



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

**Buroboutic  
Métropoles**

**Rapport Annuel 2020**



# BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable  
faisant offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier,  
L.231-1 à L.231-8 du Code de Commerce  
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2020 : 216 322 950 €  
339 967 473 RCS NANTERRE

*Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 en date du 27 janvier 2017 portant sur la note d'information*

---

## Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021

---

### Exercice 2020

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE  
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX  
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 71

## Société de Gestion

### FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000€  
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE  
612 011 668 RCS NANTERRE  
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

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.scp@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

### CONSEIL D'ADMINISTRATION Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

### Administrateurs

Michèle SEPHONS  
Yves SKRABACZ  
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

Henri-Jacques NOUGEIN, Président  
AXA FRANCE VIE, prise en la personne de Aldric VIOT  
CARDIF ASSURANCE VIE, prise en la personne de Gilles SAINTE-CATHERINE  
D4, prise en la personne de Jean-Bernard DOLINER  
François LABORDE  
MANDDCIE, prise en la personne de Hugues MISSONNIER  
SAF BTP VIE – SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS  
ET ARTISANS VIE, prise en la personne de Claude GALPIN  
Alain SCHMITT  
Albert (Alby) SCHMITT  
SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,  
prise en la personne de Dominique CHUPIN  
Evelyne TILLIER

## Co-Commissaires aux Comptes titulaires

### CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

### CABINET P CASTAGNET

9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS  
représenté par Joël MICHEL

## Expert immobilier

### CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

## Dépositaire

### CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

### 2020 : UNE ANNÉE INÉDITE

L'année 2020 aura été, à bien des égards, une année inédite. Outre les terribles conséquences de la pandémie du Coronavirus, la contraction sans précédent de l'activité économique et la faiblesse de la croissance mondiale ont fait craindre le pire en Europe et à travers le monde.

Dans ce contexte, les réponses tant des différents gouvernements que des acteurs économiques et financiers ont été rapides et fortes. Les sociétés de gestion ont participé à l'effort exceptionnel de tous en renforçant l'écoute des locataires et la mise en place de solutions sur mesure pour les plus impactés d'entre eux. Toutes les classes d'actifs ont été impactées, certaines plus que d'autres. Si la crise sanitaire a eu pour conséquence première de paralyser l'activité, elle aura permis à l'industrie immobilière de se réinventer et de s'adapter plus rapidement aux tendances déjà engagées. La Covid-19 aura démontré une fois encore la résistance de l'immobilier commercial et la très bonne mutualisation des risques des SCPI qui assurent en 2020 des rendements très satisfaisants.

Grâce à son patrimoine diversifié, votre SCPI BUROBOUTIC Métropoles remplit parfaitement ce rôle. En privilégiant des actifs à taille humaine et de proximité, des biens en pieds d'immeubles situés à Paris et au cœur des grandes métropoles régionales, la SCPI BUROBOUTIC a bien résisté aux effets de la crise. Cette grande mutualisation associée à l'implication sans précédent des équipes de gestion de FIDUCIAL Gérance auront permis à votre SCPI d'obtenir dans cette période difficile des résultats de qualité :

- une distribution de 4,27 % légèrement supérieure à la moyenne du marché. Son dividende annuel de 11,40 € par part démontre la résilience de votre SCPI. Le revenu de 2020 représente 96,6 % de celui de 2019.
- la qualité des emplacements, le bon taux d'occupation financier (93,03 %) et le nombre très faible de défauts de paiement nous garantissent la stabilité des valeurs de parts.

- la politique d'arbitrages et d'acquisitions de ces dernières années assure le renouvellement et le rajeunissement du patrimoine de votre SCPI BUROBOUTIC Métropoles.

C'est pour cette raison que, même si l'année 2021 risque d'être encore chahutée, nous sommes convaincus que BUROBOUTIC Métropoles retrouvera rapidement les résultats d'avant crise et que les SCPI confirmeront leur statut de « valeur refuge ». La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. La SCPI BUROBOUTIC a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

Néanmoins, le déploiement des vaccins devrait permettre d'atteindre l'immunité collective d'ici la fin de l'année. Ce nouveau moyen de lutte contre la pandémie ouvre aujourd'hui de réelles perspectives pour mener à bien la relance de l'économie.

Bien entendu, toutes les équipes de FIDUCIAL Gérance continueront d'apporter la plus grande attention à la gestion de vos actifs et se tiennent à votre disposition pour vous apporter tout complément d'information.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■



© Photo : Tous droits réservés

Côteau à Meudon (92)

# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2020

Capitalisation	385 054 851 €
Nombre de parts	1 442 153
Nombre d'associés	6 753
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	218,77 €
Valeur de reconstitution par part	259,06 €
Prix de souscription au 31 décembre 2020 <sup>(1)</sup>	267,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2020	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 17 février 2017 dont commission de souscription incluse de 26,70€HT, soit 10%HT

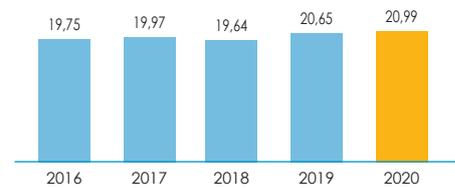
## BUROBOUTIC

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2020	11,40 € / part
TRI 10 ans 2020 <sup>(3)</sup>	4,09 %
Taux DVM 2020 <sup>(4)</sup>	4,27 %

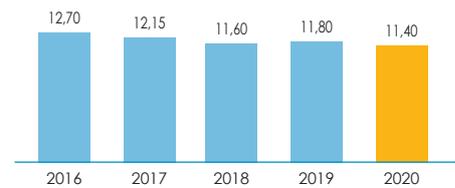
<sup>(3)</sup> source IEIF

<sup>(4)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les comptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

### Loyers quittancés (en M€)



### Évolution du dividende (en €/part)



### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



### Évolution du taux DVM



## Patrimoine immobilier au 31/12/2020

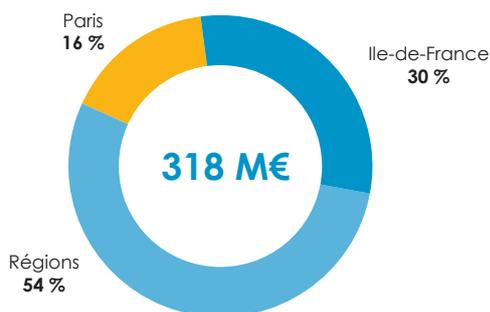
Nombre d'immeubles	185
Valeur vénale hors droits <sup>(2)</sup>	318 515 240 €
Taux d'occupation financier annuel	93,03 %
Loyers quittancés HT	20 994 983 €

<sup>(2)</sup> y compris parts dans le fonds de fonds Fidimmo et dans la SCPI Pierre Expansion Santé

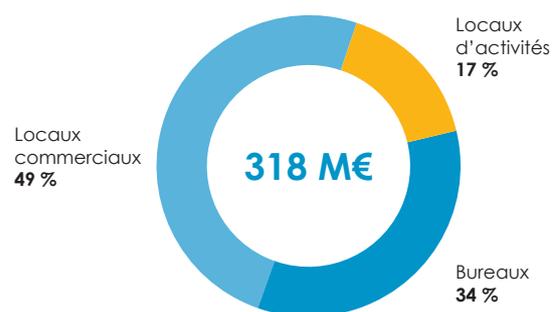
## Compte de résultat 2020 en € par part

Revenus locatifs	14,69 €	Charges non récupérables	2,26 €
		Charges d'exploitation	1,93 €
		Charges financières	0,14 €
Produits financiers	0,48 €	Résultat net	11,46 €
Résultat exceptionnel	0,62 €		

## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



Répartition géographique



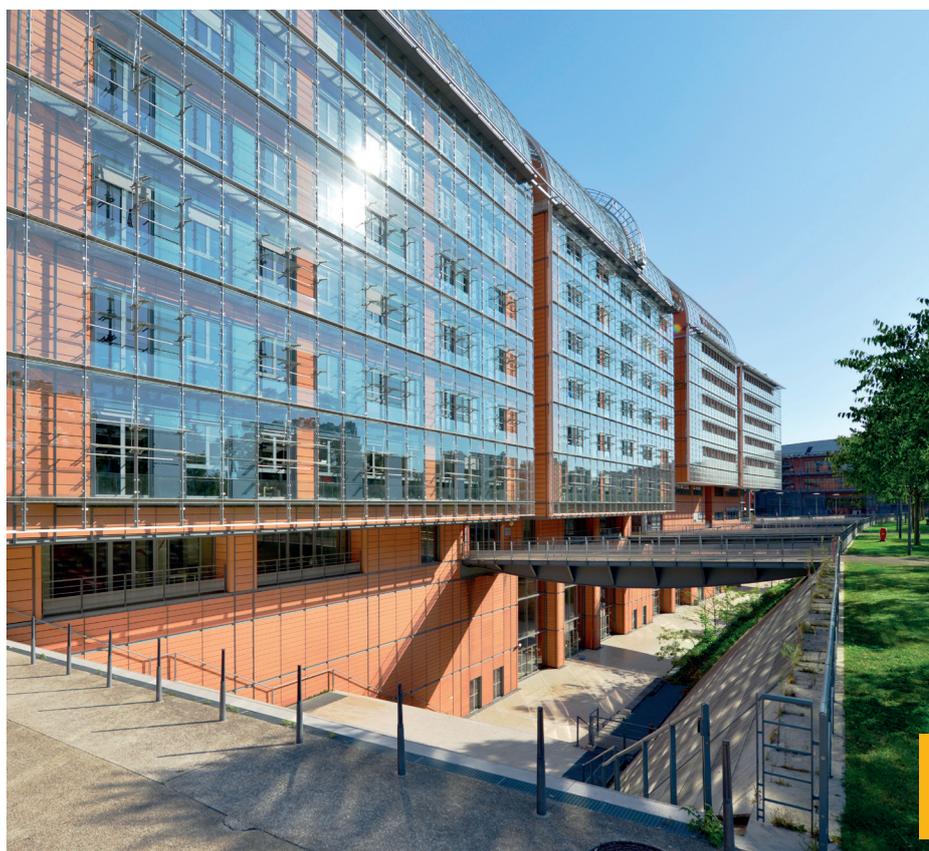
Répartition par destination

---

# Sommaire

---

Conjoncture économique : 2020 - 2021 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2020 - 2021 .....	page 7
SCPI 2020 : Nouvelle année record .....	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable .....	page 9
Rapport de la Société de Gestion .....	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion .....	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2020 .....	page 18
Présentation des comptes annuels .....	page 22
Annexe aux comptes annuels .....	page 26
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 33
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes .....	page 35
Projet de texte des résolutions .....	page 38



© Photo : Tous droits réservés

45 quai Charles de Gaulle  
à Lyon (69)

## RÉTROSPECTIVE DE CETTE ANNÉE HORS NORME :

L'année 2020 est marquée par la pire récession qu'ait connue l'économie mondiale depuis la deuxième guerre mondiale. La pandémie de la COVID-19 a entraîné des mesures sanitaires de distanciation sociale et de confinement qui ont paralysé la production durant des mois en France et dans le monde entier.

