

Éditorial

La pandémie mondiale du Coronavirus a marqué profondément l'année 2020. Avec une chute de 8,3 % de son PIB en 2020 liée aux 2 confinements et à un couvre-feu, la France a connu et connaît encore un contexte macroéconomique inédit.

L'épidémie de la Covid-19 a pesé sur l'activité tertiaire des grandes agglomérations et se matérialise par une baisse de la demande placée et un recul des transactions. Ces bouleversements poussent de nombreux utilisateurs à redéfinir leurs stratégies immobilières globales dans un contexte de maîtrise des coûts et d'intensification du télétravail. Concernant les locaux commerciaux, la crise sanitaire et le développement accéléré de l'e-commerce ont eu un impact significatif sur la capacité pour nos locataires à régler leurs loyers. Nous les avons accompagnés et au final, les taux d'encaissement constatés sont restés satisfaisants.

Une hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque s'amorce progressivement sur les différents marchés immobiliers.

En terme de perspectives, l'abondance des liquidités à placer couplée à une prime de risque attractive constituent des facteurs de soutien indéniable du marché immobilier qui devrait progressivement reprendre en 2021.

Dans ce contexte, le marché des SCPI a prouvé toute sa résilience.

Votre SCPI BUROBOUTIC a bien résisté à l'impact du Covid-19 avec un résultat de 11,48 €/part permettant de distribuer 11,40 €/part au titre de 2020, tout en augmentant le report à nouveau.

Le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) s'élève à 4,27 % contre 4,42 % en 2019, soit une baisse de 3,40 %.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel s'élève à 92,2 % à fin 2020.

Au cours du second semestre, dans le cadre de sa stratégie d'arbitrage, votre SCPI a cédé 5 actifs matures pour un montant de 3,2 M€ supérieur à la valeur d'expertise (2,7 M€) et à la valeur comptable (2,6 M€).

Les équipes et la direction de Fiducial Gérance vous souhaitent une excellente année 2021. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés



385 M€
capitalisation

selon le prix de souscription
au 31.12.2020



6 753
associés

au 31.12.2020



3,60 €
dividende

4^{ème} acompte trimestriel



4,27 %
TDVM

au 31.12.2020



267,00 €

prix de souscription
depuis le 17.02.2017



218,75 €

valeur de réalisation
par part au 31.12.2019

Reprise en gestion de la SCPI CAPIFORCE PIERRE

Depuis le 1^{er} janvier 2021, FIDUCIAL Gérance devient le gestionnaire de la SCPI CAPIFORCE Pierre, SCPI diversifiée à capital fixe.

Composée de 68 immeubles pour une surface d'environ 25 000 m², la valeur du patrimoine détenu s'élève à environ 70 M€ droits inclus.

La SCPI CAPIFORCE Pierre investit majoritairement dans des actifs immobiliers situés à Paris, mais également en province et en région parisienne. Le portefeuille se compose d'un patrimoine immobilier commercial diversifié en commerces, locaux d'activité et bureaux. Un portefeuille de messagerie a également été acheté durant l'année 2020 en vue de diversifier le patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux de rendement interne (TRI) affichait une performance de 7,03 % sur 10 ans et de 10,83 % sur 15 ans.

N'hésitez pas à nous contacter pour plus d'information.

Patrimoine de votre SCPI



Immeubles	185
Surface	169 306 m ²
Nombre de locataires	302
Loyers quittancés (HT/an)	21,2 M€

Situation locative du semestre



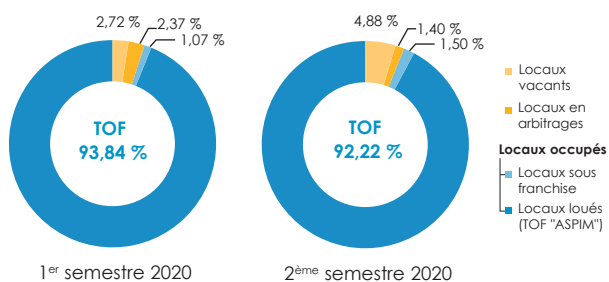
Principales locations ou relocations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
14 rue du Bois - 54390 FROUARD	600	Commerce	15/12/2020
ZAC de la Danne - 95610 ERAGNY	672	Commerce	01/12/2020
200 rue de Belleville - 75020 PARIS	200	Commerce	01/10/2020
BD du 14 Juillet - 27000 EVREUX	590	Commerce	01/08/2020
120/140 rue Harrison - 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	300	Bureaux	01/07/2020
TOTAL DES LOCATIONS OU RELOCATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		306 450 €	

