021 contre -8,7 % en 2020.

Après un début d'année encourageant, le redressement du marché locatif des bureaux s'est confirmé au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 avec un rebond de 14 % des volumes placés par rapport au trimestre précédent.

Le marché de l'investissement des bureaux a en revanche marqué le pas, même si l'accélération de l'activité économique, la reprise du marché locatif et les liquidités abondantes laissent entrevoir un rebond des volumes investis dès le 3<sup>ème</sup> trimestre.

Le secteur de la logistique et des locaux d'activité continue d'enregistrer une belle dynamique avec l'approvisionnement des magasins de proximité. Elle continue d'attirer de nombreux investisseurs et affiche une compression des taux.

L'horizon du commerce est loin d'être « bouché ». Force est de constater que chaque période de confinement a été suivie d'un retour important en magasins, soulignant l'attachement des consommateurs au commerce physique. Longtemps privés de commerce et de lieux de sorties, les français sont en proie à une frénésie d'achats, les dépenses enregistrées ces dernières semaines rattrapant les mois de fermetures.

Grâce à son patrimoine diversifié, votre SCPI remplit parfaitement son rôle. En privilégiant des actifs de proximité, avec des biens en pieds d'immeubles situés à Paris et/ou au cœur des métropoles régionales, BUROBOUTIC résiste bien aux effets de la crise.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de BUROBOUTIC s'élève à 89,38 %.

Votre SCPI résiste bien à l'impact de la COVID 19 et distribue 100 % des acomptes du 1<sup>er</sup> semestre 2020. L'acompte sur dividende du 2<sup>ème</sup> trimestre s'élève à 2,60 €/part, soit un total de 5,20 € par part au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

En termes d'investissement, votre SCPI vient de sécuriser une nouvelle opportunité d'investissement d'environ 4 M€ acte en main qui devrait procurer un rendement légèrement supérieur à 5,5 %. Cet investissement est un plateau de bureaux d'environ 1 000 m<sup>2</sup> situé à Nice, avec un bail de 9 ans fermes.

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent un excellent été 2021 ■

**La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance**

## Chiffres clés



**381,3 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 30.06.2021



**7 041**  
associés

au 30.06.2021



**2,60 €**  
dividende

2<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,27 %**  
taux DVM

au 31.12.2020



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



**218,77 €**  
valeur de réalisation  
par part au 31.12.2020

## De nouvelles victoires pour FIDUCIAL Gérance

**FIDUCIAL Gérance est récompensée à 3 reprises pour la qualité de la gestion de ses SCPI thématiques.**

À l'occasion de l'édition 2021 des "Victoires de la Pierre-Papier", le jury a attribué 3 Victoires à FIDUCIAL Gérance.

Les "Victoires de la Pierre-Papier" ont pour objectif de sélectionner les produits les plus performants dans l'immobilier à travers toute la gamme de véhicules collectifs accessibles aux épargnants.

Pour la **7<sup>ème</sup> année consécutive**, son approche de gestion responsable, innovante et rigoureuse permet à FIDUCIAL Gérance de se distinguer pour la performance de ses fonds.

Pour en savoir plus : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

## Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	185
Surface	168 614 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	301
Loyers quittancés (HT/an)	18,7 M€



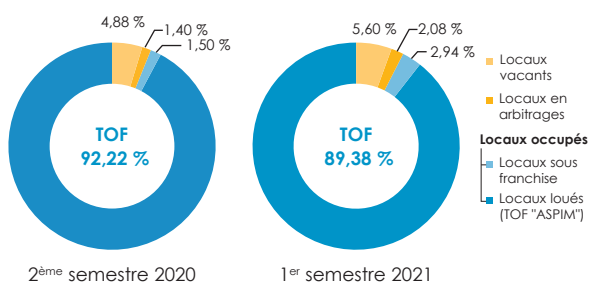
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
66 route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	130	Local commercial	01/01/2021
ZAD DE LA DANNE - Rue des Fauvettes - 95310 ERAGNY	535	Commerce	01/04/2021
BD DU 14 JUILLET - rue Roland Moréno - 27000 EVREUX	400	Commerce	01/05/2021
51/55 rue A. Briand - 77100 MEAUX	318	Commerce	01/05/2021
4 rue Léon Golan 13003 MARSEILLE	95	Bureaux	01/05/2021
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		201 900 €	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
1 Avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	1 482	Bureaux	01/01/2021
2 Avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	673	Bureaux	01/01/2021
6 Avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	148	Bureaux	01/01/2021
Grande ARMEE 75017 PARIS	537	Bureaux	31/03/2021
BD du 14 Juillet 27000 EVREUX	400	Commerce	30/04/2021
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		766 558 €	

