

## Éditorial

Chers Associés,

L'année 2021 a été un bon cru pour les SCPI, qui ont démontré une nouvelle fois leur résilience et leurs performances.

Après la récession causée par la crise sanitaire, l'économie française a connu une amélioration nette en 2021 avec une hausse du PIB de +7,0 %. La reprise de l'activité et les mesures gouvernementales ont en effet encouragé la consommation des ménages (+4,1 %), générant une inflation de +1,6 % en 2021. La BCE a maintenu son contrôle pour limiter celle-ci et, ainsi, favoriser la croissance. Enfin, le taux de chômage a enregistré une baisse record en 2021, à 7,5 % de la population active.

La demande placée de bureaux en IDF a atteint 1,8 M de mètres carrés en 2021 (+30 % sur un an), niveau toutefois insuffisant pour absorber les livraisons de 2021, notamment en 1<sup>ère</sup> Couronne et à La Défense, conséquence d'une forte hausse des libérations. Les utilisateurs plébiscitant les meilleurs emplacements, les loyers ont atteint 930€/m<sup>2</sup>/an dans le QCA parisien. Un volume de 15,7 Mds€ a été investi en bureaux en 2021 (-17 % sur un an). Le taux « prime » s'est quant à lui maintenu à 2,70 %.

La fréquentation des commerces a redémarré en 2021, notamment dans les centres villes et les zones commerciales, malgré une croissance du commerce en ligne deux fois plus forte que celle du commerce de détail. Au total, un volume de 3,0 Mds€ a été investi en commerce en 2021 (-34 % sur un an), avec un taux « prime » se maintenant à 3,20 %.

D'une façon globale, pour l'ensemble de nos SCPI, les indicateurs de gestion sont restés solides sur l'exercice avec, notamment, des taux d'occupation financier moyen supérieurs à 90 %, un retour progressif à la normalisation des encaissements de loyers, une hausse du taux de recouvrement, une hausse des niveaux de réserves par part pour la majorité de nos SCPI, et des valeurs d'expertises globalement bien orientées.

De par le positionnement de ses actifs, votre SCPI BUROBOUTIC a bien résisté à l'impact de la COVID-19.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de BUROBOUTIC s'élève à 91,05 % contre 89,38 % à fin juin 2021.

L'acompte sur dividende du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 s'élève à 3,10 €/part, soit un total de 10,90 €/part au titre de 2021, faisant ressortir un rendement de 4,08 % en 2021.

Les expertises 2021 de BUROBOUTIC sont en léger repli de -0,42 % à isopérimètre, démontrant la qualité de la valeur patrimoniale de votre SCPI.

Le report à nouveau (RAN) est en légère hausse, à 0,98 €/part.

En termes d'investissement, votre SCPI a fait l'acquisition d'un plateau de bureau d'environ 1 000 m<sup>2</sup> situé à Nice (06) pour un montant de 4 M€ AEM et devant procurer un rendement légèrement supérieur à 5,5 %. Votre SCPI a également procédé à l'arbitrage de huit actifs, dont quatre à usage de commerce et quatre à usage de bureau, majoritairement situés en province, pour un montant total de 8,7 M€ net vendeur.

Pour 2022, notre scénario central repose sur une croissance attendue encore soutenue, avec une inflation plus marquée et une indexation positive des loyers. Ces conditions devraient permettre d'offrir pour l'immobilier un couple rendement/risque toujours attractif. Notre politique d'investissement restera plus que jamais très sélective, guidée comme notre gestion du patrimoine par l'amplification/accentuation de notre démarche ESG.

Les équipes et la direction de FIDUCIAL Gérance vous souhaitent une excellente année 2022. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

## Chiffres clés



**377,8 M€**  
capitalisation

selon le prix de souscription  
au 31.12.2021



**6 964**  
associés

au 31.12.2021



**3,10 €**  
dividende

4<sup>ème</sup> acompte trimestriel



**4,08 %**  
taux de distribution

au 31.12.2021



**267,00 €**  
prix de souscription

depuis le 17.02.2017



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

### NOUVEAU : Le GFI FORECIAL

FIDUCIAL Gérance lance son nouveau produit éco-responsable : **FORECIAL**, Groupement Forestier d'Investissement

**Avec FORECIAL,  
faites respirer votre épargne !**

Étant un acteur des groupements forestiers en France depuis 40 ans, avec 5 200 hectares, 6 groupements forestiers et 36 forêts gérées, nous souhaitons capitaliser cette expertise sur ce produit qui investit dans des forêts françaises.

Devenir propriétaire forestier, c'est faire un investissement utile et responsable, c'est également un outil d'optimisation, de diversification et de transmission de patrimoine pouvant cumuler des avantages fiscaux, sous conditions.