En France, la réponse des autorités publiques au travers de mesures fiscales d'endiguement a été particulièrement efficace pour éviter un effondrement de l'emploi.

La conjoncture économique est aujourd'hui entièrement guidée par les mesures sanitaires de restriction et les relations usuelles entre consommation, épargne et investissement ne fonctionnent plus, brouillant ainsi tous les modèles de prévision.

Les marchés immobiliers non cotés ont semblé enjamber la crise d'un point de vue valorisation, même si la situation des reports et des potentiels défauts sur les loyers ont créé beaucoup d'incertitudes.

Concernant le marché des bureaux, la demande placée s'élève à 1,32 millions de m<sup>2</sup> en 2020, à comparer à la moyenne décennale 2010-2019 de 2,34 millions de m<sup>2</sup> (recul de 45% par rapport à 2019). Le stock d'offre immédiatement disponible s'établit à 3,68 millions de m<sup>2</sup> dont 24% d'offres neuves ou restructurées (+50% en un an). Le taux de vacance francilien moyen est quant à lui passé de 5% à 6,8%. L'offre future certaine est devenue significative avec près de 1,8 millions de m<sup>2</sup> en chantier livrable entre 2021 et 2023. Les secteurs les plus concernés par cette offre future sont La Défense, la 1<sup>ère</sup> couronne Nord et le Croissant Ouest, mais avec des capacités d'absorption différenciées.

Les loyers faciaux des immeubles neufs et restructurés sont restés globalement stables en 2020 tandis que les loyers faciaux des immeubles de seconde main ont commencé à légèrement diminuer dans certains secteurs.

Les mesures d'accompagnement ont augmenté en moyenne sur l'Île-de-France, pour s'établir à 20,8%. Il existe néanmoins de fortes disparités entre les différents sous-marchés : 13% dans Paris QCA, 27% à La Défense, 26% en 1<sup>ère</sup> couronne Nord et Sud.

À fin janvier, l'indice EDHEC IEIF de prix des SCPI investies en immobilier d'entreprise est en léger recul de 0,5% par rapport à fin 2019. Les revenus locatifs sont en baisse de 5% pour les SCPI de bureaux et de 15% pour les SCPI de commerces.

## PERSPECTIVES 2021 :

Au rythme actuel de la vaccination, le seuil de l'immunité collective sera atteint fin juin aux Etats-Unis et fin décembre en Europe.

Après une croissance mondiale attendue de 5,5% en 2021, les économistes anticipent une consolidation de la croissance grâce au maintien des soutiens monétaires et budgétaires pendant plusieurs trimestres après la pandémie.

La croissance potentielle à moyen terme risque d'être, quant à elle, affaiblie par des échanges mondiaux moins fluides. À court terme, les capacités de production restent partout abondantes, en particulier dans les services.

La zone euro affiche une croissance en baisse de 6,8% en 2020, mais l'économie devrait dorénavant repartir sur un rythme de près de 4% en 2021.

Le repli en France a été plus marqué et le PIB recule de 8,2% en 2020. La reprise devrait néanmoins être plus vigoureuse et l'économie devrait repartir sur un rythme de près de 6% en 2021.

Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse de 0,6% en 2020 après une hausse de 2,1% en 2019. Néanmoins, la balance commerciale pâtit en effet de l'effondrement des exportations de matériel aéronautique, que ne vient pas compenser la baisse des importations de produit pétrolier. La dégradation tendancielle depuis plusieurs années prouve que le pays a besoin de l'épargne extérieure pour se financer et assurer son niveau de vie actuel.

Un point d'attention particulier porte sur les statistiques irréelles des défaillances d'entreprises qui ont baissé de 39% en 2020 au regard des plans de soutien massifs déployés par l'Etat.

Les stratégies d'allocation des investisseurs sont déterminées aujourd'hui par des perspectives du maintien de taux d'intérêt sur les emprunts d'État en zone euro à bas niveau pour encore longtemps. La génération de rendement est recherchée sur les actifs réels : infrastructure, immobilier et les versions illiquides des actifs financiers (capital investissement, dette privée et actifs émergents).

La digitalisation à marche forcée de l'économie provoquée par la crise sanitaire va modifier de façon structurelle les équilibres fondamentaux entre les différents secteurs immobiliers : bureaux, logements, logistique et commerce et entre les différents territoires : métropoles, périurbain, villes moyennes, rural. À cet effet, la flexibilité des usages des bâtiments demeure au cœur des solutions de demain.

## CONCLUSION :

Malgré le brouillage des données économiques et monétaires, les marchés immobiliers restent ancrés sur les perspectives de long terme.

En enjambant 2020-2021, les marchés immobiliers en termes d'activité et de prix reflètent bien la tendance vers une croissance économique modérée ; une inflation globalement maîtrisée et des conditions monétaires très accommodantes.

La Crise de la COVID-19 a certainement abaissé la croissance potentielle à long terme et rallongé l'application des conditions monétaires ultra-accommodantes.

En termes de conjoncture sur les marchés immobiliers, il est vraisemblable que l'héritage de cette crise portera sur l'accélération des changements de mode de vie, de travail et de consommation liés à la digitalisation, qui entraîneront des modifications sensibles sur les marchés immobiliers, en termes de hiérarchie et d'équilibre entre les différentes classes d'actifs (bureaux/logements, commerce/logistique...).

Source : IEIF ■

## LES MARCHÉS LOCATIFS ET DE L'INVESTISSEMENT

Le couple rendement/risque de l'immobilier sécurisé se détache positivement des autres classes d'actifs accentuant ainsi son statut de valeur refuge. Pour 2021, les volumes devraient néanmoins être encore impactés par la crise sanitaire et économique avec une reprise progressive avant d'espérer un retour à des volumes d'investissements normatifs.

### \*\*\* le marché des bureaux :

Même si la demande placée a connu sa première baisse après 7 ans de croissance ininterrompue, les investisseurs ne se détournent pas des bureaux qui restent de loin la première classe d'actifs immobiliers en terme de volumes investis (18,6 Mds€ placés en France en 2020 sur un total de 35 Mds€). La reprise de l'activité sur le marché des bureaux dépendra notamment de la vitesse de vaccination et du rebond de l'économie française.

Les petites et moyennes surfaces feront preuve d'une meilleure résilience que les grands projets. Les utilisateurs seront motivés par la flexibilité contractuelle et la recherche d'économies. Concernant les valeurs faciales, elles restent en moyenne relativement stables, mais les avantages commerciaux concédés par les bailleurs augmentent pour atteindre 21,3% en moyenne en Île-de-France.

Les investisseurs se montrent, quant à eux, de plus en plus sélectifs sur les critères comme la qualité des locataires ou encore la durée du bail. L'évolution du marché locatif et de la demande utilisateurs sera le facteur clé de succès de demain permettant la fluidité du marché de l'investissement en bureaux en 2021.

### \*\*\* le marché des locaux commerciaux :

Suite à la crise sanitaire, la majeure partie des commerçants et retailers ont dû fermer, ce qui a entraîné une perte de confiance de la part des investisseurs sur cette typologie d'actifs. Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis s'élèvent à 4,6 Mds€ ; un montant en repli de 30% par rapport à 2019. Néanmoins, l'allocation des investissements en retail est en hausse dans le total du marché, représentant 17% contre 15% en moyenne sur 2016/2019.

Il convient de noter que les commerces alimentaires et de proximité devraient tirer leurs épingle du jeu. À moyen terme, la vacance de certains actifs, couplée à la baisse des valeurs pourraient créer des opportunités de repositionnement très intéressantes à l'instar de certaines transformations en usage logistique du dernier kilomètre.

Enfin, nous noterons que l'accélération des bouleversements des habitudes de consommations conjuguée au virage écologique, conduisent les investisseurs à diriger leurs investissements vers des formats adaptés aux dynamiques locales.

### \*\*\* le résidentiel :

Le résidentiel s'inscrit dans cette crise comme l'actif le moins impacté. Son profil de « valeur refuge » auprès des investisseurs s'appuie notamment sur des fondamentaux solides qui semblent moins exposés aux fluctuations économiques. Les investisseurs français et étrangers sont donc très intéressés par cette typologie très recherchée. Néanmoins, le marché commence à manquer d'offre de biens et l'activité de la promotion reste contrainte.

