FIDUCIAL
GÉRANCE

Buroboutic Métropoles

Rapport Annuel 2021

www.fiducial-gerance.fr

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 31/12/2021 : 212 247 900 €
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 16 juin 2022

Exercice 2021

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

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2021

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.scpi@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

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

EDITORIAL

2021 : Année du rebond

Face à une situation sanitaire et économique inédite, si l'année 2020 a été marquée par la résilience des SCPI, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 milliards d'€.

Fin 2021 - début 2022, nous anticipions une sortie de crise progressive, avec le ralentissement de la pandémie. La croissance ayant fortement redémarrée, l'espoir d'un retour à la normale après deux années de pandémie était raisonnable. C'était sans compter la guerre ukrainienne qui a ouvert une nouvelle période d'incertitudes, entraînant déjà de nombreuses conséquences parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières venant alimenter une inflation déjà élevée. Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'investissement immobilier à des niveaux élevés qui reste une valeur refuge.

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les périodes et les cycles économiques.

En 2021, les équipes de FIDUCIAL Gérance ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances des fonds gérés au-dessus de la moyenne du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos SCPI nous a donc permis de les accompagner. Dans un contexte compliqué, nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements permettant d'assurer le maintien ou l'amélioration des dividendes.

L'année 2021 a vu le renforcement de la gestion Responsable de FIDUCIAL Gérance à travers le développement et la formalisation de sa politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés, à savoir ;

- Contribuer au développement des territoires,
- Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE),
- Préserver les ressources naturelles et la biodiversité.

Dans ce cadre, votre SCPI BUROBOUTIC a poursuivi ses arbitrages à un rythme soutenu, avec la cession, sur l'exercice, de plusieurs actifs permettant d'avoir un effet bénéfique sur le taux d'occupation financier et a commencé à réinvestir avec l'acquisition d'un actif de bureaux à Nice représentant un taux de rendement de 5,54% acte en main.

Votre SCPI a poursuivi l'accompagnement de ses locataires tout en travaillant à la résorption des locaux vacants grâce à une recommercialisation dynamique.

Votre Société de Gestion travaille désormais sur la redynamisation de la collecte de votre SCPI et sur son développement sur le marché, lequel a été très impacté par la crise sanitaire de la COVID-19.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

© Photo - Tous droits réservés

14 rue de la Cornouailles à Nantes (44)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2021

Capitalisation	377 801 262 €
Nombre de parts	1 414 986
Nombre d'associés	6 964
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	215,97 €
Valeur de reconstitution par part	256,02 €
Prix de souscription [1]	267,00 €
Prix de retrait [2]	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

[1] *Prix de souscription depuis le 17 février 2017 dont commission de souscription incluse de 26,70 € HT, soit 10 % HT*
[2] *Prix de retrait depuis le 17 février 2017*

Patrimoine immobilier au 31/12/2021

Nombre d'immeubles	181
Valeur vénale hors droits [2]	312 309 640 €
Taux d'occupation financier annuel	90,21 %
Loyers quittancés HT	19 145 534 €

[2] y compris parts dans le fonds de fonds Fidimmo et dans la SCPI Pierre Expansion Santé

Compte de résultat 2021 en € par part

Revenus locatifs	13,71 €	Charges non récupérables	1,34 €
		Charges d'exploitation	2,01 €
		Charges financières	0,16 €
Produits financiers	0,64 €	Résultat net	10,89 €
Résultat exceptionnel	0,05 €		

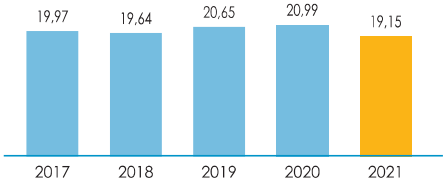
BUROBOUTIC MÉTROPOLES

Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2021	10,90 € / part
TRI 10 ans 2021 [3]	3,25 %
Taux de distribution 2021 [4]	4,08 %