Principales libérations

ADRESSE	SURFACE EN M²	NATURE	DATE D'EFFET
ZAC de l'HERS 31670 LABEGE	1 521	Commerce	31/10/2020
ZAC de l'HERS 31670 LABEGE	652	Commerce	30/09/2020
2 Avenue Bale - 1 rue de Huningue 68300 SAINT LOUIS	404	Commerce	25/09/2020
ZAC des bellevues 95610 ERAGNY	672	Commerce	31/07/2020
ZAC des bellevues 95610 ERAGNY	535	Commerce	31/07/2020
TOTAL DES LIBÉRATIONS DU SEMESTRE EN LOYERS H.T. / AN		607 337 €	

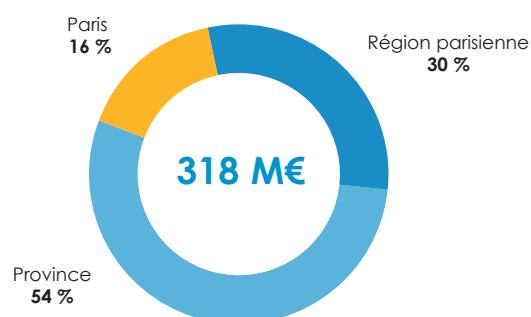
Taux d'occupation financier*



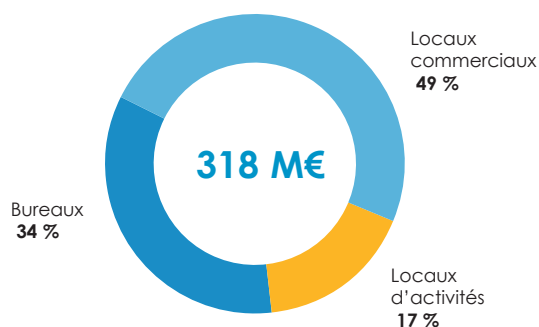
* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants.

Composition du patrimoine

(par référence à la valeur vénale au 31.12.2020)



Répartition géographique



Répartition par destination

Investissements / Arbitrages



Investissements

Au cours du second semestre, aucun nouvel investissement n'a été signé. Plusieurs nouveaux dossiers sont toutefois à l'étude en ce début d'année.

Arbitrages

Votre SCPI a poursuivi sa campagne d'arbitrage d'actifs matures, avec 5 nouvelles ventes au cours du second semestre, à Longjumeau (91), Alfortville (94), Bouguenais (44), Fayet (02) et Sannois (95), pour un prix total de 3.199 k€ net vendeur, supérieur de 17 % à la valeur d'expertise cumulée (2.729 k€) et supérieur de 21 % à la valeur nette comptable (2.644 k€).



45 quai Charles de Gaulle à Lyon (69)

Distribution des revenus



Acomptes trimestriels

PÉRIODE	DATE DE VERSEMENT	2020	RAPPEL 2019
1 ^{er} trimestre	25 avril 2020	2,60 € /part	2,90 € /part
2 ^{ème} trimestre	27 juillet 2020	2,60 € /part	2,90 € /part
3 ^{ème} trimestre	28 octobre 2020	2,60 € /part	2,90 € /part
4 ^{ème} trimestre	26 janvier 2021	3,60 € /part	3,10 € /part
TOTAL REVENUS DISTRIBUÉS		11,40 € /part	11,80 € /part

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

TRI - Taux de rentabilité interne

Au 31.12.2019 (source IEIF)	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)	4,75 %

TDVM - 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
TDVM ^(**) ^(***)	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.



59/61 passage Saint André des Arts à Paris (6^{ème})

© Photo : Tous droits réservés

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} semestre	22 490	21 384	1 106
2 ^{ème} semestre	4 671	17 735	- 13 064
Total	27 161	39 119	- 11 958

* vient en augmentation du capital social.

Aucune demande de retrait en attente au 31.12.2020.

Marché gré à gré

Transaction hors marché au 2^{ème} semestre 2020 : 51 parts.

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 €

Évolution du capital

DATE	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020
Nombre de parts	1 454 111	1 455 217	1 442 153
Dont nombre de parts créées	2 068	1 106	- 13 064
Capital nominal	218 116 650 €	218 282 550 €	216 322 950 €

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 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 :

- 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.scpi@fiducial.fr ou sur le site Internet 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^{er} 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^{er} 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 - 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 quatre (4) membres arriveront à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans la newsletter publiée au cours du 2^{ème} trimestre 2021.

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), **le 8 mars 2021** 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 2021 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.

SCPI BUROBOUTIC