Malgré des perspectives de croissance des loyers à l'étal avec la baisse du pouvoir d'achat, les fondamentaux de ce marché sont lisibles et solides : un faible taux de vacance, une demande accrue, ainsi que des aides de l'État au logement. Cette volonté de diversification des portefeuilles des investisseurs en faveur des actifs résidentiels, déjà perçue pré-crise, n'a fait qu'exacerber cet appétit.

Enfin, nous noterons que les évolutions sociodémographiques viennent progressivement modifier les besoins des populations tout au long de leur parcours de vie. L'actif résidentiel classique via une copropriété deviendra demain un actif qui sera pluriel, géré par un opérateur, détenu par un investisseur, permettant ainsi un meilleur entretien des actifs, à l'image des nouvelles résidences seniors, étudiantes, de coliving qui offrent à leurs utilisateurs la qualité, la flexibilité et une offre de services.

### \*\*\* le secteur hôtelier et les résidences gérées :

Le secteur hôtelier a clairement été marqué par l'année 2020. Malgré les mesures allégées pour pallier à la crise sanitaire, ce secteur pâtit fortement des restrictions mondiales qui ne favorisent pas le tourisme.

Le volume d'investissement engagé en 2020 a été limité à 871 millions €, représentant une baisse de 67% par rapport à 2019. Le taux d'occupation en France s'établit à environ 30% au mois de janvier 2021, ce qui laisse entrevoir les prémices d'une reprise du secteur grâce à l'hôtellerie économique et milieu de gamme.

Porté par la reprise modérée de l'activité en régions, le parc hôtelier français se remet progressivement du deuxième confinement et atteint désormais un taux d'ouverture de 82%. En effet, les régions et Paris intramuros enregistraient respectivement des taux d'ouverture de 97 et 84% avant ce dernier confinement.

## PERSPECTIVES DU SECTEUR IMMOBILIER ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Pour faire face à l'urgence écologique et climatique, le gouvernement a adopté la loi Énergie-Climat qui s'inscrit dans la continuité de l'accord de Paris. Celle-ci définit les objectifs de la politique énergétique de la France et les modalités de mise en œuvre, notamment pour atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le secteur immobilier est aujourd'hui concerné par l'objectif de lutte contre les logements énergivores. Les enjeux climatiques de demain doivent pousser les acteurs à réfléchir collectivement sur le développement urbain de demain.

Sources : BNP Paribas real Estate ; CBRE Research ; JLL ; Extendam ■

## SCPI 2020 : Nouvelle année record

Après un premier trimestre 2020 record en termes de collecte, la crise de la Covid-19 a mis un coup d'arrêt brutal à cette dynamique. Néanmoins, les SCPI ont plutôt bien résisté à la crise et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables.

Malgré une chute de 29,5 % par rapport à l'année 2019, les SCPI ont collecté 6,03 milliards € en 2020 ce qui représente la troisième meilleure année en matière de collecte. Cette performance témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire. Les investisseurs restent quant à eux en quête de sécurité sur les placements réalisés.

La dégradation rapide de la situation économique a fait émerger deux types de stratégie en matière d'épargne : une partie des Français a mis en place une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme à l'instar du livret A au détriment des placements long terme comme les SCPI. En parallèle, les acteurs ont également investi dans des actifs risqués suite à la chute des marchés financiers avec un ajout de 400 000 nouveaux actionnaires en 2020.

Le marché secondaire des SCPI a été très actif en 2020 en affichant une hausse de +23 %. Néanmoins, le nombre de parts en attente est resté à un niveau très faible, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître au cours de l'exercice 2020 en atteignant 71.2 Mds€ à fin 2020, soit une progression de 9,4 %. Ce sont les SCPI spécialisées qui enregistrent la plus forte progression en termes de capitalisation. Nous noterons que la capitalisation des SCPI a été multipliée par 7 en 20 ans. Le marché des SCPI reste toujours très concentré autour d'un nombre limité d'acteurs ; les cinq premières sociétés de gestion sur les 38 existantes représentant à elles seules 55 % de la capitalisation totale des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché : elles ont réalisé pour 8,4 milliards € d'acquisitions en 2020, contre 9,2 milliards € en 2019, soit un repli de 8,7 %. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 65 % des acquisitions des SCPI en 2020. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) pour un montant de 321 M€ et des Ehpad pour un montant de 271 M€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour

plus de 60 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée. Concernant les arbitrages, les SCPI n'ont cédé que 1.2 Mds€ de patrimoine immobilier contre 1.7 Mds € en 2019.

En terme de distribution et de performance, les SCPI sont parvenues à maintenir en 2020 un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) supérieur à 4 % malgré la mise en place de franchises et de reports de loyers accordés aux locataires les plus impactés par la crise sanitaire. La distribution moyenne s'établit ainsi à 4,18 % en 2020 contre 4,43 % en 2019. En parallèle, la variation du prix moyen de la part (VPM) demeure positive à 1,12 % (contre 1,18 % en 2019).

Afin d'identifier au mieux les impacts du contexte économique sur les performances des SCPI, il convient d'analyser l'évolution des revenus distribués et le taux d'occupation financier (TOF) : l'érosion des revenus distribués s'élève en moyenne à 15 % sur une période de 10 ans. Concernant le TOF, un fléchissement a également été observé au cours de l'exercice 2020.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent des performances très honorables malgré une érosion des rendements au cours des derniers exercices. Les TRI des SCPI sur 10 ans et 15 ans s'établissent en moyenne à 5,03 % et 7,89 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI plus élevés de 200 points de base. Sur une performance globale de 4,6 % de l'indice EDHEC IEIF SCPI sur l'exercice 2020, le rendement courant s'élève à 4,3 % et le rendement en capital à 0,3 %.

Tous les regards sont désormais tournés vers 2021 dont la sortie de crise reste conditionnée au déploiement de la vaccination collective dans les meilleurs délais. Le retour de la confiance demeure la condition nécessaire pour l'établissement d'une reprise durable de l'activité de l'ensemble des secteurs de l'économie. À cet égard, les SCPI disposent de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique dégradé : (i) un spread immobilier par rapport au taux sans risque qui demeure confortable ; (ii) un marché immobilier solide pour les actifs les plus résilients et (iii) une mutualisation des risques au sein des portefeuilles immobiliers. Les SCPI devront néanmoins s'adapter aux évolutions de la société et du marché ; notamment avec l'évolution des modes de vie, de consommation, de travail et de santé. ■

Collecte nette des SCPI en 2020	2019 Millions €	2020 Millions €	Variation en %
SCPI Bureaux	4 431,6	2 983,9	-32,7 %
SCPI Commerces	555,3	244,9	-55,9 %
SCPI Spécialisées	1 138,2	1 088,2	- 4,4 %
SCPI Diversifiées	2 307,0	1 546,3	-33,0 %
SCPI Résidentiel	123,9	168,2	+ 35,8 %
<b>Ensemble des SCPI</b>	<b>8 555,9</b>	<b>6 031,6</b>	<b>-29,5 %</b>

Les performances des SCPI Immo- bilier d'entreprise en 2020	Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)		Variation du Prix Moyen de la part (VPM)	
	2019	2020	2019	2020
SCPI Bureaux	4,28 %	4,04 %	1,43 %	1,40 %
SCPI Commerces	4,42 %	3,67 %	0,18 %	0,23 %
SCPI Spécialisées	4,50 %	4,41 %	0,06 %	0,03 %
SCPI Diversifiées	5,03 %	4,82 %	1,01 %	0,91 %
<b>SCPI Immobilier d'entreprise</b>	<b>4,40 %</b>	<b>4,18 %</b>	<b>1,20 %</b>	<b>1,12 %</b>



Plus que jamais, en cette année 2020 si particulière à bien des égards, nous sommes conscients, en tant que société de gestion de SCPI et de Groupements Forestiers, de notre responsabilité et de notre impact sur notre environnement. À cet effet, FIDUCIAL Gérance a décidé de réaffirmer une fois de plus son engagement dans l'Investissement Responsable, à la fois pour son compte propre, mais également pour le compte de ses SCPI et groupements forestiers en signant la Charte des PRI des Nations Unies.

## LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 **la Charte des PRI (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.**

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des Principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des Principes.

En outre, **nous imposons la signature de notre Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

## NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Si l'année 2020 a été riche en nouveaux engagements et actions concrètes pour FIDUCIAL Gérance, **toutes nos SCPI ont également renforcé leurs actions dans l'Investissement Responsable.**

## AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

Nous avons décidé de procéder à l'**audit énergétique de notre patrimoine** afin de mettre en place, dans la mesure du possible, un suivi en temps réel de la consommation de fluides de chacun de nos immeubles. Ce suivi granulaire nous permettra d'**optimiser la consommation énergétique** des immeubles de nos SCPI.

Outre l'optimisation de leur consommation, ce suivi permettra aux immeubles les plus emblématiques de nos SCPI d'obtenir des labels environnementaux à l'instar du label BREEAM.

Par ailleurs, notre Direction Investissement a mis en place, avec le concours d'experts reconnus dans la finance durable, une **grille d'évaluation des performances ESG** des actifs immobiliers. Ainsi, tout immeuble nouvellement acquis par nos SCPI répond à la définition d'**investissement responsable**.

Notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG.

## AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

Plus précisément, depuis le début de la crise sanitaire de la COVID-19, nous avons apporté notre aide à nos locataires les plus fidèles et les plus fragiles afin de leur permettre de surmonter cette crise à nos côtés. Artisans, commerçants et auto-entrepreneurs ont bénéficié d'aménagement de leur loyer pour leur permettre de poursuivre leur activité.

Confiantes en notre gestion et satisfaites de notre accompagnement, plusieurs dizaines d'enseignes nationales ont renouvelé leur bail pour des durées fermes en pleine crise sanitaire.

## AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

En considération de la situation sanitaire au moment de l'impression du présent rapport annuel, nous nous voyons contraints de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire **à distance**, 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 9 mars 2021, dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2020, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Les résolutions qui sont présentées à votre approbation portent notamment sur les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2020 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Fin des mandats des Co-Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant : Renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire à échéance et non-renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes suppléant à échéance et ce, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur;

Ceux de :

- La Société CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur François LABORDE,
- La Société MANDDCIE, représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER,
- Monsieur Alain SCHMITT.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de Monsieur Alain SCHMITT qui nous a informés ne pas souhaiter briguer un nouveau mandat en raison de son départ à la retraite, lequel nous remercions pour la contribution et le travail accompli.

Nous avons également reçu six (6) candidatures régulièrement déposées que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de onze (11) membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Au 31 décembre 2020, le montant du crédit revolving s'élève à 13M€.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 18 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2020, aucune dotation n'a été effectuée.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

**La connexion à distance se fera au moyen du lien et des codes inscrits en première page de la lettre de convocation jointe au présent rapport annuel 2020.**

**En raison de la tenue exceptionnelle à distance** de l'Assemblée Générale **pour motif sanitaire**, le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les

instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi »  
**ainsi que** par courriel à l'adresse **[vote.scpi@fiducial.net](mailto:vote.scpi@fiducial.net)**.

**Les associés sont invités à consulter régulièrement la rubrique dédiée aux Assemblées Générales SCPI 2021 sur le site internet.**

L'Assemblée Générale Ordinaire 2021 sera tenue **à distance** en présence du bureau, des dirigeants effectifs de la Société de Gestion et du Président du Conseil de Surveillance.

La composition du bureau vous sera communiquée sur le site internet ou sur demande de manière à vous permettre de compléter le formulaire de vote comme vous le souhaitez :

- soit vote par correspondance,
- soit pouvoir au profit d'un membre du bureau.

Dans cette période difficile, l'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

- soit par téléphone : **01 49 97 56 80**,
- soit par courriel : **[gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

**La Société de Gestion** ■

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2020, il a été enregistré la souscription de 27 161 parts au nominal de 150 € et le retrait de 39 119 parts. Par conséquent, le capital social a été diminué de 11 958 parts au nominal de 150€, soit 1 793 700 €, pour atteindre 216 322 950 € au 31 décembre 2020 répartis sur 1 442 153 parts sociales.

À cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 7 251 987 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € et la capitalisation de la Société a été portée à 385 054 851 € au 31 décembre 2020.

### Transaction hors marché

Au cours de l'année 2020, 101 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2020, ce sont 21 450 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (164 dossiers représentant 18 045 parts) et de donations (20 dossiers représentant 3 405 parts).

Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil. ■

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Au cours de l'exercice 2020, votre SCPI a pris une participation au capital de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ, également gérée par FIDUCIAL Gérance, à hauteur de 50 000 parts, soit 26,5 % du capital.

PIERRE EXPANSION Santé est une SCPI diversifiée, à capital variable, dont le patrimoine, initialement composé en majorité d'actifs tertiaires, a commencé à évoluer vers des actifs liés à la santé, au bien-être et à la vie au sens large (EHPAD, résidences seniors, crèches, centres médicaux, centres dentaires, murs de pharmacies, etc).

L'investissement réalisé à cette occasion par BUROBOUTIC s'élève à 13.050 K€ et rapporte 4,68 % net sur la base du dernier dividende distribué.

### Cessions d'actifs

Votre SCPI a poursuivi sa campagne d'arbitrage d'actifs sous-performants, avec 11 nouvelles ventes au cours de l'exercice, portant sur des actifs à Longjumeau (91), Alfortville (94), Bouguenais (44), Fayet (02), Sannois (95), Chassieu (69), Frouard (54), Villeneuve d'Ascq (59), Lognes (77) et Les Mureaux (78), pour un prix total de 7.426 K€ net vendeur, supérieur de 12 % à la valeur d'expertise cumulée (6.625 K€).

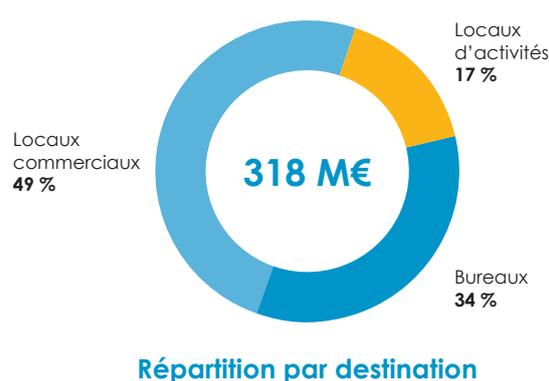
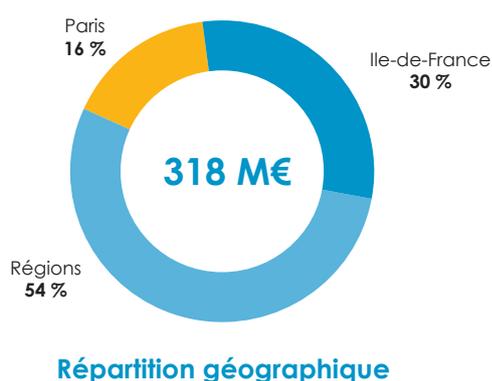
Par ailleurs, postérieurement à la clôture, votre SCPI a également cédé l'immeuble de Sophia-Antipolis (06) pour un prix de 1.300 K€, supérieur de 12 % la valeur d'expertise (1.160 K€).

### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2020, le patrimoine de votre Société est réparti sur 185 immeubles et totalise une superficie de 169 306 m<sup>2</sup> en baisse de 5 % par rapport à 2019 (178 336 m<sup>2</sup>) du fait des arbitrages (9 ventes dont une partielle).

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2019. Ainsi, la province reste majoritaire à 54 % en valeur.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2020



## Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des immeubles sur la base des actualisations d'expertise immobilière réalisées par CBRE VALUATION. Les valeurs s'établissent à un total de 318 515 K€ hors droits au 31 décembre 2020, y compris les 40 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo et les 50 000 parts

de la SCPI Pierre Expansion Santé pour un montant total de 19 123 K€. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en baisse de 2,75 % par rapport à 2019 mais de seulement 0,95% à périmètre constant. Ces baisses de valeur restent très limitées compte tenu du contexte difficile actuel.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	36 733	9 478	4 953	51 164
Île-de-France	52 015	24 183	18 001	94 199
Régions	65 586	75 275	32 291	173 152
<b>Totaux</b>	<b>154 334</b>	<b>108 936</b>	<b>55 245</b>	<b>318 515</b>

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile et la pandémie de la COVID-19 associée à deux confinements, le volume des loyers quittancés est passé de 20 650 K€ en 2019 à 20 994 K€ en 2020, soit une hausse de 344 K€ (+1,66%).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment des relocations qui sont survenues durant le cours de l'année et de libérations au même niveau que l'exercice 2019 ce qui a permis de maintenir les loyers courus.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 5 723m<sup>2</sup> soit une hausse de 3 % par rapport à 2019 et concernent principalement :

- un bâtiment situé à Sophia Antipolis (692m<sup>2</sup>),
- 2 surfaces commerciales situées à Eragny (672 + 535m<sup>2</sup>),
- un bâtiment de bureaux situé à Labège (1 521 m<sup>2</sup>),
- un plateau de bureaux situé à Labège (652m<sup>2</sup>),
- une surface commerciale située à St Louis (404m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 2 693m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel

global de 320 K€HT) dont les plus significatives ont été enregistrées :

- dans le secteur du bureau : à Sanghain en melantois (300m<sup>2</sup>),
- dans le secteur de l'activité : à Pontault Combault (180m<sup>2</sup>),
- dans le secteur du commerce : à Frouard (690m<sup>2</sup>) et à Eragny (672m<sup>2</sup>) ainsi que des surfaces commerciales inférieures à 250m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2020, s'élève à 93,03 % en légère baisse par rapport à 2019 (93,29 %).

## Accompagnement COVID-19

La SCPI BUROBOUTIC a souhaité accompagner ses locataires durement touchés par le confinement et les interdictions de déplacements. A cet effet, il a été mis en place des mesures d'accompagnement partant du report des échéances concernées à un abandon de loyers défini strictement entre les parties pour les activités visées par les fermetures administratives.

## Taux d'occupation financier (TOF) \*

2020	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	92,23 %	95,46 %	93,42 %	91,01 %

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

## Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2020 par rapport à 2019

	2019	2020
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	91,96 %	91,01 %
TOF annuel moyen	93,29 % *	93,03 % *

\* Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 94,92%

## Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 911 K€, en forte augmentation par rapport à l'année 2019 (501 K€). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement et procédures collectives de certains locataires, compte tenu

de leurs difficultés financières et des liquidations judiciaires constatées en 2020. Il faut noter l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur l'année 2020 qui a provoqué la chute des acteurs de PAP (VIVARTE CAMAIEU).

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 2 370 K€.

## Travaux

Au 31 décembre 2020, le montant des travaux et grosses réparations réalisés au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations s'est élevé à un montant global de 439 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Par ailleurs, 253 K€ de travaux d'entretien courant

ont été effectués et comptabilisés directement en charges immobilières.

Enfin, 532 K€ de travaux ont été immobilisés, correspondant principalement à des travaux de sécurisation de toitures, de remplacement de menuiseries et de climatisation. ■

Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant K€ HT
VILLEJUST	Création d'une installation CVC	257
LABEGE	Création d'une installation CVC chez valdelia	94
ANTHY SUR LE MAN	Réfection étanchéité passerelle	241
Schumann GRENOBLE	Réfection des locaux	186
Gambetta POISSY	Réhabilitation ascenseur	58

## Compte de résultat au 31 décembre 2020

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC arrêtés au 31 décembre 2020 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2020

Le résultat net de votre SCPI ressort en légère hausse (+4,65%) à 16 594 K€ au 31/12/2020 contre 15 857 K€ au 31/12/2019, dans un contexte économique et sanitaire difficile.