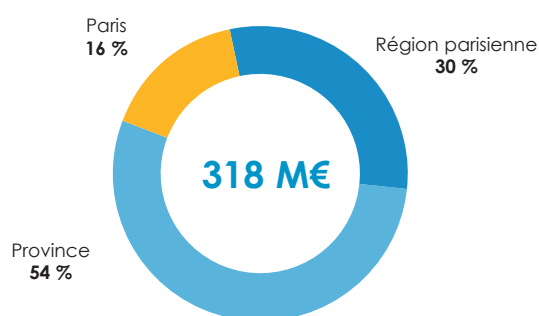
## Taux d'occupation financier\*



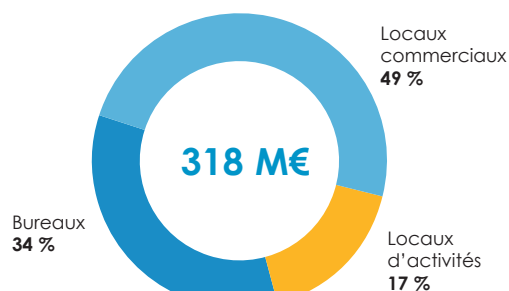
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Votre SCPI vient de sécuriser une nouvelle opportunité d'investissement, portant sur un plateau de bureaux d'environ 1.000 m² situé à Nice, loué en 9 ans fermes dans le cadre d'une externalisation. Cette acquisition, dont la réitération interviendra à l'automne, représente un investissement d'environ 4 M€ acte en main, et devrait procurer un rendement légèrement supérieur à 5,50% AEM.

### Arbitrages

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre, votre SCPI a poursuivi ses arbitrages, avec tout d'abord la vente définitive d'un immeuble de bureaux à Sophia-Antipolis, cédé vacant au prix de 1,3M€ (+12% par rapport à la dernière valeur d'expertise, +60% par rapport à la valeur nette comptable), puis la signature de 3 promesses de vente sur des actifs à Rennes/St-Grégoire, Toussus-le-Noble et Le Havre, pour un prix total de 4,3M€ (+35% par rapport à la dernière valeur d'expertise, +10% par rapport à la valeur nette comptable). Votre SCPI a également signé une promesse portant sur une boutique du Centre commercial Maine-Montparnasse à un prix inférieur à la valeur d'expertise (2,65M€, soit -4%), en raison d'un grand projet de démolition-reconstruction dont le portage (sur une durée de 8 à 10 ans) aurait été préjudiciable pour Buroboutic. Enfin, la mise en vente de commerces en pieds d'immeubles à Tremblay-en-France a abouti à la préemption de l'ensemble de ces actifs par la commune, à un prix très satisfaisant pour votre SCPI (près de 1,8M€, soit +50% par rapport à la valeur d'expertise).



76 boulevard Saint Germain à Paris

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2020
1 <sup>er</sup> trimestre	27 avril 2021	2,60 € /part	2,60 € /part
2 <sup>ème</sup> trimestre	27 juillet 2021	2,60 € /part	2,60 € /part
3 <sup>ème</sup> trimestre	28 octobre 2021	-	2,60 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2022	-	3,60 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>5,20 € /part</b>	<b>11,40 € /part</b>

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2020 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	4,09 %

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

AU 31.12	2018	2019	2020
Dividende en €*	11,60	11,80	11,40
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %
Prix de part moyen de l'année en €	267,00	267,00	267,00
DVM(**) (***)	4,34 %	4,42 %	4,27 %

\* 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 avec 2016.



© Photo : Tous droits réservés

59/61 passage Saint André des Arts à Paris

## 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> semestre	5 465	19 347	-13 882
2 <sup>ème</sup> semestre	-	-	-
<b>Total</b>	<b>5 465</b>	<b>19 347</b>	<b>-13 882</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 30.06.2021.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

### 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](mailto:commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr)

✓ **Service Associés** : 01 49 97 56 80  
[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)

## Évolution du capital

DATE	30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021
Nombre de parts	1 455 217	1 442 153	1 428 271
Dont nombre de parts créées	1 106	- 13 064	- 13 882
Capital nominal	218 282 550 €	216 322 950 €	214 240 650 €

# Informations

## Conditions de souscription depuis le 17 février 2017



Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin 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 :

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- 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 ;
- 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.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@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) ;

### 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.

## 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.

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 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 17 juin 2021 à distance pour motif sanitaire et ce, sur le fondement de l'article 4 de l'ordonnance n°2020-321 du 25 mars 2020 tel que successivement prorogé et dernièrement par le décret n°2021-255 du 09 mars 2021.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 98,21 % à 99,44 %).

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 pour une durée de trois (3) années,

1- ont été reconduits les mandats des membres sortants suivants ayant fait acte de candidature, savoir :

- La société dénommée CARDIF ASSURANCE VIE prise en la personne de Monsieur Gilles SAINT-CATHERINE,

- Monsieur François LABORDE,

- La société dénommée Société Civile Manddrie prise en la personne de Monsieur Hugues MISSONNIER ;

2- a été élu un (1) associé faisant acte de candidature, à savoir :

- Monsieur Yves BOUGET.

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, Monsieur Alain SCHMITT pour la contribution apportée et le travail effectué au sein du Conseil de Surveillance.



FIDUCIAL

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.scp@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scp@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