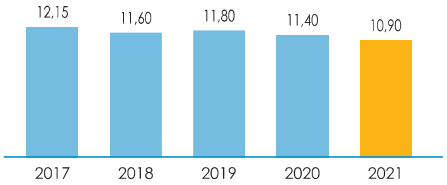
[3] source IEIF

[4] Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

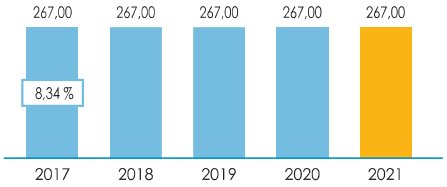
Loyers quittancés (en M€)



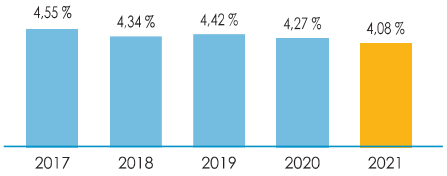
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

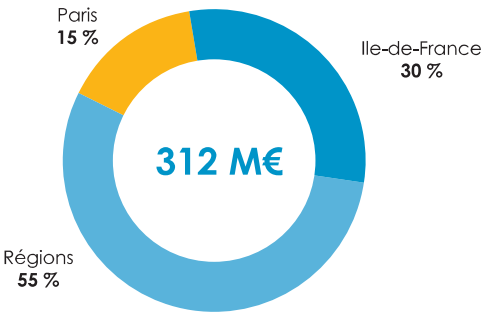


Évolution du TDVM / Taux de distribution [5]

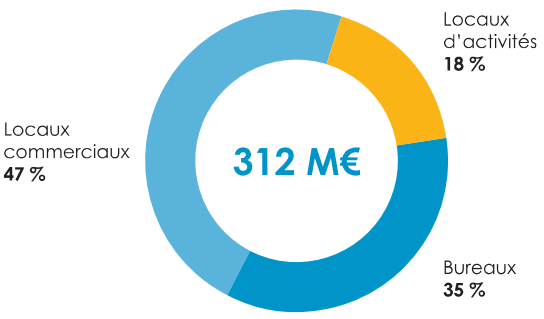


[5] TDVM de 2017 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial ..... page 3

La SCPI en un clin d'œil ..... page 4

Conjoncture économique : 2021 - 2022 ..... page 6

Conjoncture immobilière : 2021 - 2022 ..... page 7

SCPI 2021 : Une année de rebond ! ..... 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 2021 ..... 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

59-61 passage Saint-André des Arts à Paris (75)

Conjoncture économique : 2021 - 2022

ANALYSE MACROÉCONOMIQUE :

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE IMPACTANT LES PERSPECTIVES 2022 :

L'invasion de l'Ukraine par la Russie a remis en cause la reprise économique post-Covid tant espérée : les disruptions au sein de la chaîne d'approvisionnement apparues pendant la pandémie, conjuguées à une hausse généralisée des prix de l'énergie et des produits alimentaires, poussent davantage à la hausse une inflation déjà élevée.

En conséquence, les marchés obligataires ont commencé à intégrer une hausse des taux directeurs et une réduction de l'assouplissement quantitatif, déclenchant la question évidente pour les perspectives 2022 : « *comment les investisseurs immobiliers peuvent-ils relever le double défi d'une inflation plus forte et d'une croissance économique ralentie ?* » Tel semble être l'enjeu majeur aujourd'hui pour les acteurs économiques.

Un contexte économique et politique s'orientant vers une stagflation :

Les sanctions relatives au conflit en Ukraine et les confinements prolongés en Chine ont ralenti la reprise économique post-Covid et accéléré la hausse de l'inflation. Néanmoins, il est anticipé une hausse limitée des taux directeurs et des taux souverains: compte tenu d'une sensibilité relativement faible des taux de rendement immobiliers par rapport aux taux obligataires, les prévisions de hausse des taux de rendement demeurent modérées à court / moyen terme.

La stagflation devient aujourd'hui le scénario central : la guerre en Ukraine représente le premier conflit armé de grande ampleur en Europe depuis la seconde guerre mondiale, qui impacte la reprise économique post-Covid : les lourdes sanctions économiques et financières occidentales envers la Russie pourraient durablement impacter la croissance en prolongeant l'inflation haute, tirée par le prix de l'énergie et la disruption du commerce mondial.