Le résultat de l'activité immobilière s'inscrit à 17 995 K€ en légère baisse de 1,47%, principalement liée à l'augmentation de la dotation nette pour gros entretiens (+1,6 M€).

Les charges d'entretien et de travaux et leur provisionnement s'élèvent à 1 649 K€ contre 1 140 K€ en 2019. Quant aux autres charges immobilières diminuées des transferts de charges, celles-ci sont en hausse de 468 K€, du fait de charges locatives non récupérables, y compris sur des exercices antérieurs (+484 K€).

Les charges d'exploitation hors provisions diminuent de 113 K€. Elles se composent principalement de la rémunération de votre Société de Gestion dont l'évolution est calée sur l'encaissement des loyers, mais également des honoraires des commissaires aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier.

Quant à la dotation aux provisions pour dépréciations des créances douteuses, celle-ci augmente sensiblement à 911 K€ à comparer à 501 K€ au 31/12/2019. Toutefois, après prise en compte des reprises de provisions comptabilisées concomitamment, la dotation aux provisions et les pertes sur créances irrécouvrables nettes de reprises s'élèvent à 456 K€, soit 2,17% des loyers contre 199 K€ l'an passé (0,96%).

Le résultat financier s'élève à 496 K€ contre 162 K€ l'exercice précédent. Cette hausse correspond aux dividendes perçus des parts de Pierre Expansion Santé acquis en début d'année 2020 (396 K€). Les charges financières augmentent de leur côté nettement moins (+13 K€).

Le résultat exceptionnel ressort à 902 K€ contre 40 K€ en 2019 suite à d'importantes redditions de charges relatives à des années antérieures, à concurrence de 897 K€.

En synthèse, le résultat par part de BUROBOUTIC au titre de l'année 2020 s'élève à 11,46€ contre 11,90€ en 2019. Ceci représente une baisse contenue de 3,68% dans la période difficile que nous vivons aujourd'hui. Afin de poursuivre la restauration du report à nouveau de votre SCPI, le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 11,40€ par part, faisant ressortir un taux de rendement sur le prix de souscription de 4,27%. ■

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n°94-05

## Tableau 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	11,53 %	2,98 %	1,55 %	16,06 %
Ile-de-France	16,33 %	7,59 %	5,65 %	29,57 %
Régions	20,59 %	23,64 %	10,14 %	54,37 %
<b>Totaux</b>	<b>48,45 %</b>	<b>34,21 %</b>	<b>17,34 %</b>	<b>100,00 %</b>

## Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1<sup>er</sup> décembre 1986

Nominal de la part : 150€

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2016	189 000 000 €	Néant	1 260 000	6 847	Néant	244,20 € <sup>(2)</sup>
2017	196 984 050 €	15 452 812 €	1 313 227	6 850	2 658 733 €	267,00 €
2018	200 959 950 €	8 265 199 €	1 339 733	6 788	1 895 807 €	267,00 €
2019	218 116 650 €	31 273 923 €	1 454 111	6 872	3 788 890 €	267,00 €
2020	216 322 950 €	-2 148 309 €	1 442 153	6 753	725 199 €	267,00 €

<sup>(1)</sup> Prix d'exécution / prix de souscription payé par l'acheteur.

<sup>(2)</sup> Prix d'exécution au 21 novembre 2016, compte tenu de la suspension du marché secondaire à compter du 22 novembre 2016.

## Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions
2016	32 104	2,55 %	0	N.S.	345 005 €
2017	47 884	3,80 %	1 574	N.S.	
2018	44 850	3,42 %	0	N.S.	
2019	30 117	2,25 %	0	N.S.	
2020	39 220	2,70 %	0	N.S.	

## Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,40€ par part, portant jouissance sur 12 mois et correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 2,60€ par part aux trois premiers trimestres et de 3,60€ au dernier.

Sur cette base, le taux de distribution 2020 s'établit à 4,27% (coupon annuel divisé par le prix de souscription, soit 267€). Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 7,81%.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	12,70 €	12,15 €	11,60 €	11,80 €	11,40 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	249,75 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	5,09 %	4,55 %	4,34 %	4,42 %	4,27 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	246,44 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM <sup>(3)</sup>	5,15 %	4,55 %	4,34 %	4,42 %	4,27 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,81 €	0,75 €	0,62 €	0,81 €	0,90 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier sur le marché secondaire jusqu'au 21/11/2016 avant passage en capital variable. Depuis le passage en capital variable, celui-ci correspond au prix de souscription.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les éventuels acomptes exceptionnels et quote-parts de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n. Ce prix de part acquéreur moyen est la moyenne, au titre d'un exercice, des prix de parts acquéreur constatés sur les marchés primaire et / ou secondaire, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

## Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,68	98,34 %	15,83	96,35 %	14,89	79,35 %	15,54	79,28 %	14,69	92,48 %
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,06	0,32 %	0,27	1,36 %	0,48	3,05 %
Produits divers	0,27	1,69 %	0,60	3,65 %	3,81	20,33 %	3,79	19,36 %	0,71	4,46 %
<b>Total</b>	<b>15,95</b>	<b>100 %</b>	<b>16,43</b>	<b>100 %</b>	<b>18,76</b>	<b>100 %</b>	<b>19,60</b>	<b>100 %</b>	<b>15,88</b>	<b>100 %</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,50	9,42 %	1,40	8,52 %	1,26	6,72 %	1,37	6,98 %	1,28	8,06 %
Autres frais de gestion	0,22	1,41 %	0,76	4,63 %	2,12	11,31 %	3,72	19,00 %	1,01	6,34 %
Entretien du patrimoine	0,76	4,80 %	0,67	4,08 %	0,98	5,20 %	0,92	4,70 %	0,48	3,01 %
Charges financières	0,03	0,16 %	0,06	0,37 %	0,08	0,41 %	0,14	0,74 %	0,14	0,89 %
Charges locatives non récupérables	0,40	2,53 %	1,53	9,31 %	3,10	16,53 %	1,86	9,52 %	1,33	8,38 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>2,91</b>	<b>18,33 %</b>	<b>4,42</b>	<b>26,90 %</b>	<b>7,53</b>	<b>40,17 %</b>	<b>8,02</b>	<b>40,94 %</b>	<b>4,24</b>	<b>26,68 %</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,50	3,12 %	-0,24	-1,46 %	0,03	0,14 %	0,01	0,08 %	0,02	0,10 %
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,30	1,89 %	0,11	0,67 %	-0,64	-3,42 %	-0,31	-1,56 %	0,79	4,99 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,80</b>	<b>5,01 %</b>	<b>-0,13</b>	<b>-0,79 %</b>	<b>-0,62</b>	<b>-3,28 %</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,49 %</b>	<b>0,81</b>	<b>5,09 %</b>
<b>Total</b>	<b>3,70</b>	<b>23,19 %</b>	<b>4,29</b>	<b>26,11 %</b>	<b>6,92</b>	<b>36,89 %</b>	<b>7,73</b>	<b>39,45 %</b>	<b>5,05</b>	<b>31,77 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,25</b>	<b>76,80 %</b>	<b>12,13</b>	<b>73,89 %</b>	<b>11,84</b>	<b>63,11 %</b>	<b>11,87</b>	<b>60,55 %</b>	<b>10,84</b>	<b>68,23 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,18</b>	<b>1,13 %</b>	<b>0,27</b>	<b>1,64 %</b>	<b>0,02</b>	<b>0,09 %</b>	<b>0,03</b>	<b>0,15 %</b>	<b>0,62</b>	<b>3,92 %</b>
<b>Résultat net</b>	<b>12,43</b>	<b>77,93 %</b>	<b>12,41</b>	<b>75,53 %</b>	<b>11,86</b>	<b>63,20 %</b>	<b>11,90</b>	<b>60,71 %</b>	<b>11,46</b>	<b>72,15 %</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,04	-0,25 %	-0,26	-1,58 %	-0,26	-1,39 %	-0,10	-0,51 %	-0,06	-0,38 %
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>12,70</b>	<b>79,67 %</b>	<b>12,15</b>	<b>73,95 %</b>	<b>11,60</b>	<b>61,82 %</b>	<b>11,80</b>	<b>60,20 %</b>	<b>11,40</b>	<b>67,13 %</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

<sup>(2)</sup> Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> Dotation de l'exercice diminuée des reprises

## Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2019 (en €)	Durant l'année 2020 (en €)	Total au 31/12/2020 (en €)
Fonds collectés	343 975 202	1 384 137	345 359 339
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	79 361 875	8 218 994	87 580 869
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-345 315 417	-656 221	-345 971 638
- Immobilisations financières non contrôlées	-6 800 000	-11 875 500	-18 675 500
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	-57 086 523	-4 294 041	-61 380 564
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-17 999 041	-950 757	-18 949 798
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-3 863 904</b>	<b>-8 173 387</b>	<b>-12 037 291</b>

## Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures	20					35	3					1063
Montant des factures en €	680 921	336 711	345 956	336 640	557 249	1 576 557	39 728	47 304	24 524	30 683	5 811 988	5 914 498
Pourcentage des achats de l'exercice	9,54 %	4,72 %	4,84 %	4,71 %	7,80 %	22,08 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,14 %	0,17 %	0,09 %	0,11 %	20,27 %	20,63 %