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

## Patrimoine de votre SCPI au 31.12.2021

Immeubles	181
Surface	169 816 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	303
Loyers quittancés (HT/an)	19,1 M€



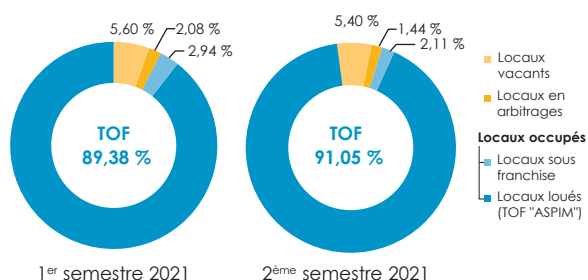
## Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
10 Place de Bougainville - 13015 MARSEILLE	606	Bureaux	01/08/2021
140 Rue Harrison - 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	300	Bureaux	14/09/2021
950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	167	Bureaux	20/10/2021
10 Place de Bougainville - 13015 MARSEILLE	611	Bureaux	01/12/2021
10 Avenue de la Grande Armée - 75017 PARIS	537	Bureaux	02/12/2021
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>573 707 €</b>	

## Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M <sup>2</sup>	NATURE	DATE D'EFFET
950 Rue de Roumanille - 06140 BIOT	130	Bureaux	14/09/2021
2 Place Georges Pompidou - 78300 POISSY	30	Commerce	12/10/2021
4 Rue Bourbon le Château - 75006 PARIS	28	Commerce	14/12/2021
<b>TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN</b>		<b>58 125 €</b>	

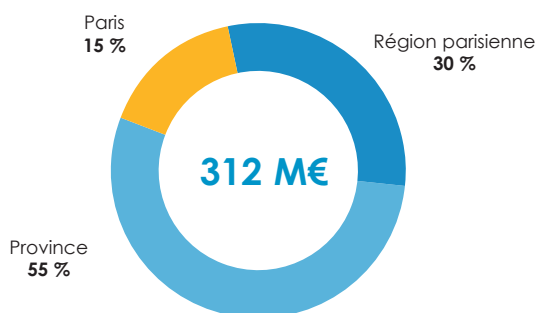
## Taux d'occupation financier\*



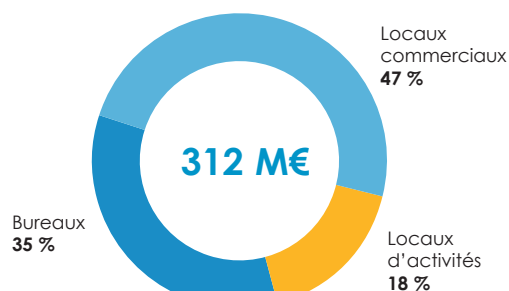
\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

## Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2021)



### Répartition géographique



### Répartition par destination

## Investissements / Arbitrages



### Investissements

Au cours du second semestre, votre SCPI a mené à bien une nouvelle acquisition portant sur un plateau de bureaux situé Promenade des Anglais à Nice, dans un immeuble récent du quartier de l'Arenas. Ce plateau de plus de 1.000 m<sup>2</sup> a été acquis auprès d'un utilisateur dans le cadre d'une externalisation, sous la forme d'un bail de 9 ans fermes signé à un loyer de marché. Ce nouvel investissement représente un volume de près de 4 M€ acte en main, et apporte à Burobutic un rendement supérieur à 5,50 % acte en main.

### Arbitrages

Au cours du second semestre, votre SCPI a accéléré ses arbitrages, avec 8 nouvelles cessions portant sur des actifs devenus obsolètes, à Paris, à Tremblay-en-France (93), au Havre (76), à St-Grégoire (35) et à Toussus-le-Noble (78), venant s'ajouter à 3 autres ventes en début d'année, le tout dans des conditions de prix proches des valeurs d'expertise (8,75 M€ au total, -2,6 % sur l'exercice). Burobutic a également 2 promesses de vente en cours, portant sur d'autres actifs à Tremblay-en-France et à Toussus-le-Noble, pour un prix de 1,5 M€, cette fois largement supérieur à la valeur d'expertise.



455, promenade des Anglais, à Nice (06)

# Distribution des revenus



## Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2021	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	2,60 € /part
4 <sup>ème</sup> trimestre	26 janvier 2022	3,10 € /part	3,60 € /part
<b>TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS</b>		<b>10,90 € /part</b>	<b>11,40 € /part</b>

## Performances Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

### TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2021 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	3,25 %

### Taux de distribution de Buroboutic Métropoles

AU 31.12	2018	2019	2020	2021
Dividende en €* dont % des revenus non récurrents	11,60 0 %	11,80 0 %	11,40 0 %	10,90 0 %
Prix de part acquéreur au 01.01	267,00	267,00	267,00	267,00
Taux de distribution (**)	4,34 %	4,42 %	4,27 %	4,08 %

\* Avant prélèvement

\*\* Le taux de distribution 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) au 01.01 de l'année n.



14, rue de la Cornouaille à Nantes (44)

## 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	3 928	17 213	- 13 285
<b>Total</b>	<b>9 393</b>	<b>36 560</b>	<b>- 27 167</b>

\* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2021.

### Marché gré à gré

Aucune transaction hors marché au 2<sup>ème</sup> semestre 2021.

## Évolution du capital

DATE	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
Nombre de parts	1 442 153	1 428 271	1 414 986
Flux net de parts	- 13 064	- 13 882	- 13 285
Capital nominal	216 322 950 €	214 240 650 €	212 247 900 €

### 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 €
<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)

# 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 :

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) ;

### 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 prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## 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 libérateur 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 2022 - AVIS À CANDIDATURE

Conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvellera partiellement cette année de sorte que les mandats de **trois (3) membres** arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (01.49.07.86.80), le **8 mars 2022** au plus tard. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis la rubrique « **Actualités** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail et par voie postale**, à la Société de Gestion le **31 mars 2022 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.