# Composition du patrimoine au 31 décembre 2020

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces à Paris</b>			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	710 807
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000
69, boulevard Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	156 887
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
74, boulevard d'Omano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
14, rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491
122, avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	136 054
Le Quartier de l'horloge 75003 PARIS	17/09/1987	51	152 449
209, rue du Fg St-Denis 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 249
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	209 415
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	174 093
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	341,75	809 647
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	80 680
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	420 075
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
126, avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000
103, rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000
33, avenue du Maine 75015 PARIS	21/12/2011	637	5 315 000
76, boulevard St-Germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>4 381</b>	<b>17 705 753</b>
<b>Commerces en région parisienne</b>			
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
69/87, Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	209	369 814
Quartier A3 ZUP SANNOIS 95120 SANNOIS	01/01/2003	20	165 000
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	06/12/2018	1490	3 080 000
85, route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	01/01/2003	105	73 000
5, place des Copains d'Abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	107	348 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	213	168 000
44/46/48, boulevard Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	233	190 000
8, 8 Bis, avenue Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	80	176 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	444	693 949
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	37	29 000
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	444	693 949

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	37	29 000
84, avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
4, rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079
7, place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	116 589
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2846	2 045 439
Centre commercial St-Sébastien 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
C.C. de St-Nom-La-Bretèche 78860 ST-NOM-LA-BRETÈCHE	18/01/1989	270	332 648
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	656 292
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	260 198
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
Zac du Centre Ville 93290 TREMBLAY EN FRANCE	02/05/1990	368	563 205
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	480 337
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	130 201
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	734 177
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 377
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	494 803
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	286 638
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	52 698
C.C. du Plan du Troux 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287,1	561 194
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	420 462
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	561 432
Zac du Chemin de Croissy 77200 TORCY	10/07/1991	0,001	32 735
1 /3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	406 431
80/86, Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973
69, rue au Pain 78100 ST-GERMAIN-EN-LAYE	18/05/1992	55	180 805
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	49,7	84 624
15 ^ 25, rue Nelson Mandela BAT C 93290 TREMBLAY EN FRANCE	24/02/1993	443	699 395
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	276 158
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	06/10/1994	435	483 113
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633
15 ^ 25, rue Nelson Mandela 93290 TREMBLAY EN FRANCE	21/12/1993	76	127 864
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
Avenue de l'Eguillette 95310 ST-OUEN L'AUMÔNE	29/09/2001	236	201 754
3, rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000
26, boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1500	1 609 326
14, boulevard Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4, Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000
23-39, rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092
80-84, route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3411	5 755 662
64/66, boulevard Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1339	1 362 992
Boulevard Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1526	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY-LE-ROI	30/01/2012	743,3	2 076 750
<b>Sous-total commerces en région parisienne</b>		<b>24 819</b>	<b>37 174 024</b>

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces en province</b>			
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1176	664 794
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	88,94	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2472	2 398 413
C. C. Les Amandiers 44230 ST-SÉBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000
C.Commercial du Manoir St-Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000
11, rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188, Avenue F. Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112, Avenue F. Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26, Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	602,7	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1708	2 180 000
11, Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1579	2 650 000
1, rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000
395, rue Georges Méliès 41350 ST-GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1608	1 812 395
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7301	7 446 584
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1098	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1400	2 503 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1200	1 922 655
13, rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
34, route de St-Marc 22300 LANNION	31/01/2013	711,82	1 400 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6737	7 722 244
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2100	2 077 906
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5234,5	5 150 000
75, Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 146 647
2, Avenue Bale 68300 SAINT-LOUIS	01/08/2013	404,28	720 000
15, Bd fuon Santa 06340 LA TRINITÉ	20/12/2013	2585	6 730 000
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000
104, rue Victor Hugo 76600 LE HAVRE	25/11/2015	1195,32	1 165 000
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>44 907</b>	<b>61 071 689</b>
<b>Total commerces</b>		<b>74 108</b>	<b>115 951 465</b>
<b>Bureaux à Paris</b>			
118, rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	442 755
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000
4/10, avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 327 252
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>792</b>	<b>4 886 007</b>
<b>Bureaux en région parisienne</b>			
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST-CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	721 437
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1070	6 474 340
60, rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	344	593 402
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1712	2 666 703
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1898	3 093 037
1, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1481,9	2 161 796
2, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	672,54	1 320 000
6, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	379,56	500 000
<b>Sous-total bureaux en région parisienne</b>		<b>7 994</b>	<b>17 760 714</b>
<b>Bureaux en province</b>			
Route des Dolines 06560 SOPHIA ANTIPOLIS	01/01/2003	692	806 908
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1392	1 431 479
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	454 082
7, rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000
Centre Tertaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	577 555
120 & 140, Avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	30/07/2018	1200	2 600 000
Avenue Gustave Eiffel B3/B4 33600 PESSAC	31/07/2018	4939	7 700 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
Parc activité de la Bretèche 35768 SAINT-GREGOIRE	03/12/2004	1251	1 400 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> )	Prix hors taxes frais et droits (en €)
10, rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	224 546
350, Avenue du Club hippique 13090 AIX-EN-PROVENCE	15/12/2005	780,8	1 300 000
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 766 197
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	436,7	1 209 164
14, rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1184	1 951 785
6, rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2515	4 142 616
59, allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 831 108
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2824,5	5 293 695
4, rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1513	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1424	2 605 000
9, avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3100	7 500 000
950, avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	5195	12 150 000
10, place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2365	5 964 400
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>38 541</b>	<b>75 409 077</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>47 327</b>	<b>98 055 797</b>
<b>Locaux mixtes et activités en région parisienne</b>			
104-108, Route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1313	1 043 915
1, rue Condorcet 91240 ST-MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2133	1 542 639
7, Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1123	1 307 208
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3079	3 702 456
3, rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3947	2 100 000
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4480	4 450 000
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne</b>		<b>16 075</b>	<b>14 146 219</b>
<b>Locaux mixtes et activités en Province</b>			
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	285 740
ZAC des Chenes Nord 38070 ST-QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4644	6 650 000
Parc d'activité de Lesquin 59810 LESQUIN	25/09/2018	6473	5 330 000
15, rue Aimé Cotton 69800 ST-PRIEST	30/06/2010	4025,7	4 000 000
196, allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2389	4 882 715
5, route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1854	2 514 032
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3937	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8044	3 474 800
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en Province</b>		<b>31 796</b>	<b>30 237 287</b>
<b>Total locaux mixtes et activités</b>		<b>47 871</b>	<b>44 383 506</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>169 306</b>	<b>258 390 769</b>

# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 106 400,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	- 298 097,59		- 275 737,19	
Terrains et constructions locatives	+ 256 957 058,20	+ 297 052 000,00	+ 264 497 471,10	+ 305 529 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 327 500,00		- 1 370 800,00	
Provisions pour risques et charges	- 101 942,45		- 88 955,42	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>255 961 326,06</b>	<b>299 392 000,00</b>	<b>264 493 786,39</b>	<b>307 869 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 675 500,00	+ 19 123 240,00	+ 6 800 000,00	+ 7 178 437,70
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>	<b>18 675 500,00</b>	<b>19 123 240,00</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>7 178 437,70</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 66 532,84	+ 66 532,84
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 352 783,49	+ 5 352 783,49	+ 4 242 781,78	+ 4 242 781,78
Autres créances	+ 4 170 137,13	+ 4 170 137,13	+ 5 307 055,16	+ 5 307 055,16
Provision pour dépréciation des créances	- 2 370 034,29	- 2 370 034,29	- 2 192 855,27	- 2 192 855,27
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 12 448 970,15	+ 12 448 970,15	+ 6 397 801,79	+ 6 397 801,79
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>19 669 253,09</b>	<b>19 669 253,09</b>	<b>13 821 316,30</b>	<b>13 821 316,30</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 17 610 684,33	- 17 610 684,33	- 4 789 394,81	- 4 789 394,81
Dettes d'exploitation	- 1 438 066,04	- 1 438 066,04	- 1 122 220,01	- 1 122 220,01
Dettes diverses	- 3 849 911,49	- 3 849 911,49	- 4 838 375,69	- 4 838 375,69
Dettes diverses/Distribution				
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-22 898 661,86</b>	<b>-22 898 661,86</b>	<b>-10 749 990,51</b>	<b>-10 749 990,51</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 70 718,61	+ 70 718,61	+ 116,86	+ 116,86
Produits constatés d'avance	+ 101 929,99	+ 101 929,99	- 42 490,29	- 42 490,29
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 40 833,33	+ 40 833,33	+ 4 166,63	+ 4 166,63
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>213 481,93</b>	<b>213 481,93</b>	<b>- 38 206,80</b>	<b>- 38 206,80</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>271 620 899,22</b>		<b>274 326 905,38</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>315 499 313,16</b>		<b>318 080 556,69</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 du code Monétaire et Financier

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	218 116 650,00		-1 793 700,00	216 322 950,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	125 143 921,61		3 177 837,00	128 321 758,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-57 086 523,42		-4 294 040,98	-61 380 564,40
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-17 999 040,77		-950 756,78	-18 949 797,55
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	1 173 651,28	129 011,18		1 302 662,46
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	15 857 398,97	-15 857 398,97		
Résultat de l'exercice N			16 594 256,19	16 594 256,19
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-11 593 782,29	15 728 387,79	-4 134 605,50	
Acomptes sur distribution N			-11 304 996,09	-11 304 996,09
Acomptes sur liquidation				
<b>Total général</b>	<b>274 326 905,38</b>		<b>-2 706 006,16</b>	<b>271 620 899,22</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	1 371 352
Crédit revolving non tiré au 31/12/2020	7 000 000
<b>Total</b>	<b>8 371 352</b>

# Compte de résultat

	Au 31/12/20 (en €)	Au 31/12/19 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	20 994 983,12	20 650 346,98
Charges facturées	3 517 731,29	3 539 632,24
Autres revenus locatifs	275 357,07	59 319,38
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	149 566,43	2 185,32
Reprises de provisions	1 370 800,00	847 000,00
Transferts de charges immobilières	151 662,84	1 177 832,11
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>26 460 100,75</b>	<b>26 276 316,03</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 517 731,29	3 539 632,24
Travaux de gros entretiens	438 817,43	629 103,68
Charges d'entretien du patrimoine locatif	253 024,87	599 244,28
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	1 928 077,69	2 485 824,71
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 327 500,00	759 200,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>8 465 151,28</b>	<b>8 013 004,91</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>17 994 949,47</b>	<b>18 263 311,12</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	725 198,70	3 788 890,20
Divers produits d'exploitation	373,00	7,73
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	88 955,42	249 092,91
Reprises de provision pour créances douteuses	734 148,78	797 325,74
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 548 675,90</b>	<b>4 835 316,58</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 852 856,24	1 824 128,45
Honoraires de souscription	725 198,70	3 788 890,20
Diverses charges d'exploitation	448 701,03	589 979,90
Pertes sur créances irrécouvrables	284 317,95	584 084,07
Dotations aux amortissements d'exploitation	23 333,30	19 901,59
Dotations aux provisions d'exploitation	101 942,45	224 358,56
Dépréciation des créances douteuses	911 327,80	501 126,15
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>4 347 677,47</b>	<b>7 532 468,92</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-2 799 001,57</b>	<b>-2 697 152,34</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	701 115,36	354 089,92
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	441,69	30,96
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>701 557,05</b>	<b>354 120,88</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	113 071,11	178 080,60
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	92 595,82	14 155,56
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>205 666,93</b>	<b>192 236,16</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>495 890,12</b>	<b>161 884,72</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	905 154,85	135 475,73
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>905 154,85</b>	<b>135 475,73</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	2 736,68	6 120,26
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>2 736,68</b>	<b>6 120,26</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>902 418,17</b>	<b>129 355,47</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>16 594 256,19</b>	<b>15 857 398,97</b>
<b>Total Général</b>	<b>29 615 488,55</b>	<b>31 601 229,22</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2020		Exercice 2019	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 433 710	3 110 000	1 456 071	2 340 000
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>	<b>1 433 710</b>	<b>3 110 000</b>	<b>1 456 071</b>	<b>2 340 000</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	115 951 465	146 632 000	119 910 657	154 039 000
Bureaux	96 622 087	99 440 000	97 290 601	105 460 000
Locaux mixtes d'activités	44 383 506	50 210 000	47 296 213	46 030 000
<b>Total</b>	<b>256 957 058</b>	<b>296 282 000</b>	<b>264 497 471</b>	<b>305 529 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>258 390 769</b>	<b>299 392 000</b>	<b>265 953 542</b>	<b>307 869 000</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2020\*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Résultat (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Pierre Expansion Santé	11 876	11 988	396	42 044	23,37 %
Fidimmo	6 800	7 135	305	17 611	39,99 %

\* Pour les fonds non contrôlés

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n°2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

#### Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur valeur d'acquisition, hors frais et hors droit, auxquels s'ajoutent les éventuels travaux réalisés. Les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

#### Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant en charge de la valorisation du portefeuille à compter de l'exercice 2020. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits. Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

#### Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

#### Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

#### Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

#### Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

#### Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. ■

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions	77 475,90			77 475,90
Constructions sur sol d'autrui	1 654 332,00			1 654 332,00
Terrains et Constructions locatives	264 497 471,10	678 581,04	-8 218 993,94	256 957 058,20
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>266 229 279,00</b>	<b>678 581,04</b>	<b>-8 218 993,94</b>	<b>258 688 866,10</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2020
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	275 737,19	22 360,40		298 097,59
<b>Total</b>	<b>275 737,19</b>	<b>22 360,40</b>		<b>298 097,59</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 370 800,00	2 327 500,00	-1 370 800,00	2 327 500,00
Provisions pour risques et charges	88 955,42	101 942,45	-88 955,42	101 942,45
<b>Total</b>	<b>1 459 755,42</b>	<b>2 429 442,45</b>	<b>-1 459 755,42</b>	<b>2 429 442,45</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2020	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2020	709 800			438 817	270 983	1 616 300
Dépenses sur 2021	272 000		1 616 300		272 000	392 800
Dépenses sur 2022	174 000		392 800		174 000	157 200
Dépenses sur 2023	196 000		157 200		196 000	127 200
Dépenses sur 2024	19 000		127 200		19 000	34 000
Dépenses sur 2025			34 000			2 327 500
<b>TOTAL PGE</b>	<b>1 370 800</b>		<b>2 327 500</b>	<b>438 817</b>	<b>931 983</b>	<b>1 370 800</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2020
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	6 800 000,00	11 875 500,00		18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>6 800 000,00</b>	<b>11 875 500,00</b>		<b>18 675 500,00</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	67 396,61		67 396,61
Créances locataires	2 982 749,20	2 982 749,20	
Autres créances	4 170 137,13	4 170 137,13	
Charges constatées d'avance	70 718,61	70 718,61	
Autres comptes de régularisation	40 833,33	40 833,33	
<b>Total</b>	<b>7 331 834,88</b>	<b>7 264 438,27</b>	<b>67 396,61</b>

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	17 610 684,33			17 610 684,33
Dettes d'exploitation	1 438 066,04	1 438 066,04		
Dettes diverses	3 849 911,49	3 849 911,49		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-101 929,99	-101 929,99		
<b>Total</b>	<b>22 796 731,87</b>	<b>5 186 047,54</b>		<b>17 610 684,33</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2020	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2020
Dépréciation des créances clients	2 192 855,27	911 327,80	-734 148,78	2 370 034,29
<b>Total</b>	<b>2 192 855,27</b>	<b>911 327,80</b>	<b>-734 148,78</b>	<b>2 370 034,29</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2020
Capital	218 116 650,00	2 313 900,00	-4 107 600,00	216 322 950,00
Prime d'émission	36 573 376,80	3 177 837,00		39 751 213,80
Prélèvement sur prime d'émission	-57 086 523,42	-4 294 040,98		-61 380 564,40
Prime de fusion	88 570 544,81			88 570 544,81
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-17 999 040,77	1 258 094,27	-2 208 851,05	-18 949 797,55
<b>Total</b>	<b>268 175 007,42</b>	<b>2 455 790,29</b>	<b>-6 316 451,05</b>	<b>264 314 346,66</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2020	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2020
Report à Nouveau début exercice	1 173 651,28	15 857 398,97	-15 728 387,79	1 302 662,46
<b>Total</b>	<b>1 173 651,28</b>	<b>15 857 398,97</b>	<b>-15 728 387,79</b>	<b>1 302 662,46</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	1 215 734,35	660 487,35	555 247,00
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	506 783,93	1 593 197,43	-1 086 413,50
Impôts et taxes non récupérables	205 559,41	232 139,93	-26 580,52
<b>Total</b>	<b>1 928 077,69</b>	<b>2 485 824,71</b>	<b>-557 747,02</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	149 566,43	2 185,32	147 381,11
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions		1 015 640,02	-1 015 640,02
Transfert de charges sur honoraires de ventes	151 662,84	162 192,09	-10 529,25
<b>Total</b>	<b>301 229,27</b>	<b>1 180 017,43</b>	<b>-878 788,16</b>

Éléments	Montants 31/12/2020	Montants 31/12/2019	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	175 662,20	182 864,67	-7 202,47
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	243 790,94	238 825,13	4 965,81
Autres charges d'exploitation	29 247,89	168 290,10	-139 042,21
<b>Total</b>	<b>448 701,03</b>	<b>589 979,90</b>	<b>-141 278,87</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation	725 198,70	3 788 890,20	-3 063 691,50
Autres produits d'exploitation	373,00	7,73	365,27
<b>Total</b>	<b>725 571,70</b>	<b>3 788 897,93</b>	<b>-3 063 326,23</b>

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de la COVID-19 ont impacté lourdement l'économie française au cours de l'exercice 2020.

La mise en place de nouvelles mesures complémentaires liées à la troisième vague aura nécessairement des impacts sur le secteur immobilier dans son ensemble. Les accompagnements vis-à-vis des locataires continueront d'être suivis de très près par les équipes de gestion.

Au niveau de la SCPI Buroboutic, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et, dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

À ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2020 : 1 442 153</b>		
Placements immobiliers	274 636 826,06	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-3 015 926,84	
<b>Valeur comptable</b>	<b>271 620 899,22</b>	<b>188,34</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	318 515 240,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-3 015 926,84	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>315 499 313,16</b>	<b>218,77</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	37 360 639,71	
<b>Total</b>	<b>37 360 639,71</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,51 %	20 746 444,21	
<b>Total</b>	<b>20 746 444,21</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>373 606 397,07</b>	<b>259,06</b>

<sup>(1)</sup> Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

## 1. Le contrôle interne

### 1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

### 1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origine et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL

Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
  3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;
  - le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance

et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

### 1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

#### 1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place des procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

#### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>e</sup> niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe ou, le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

## 2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

### 2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

### 2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques

du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

### 2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

## 3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

#### Profil de risque :

##### Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;

- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

##### Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

##### Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

##### Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

##### Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **neuf (9) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2019-2020, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA: la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances

métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 25 mai 2021.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération

conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2019-2020 a représenté **2,8 millions d'euros** pour un effectif de **59 personnes** au 30 septembre 2020.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6 millions d'euros**, soit **93,66%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6,34%** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

## I – ENVIRONNEMENT SANITAIRE, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

L'environnement sanitaire et économique lié à la pandémie COVID-19 a augmenté la fragilité des entreprises exerçant des activités dites « non essentielles », TPE – PME, locataires de notre patrimoine, lesquelles avaient auparavant déjà subies la crise des gilets jaunes ayant entraîné des pertes de chiffres d'affaires importants.

Au cours de cet exercice, dans un contexte non propice au développement économique, il peut être constaté que la politique menée en matière d'investissements et d'arbitrages par la Société de Gestion a entraîné une augmentation des recettes locatives (+1,66%).

Comme lors des précédents exercices, la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice, préservant le report à nouveau en poursuivant ainsi sa reconstitution.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation, considérant qu'il s'agissait d'une décision de sagesse dans un contexte conjoncturel où une reprise d'une croissance soutenue n'est pas encore sérieusement envisageable et ce, au vu de la crise sanitaire persistante.

## II – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

Le marché des parts, en raison du contexte sanitaire et économique, a été peu dynamique au cours de l'exercice avec une collecte ne permettant pas la création de parts, les retraits ayant été, sur l'exercice, supérieur aux souscriptions. A ce titre, 11 958 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 1 793 700 €. Le prix de souscription de la part a été maintenu à 267 €.

Au 31 décembre 2020, notre SCPI comptait 6 753 associés détenant 1 442 153 parts, soit un capital nominal de 216 322 950 €.

Au vu des sommes collectées au titre de l'exercice et du réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs, la SCPI a investi dans le capital de PIERRE EXPANSION SANTÉ à hauteur de 26,5 %. Cet investissement représente un montant de près de 13,05 M€ et rapporte 4,68 % net sur la base du dernier dividende distribué.

Votre Conseil se montre particulièrement vigilant sur la politique d'arbitrages menée visant à délester votre SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Au cours de l'exercice 2020, onze (11) actifs supplémentaires ont été vendus. La politique intensive d'arbitrage se poursuit dans la continuité de ce qui a été entrepris de manière à repositionner notre SCPI plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés.

Au vu des expertises de fin d'année, la valeur du patrimoine reste relativement stable à périmètre constant (-0,95%).

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 188,34 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société,

s'établit à 218,77 € par part. La valeur de reconstitution, c'est-à-dire la valeur de réalisation augmentée de l'estimation des frais générés par une éventuelle reconstitution du patrimoine, s'établit à 259,06 €.

Les revenus locatifs sont en hausse par rapport à l'année 2019 (+ 1,67 %).

Le résultat distribuable s'établit à 16 594 256,19 €, soit un résultat net par part de 11,46 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2020 est de 11,40 € par part de manière à renforcer le report à nouveau et ce, conformément aux prévisions et objectifs arrêtés par la Société de Gestion en concertation avec le Conseil de Surveillance.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2020, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de poursuivre l'intensification des relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant encore sur le taux d'occupation financier tout en poursuivant la politique d'investissements dans des actifs présentant des taux attractifs pré-financés par le crédit-revolving de manière à anticiper la collecte.

Le Conseil de Surveillance considère qu'au vu de la situation économique actuelle résultant de la Covid-19, ces résultats demeurent globalement corrects, le taux de distribution (TDVM) s'établissant à 4,27 % en 2020.

## III – RÔLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Nous avons poursuivi nos contacts avec la Société de Gestion pour étudier diverses questions de la vie de notre SCPI et améliorer certains dispositifs.

## IV – IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

Au vu de l'activité exercée par certains de vos locataires dites « non essentielles », des mesures d'accompagnement ont été mises en place en vue de leur permettre de préserver leur propriété commerciale. La Société de Gestion a le plus possible privilégié les reports d'échéance de loyers et, dans certains cas, suite à une analyse approfondie, octroyé quelques abandons de loyers.

La Société de Gestion suit de près le taux d'encaissement des loyers.

## V – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Vous avez reçu un bulletin de vote. À titre exceptionnel et en considération de la crise sanitaire, l'Assemblée Générale se tient à distance. Nous vous conseillons, en conséquence, de cocher la case B et de donner pouvoir au Président du Conseil de Surveillance. Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration au Président du Conseil de Surveillance et à cocher la case correspondante.

N'oubliez pas de cocher la case D et de participer à l'élection des candidats au Conseil de Surveillance. À ce titre, je vous rappelle que le vote des candidats est impératif, ne pouvant être délégué à un mandataire.

N'hésitez pas, si vous avez des questions, à nous solliciter, FIDUCIAL Gérance nous fera suivre toutes vos interrogations ou vos demandes. ■

Fait à LYON, le 20 mai 2021

Le Président du Conseil de Surveillance  
**Henri-Jacques NOUGEIN**

## Rapport sur les comptes annuels

### **BUROBOUTIC**

S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2020

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés à la crise sanitaire sur les comptes.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle

des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne nous a pas été remis dans les délais prévus par le code monétaire et financier à l'article R.214-151.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

## Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CBRE VALUATION, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 18 juin 2020.

## Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés

pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 18 mai 2021

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

**BUROBOUTIC**  
S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER  
41, rue du Capitaine Guynemer  
92400 COURBEVOIE

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs et sur l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### **1 – Commissions de gestion**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 9 % hors taxes calculée sur les montants encaissés des recettes locatives et produits financiers de l'exercice.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 1 852 856.24 € HT.

#### **2 – Commissions de souscription**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice s'élève à 725 198.70 € HT.

#### **3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les cessions d'actifs immobiliers correspondant à 1 % hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 74 014.24 € HT.

#### **4 – Commissions sur acquisitions d'actifs immobiliers**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers correspondant à 1.5 % hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

#### **5 – Commissions de suivi et de pilotage**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier correspondant à 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice.

#### **6 – Commissions de cession de parts**

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission sur les transactions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente correspondant à 5 % hors taxes du montant hors taxes revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Cette convention n'a pas eu d'effet sur l'exercice. ■

Les Commissaires aux Comptes  
Fait à PARIS et LYON, le 17 mai 2021

**Cabinet ESCOFFIER**  
Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**  
Joël MICHEL

# Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2021

## Projet de texte des résolutions

### Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2020 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2020 à 216 322 950€.

#### Deuxième résolution

##### - Approbation des comptes annuels et quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2020,

1°/ approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 16 594 256,19€ ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### Troisième résolution

##### - Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### Quatrième résolution

##### - Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 327 500,00€ ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à                          | 16 594 256,19 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à | 1 302 662,46 €  |

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

17 896 918,65 €

de répartir une somme de **16 505 710,89 €**, correspondant à 11,40€ par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts ;

3°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 88 545,30€ sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 391 207,76€.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2020 à :

- **valeur comptable :**  
271 620 899,22€ soit 188,34€ par part
- **valeur de réalisation :**  
315 499 313,16€, soit 218,77€ par part
- **valeur de reconstitution :**  
373 606 397,07€, soit 259,06€ par part.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Après avoir pris connaissance :

- du rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## Septième résolution

**- Fin des mandats de Co-Commissaires aux Comptes : renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes titulaire à échéance – non-renouvellement du mandat du Co-Commissaire aux Comptes suppléant à échéance sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

sur proposition de la Société de Gestion,

décide,

- de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société CABINET ESCOFFIER dont le siège social est situé 40, rue Laure Diebold – 69009 LYON pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2026 ;
- de ne pas renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes suppléant à échéance et ce, sur le fondement des articles L.823-1 du Code de commerce et L.214-110 du Code monétaire et financier, le Co-Commissaire aux Comptes titulaire étant une personne morale pluripersonnelle.

## Huitième résolution

**- Election de membres du Conseil de Surveillance -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs François LABORDE et Alain SCHMITT ainsi que des sociétés CARDIF ASSURANCE VIE et MANDDCIE,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

### ■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

#### **CARDIF ASSURANCE VIE**

Société Anonyme

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE

Détenant 84 600 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

#### **Monsieur François LABORDE**

Né le 30 juillet 1957

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 735 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Délégué régional du Groupe LA POSTE en Ile-de-France

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **Société Civile Manddcie**

Société Civile

791 166 358 RCS PARIS

APE 6820B

Siège social : 5, Villa Mozart – 75016 PARIS

Représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER

Détenant 1 548 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

### ■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

#### **AAAZ**

Société Civile Immobilière

490 714 458 RCS VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2, Allée de Marivel – 96 Avenue de PARIS –

78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Serge BLANC

Détenant 169 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

#### **Monsieur Bernard AVOINE**

Né le 08 janvier 1943

Demeurant NICE (06)

Détenant 112 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole, bâtiments) chez TECHNIP, THALES et TOTAL (dont 12 ans passés à l'étranger) – Ancien chargé de cours de management de projet auprès de l'IUT, de l'IPAG et de l'EDHEC de NICE – Auteur de deux (2) livres sur la pratique des coûts et sur le management de grands projets

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **Monsieur Yves BOUGET**

Né le 23 avril 1952

Demeurant à DINAN(22)

Détenant 488 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Kinésithérapeute libéral retraité depuis un (1) an – Ancien membre du Conseil de Surveillance au sein d'une clinique chirurgicale – Investisseur en SCPI depuis 40 ans - Président syndic copropriété - impliqué au sein d'un club service

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

#### **Monsieur Christian LEFEVRE**

Né le 12 juillet 1950

Demeurant à LAVILLEDIEU (07)

Détenant 55 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur financier CARDIF ASSURANCES – Responsable centre de banque privée BNP PARIBAS – Chargé de cours centre de formation professionnelle de la Banque – Bailleur Privé – Président d'un club services

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

#### **Monsieur Alain POUCH**

Né le 06 février 1951

Demeurant à MONTAUBAN (82)

Détenant 63 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Pharmacien retraité

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

**Monsieur Dominique ROBIN**

Né le 28 avril 1953

Demeurant à OSNY (95)

Détenant 30 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années* : Ingénieur civil des ponts des chaussées  
– Directeur Général adjoint (opérations) de la société HDI  
retraité depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2020

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

**Neuvième résolution****- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■



# FIDUCIAL

## GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €  
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
612 011 668 RCS Nanterre - [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)