L'incertitude reste élevée sur la durée et la résolution du conflit : l'impact négatif cumulé pourrait atteindre 2 à 3 points de PIB, ralentissant ainsi la reprise économique post-Covid. Avec une inflation globale qui est montée à 7-8 % récemment en glissement annuel, les banques centrales sont davantage attentives aux politiques mises en œuvre. Malgré ces pressions inflationnistes à court terme, la politique accommodante de la BCE pourrait perdurer jusqu'en 2023 pour les raisons suivantes :

- La hausse des salaires ne contribue que minoritairement à l'inflation globale en Europe
- Les hausses de taux ne sont pas efficaces face à une inflation principalement importée…
- … et ralentiraient davantage la reprise économique.

Concernant les taux, il convient de noter que la sensibilité entre les taux souverains et les taux immobiliers demeure relativement faible. Historiquement, une variation de 100 pdb des taux souverains fait varier les taux de rendement prime de 35 pdb en moyenne.

Les perspectives des marchés utilisateurs et de l'investissement :

Les restrictions sanitaires ont eu un impact majeur sur les utilisateurs : une augmentation de la part des ventes en ligne dans les ventes au détail conjuguée à la mise en place généralisée du télétravail ont impacté l'occupation des bureaux. Les modes de travail hybrides avec au moins deux jours par semaine en télétravail sont désormais la norme, mais l'impact sur la demande en bureaux reste moins fort que prévu.

Pour les bureaux, les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble, la croissance des loyers a été revue à la baisse et s'établit désormais à 1 % par an en moyenne selon les prévisions. En général, les investisseurs devraient accepter des taux plus bas pour les secteurs avec la meilleure croissance attendue des loyers.

Cette hausse du rendement exigée est provoquée par la pression inflationniste généralisée qui pousse les banques centrales à remonter les taux d'intérêts, avec des taux souverains déjà en hausse.

Les thématiques immobilières déployées :

L'abondance de capitaux à investir permet d'envisager des résultats en hausse pour 2022 sur l'ensemble des classes d'actifs.

Concernant **les bureaux**, les tendances observées précédemment devraient se poursuivre avec une recherche accrue de centralité. La prise de conscience des entreprises de l'adaptation nécessaire de leurs locaux aux nouveaux modes de travail va générer une dynamique sur les marchés immobiliers et une segmentation plus ou moins marquée.

Les commerces affichent des volumes investis en baisse mais toujours proches de la moyenne décennale alors même que l'année a encore été perturbée par les mesures sanitaires. Les corrections récentes de certaines valeurs locatives auront permis de revenir à une réalité de marché et de démarrer l'année 2022 sur des bases plus saines.

Peu affectée en 2020 par la crise sanitaire, la dynamique du marché de **l'immobilier logistique** se confirme avec un bilan 2021 très positif tant à l'investissement qu'à la location. La ruée des investisseurs s'explique notamment par le cycle de transformation structurelle du secteur désormais acté par les acteurs qui anticipent des hausses de loyers mais aussi des prix.

Durement affecté par la crise sanitaire, **le secteur du tourisme et de l'hôtellerie** se remet doucement des lourdes conséquences qu'auront eu les confinements successifs et les restrictions de circulation sur l'activité touristique. Les perspectives pour 2022 sont à ce jour bien orientées pour amplifier la dynamique déjà observée en 2021 : l'amélioration globale des conditions sanitaires et la reprise des salons.

Enfin, concernant **l'immobilier résidentiel**, l'activité transactionnelle en France atteint un nouveau record à fin 2021, avec plus de 1 400 000 ventes enregistrées. La reprise des mises en chantier et des autorisations de construire en 2021 est un signal positif : les prix poursuivent leur progression pour l'ensemble du territoire : +7,1 % en France sur un an, avec une hausse de 4,6 % sur les appartements et 9 % sur les maisons.

Source : AEW ; IEIF

Conjoncture immobilière : 2021 - 2022

D'UNE CRISE A L'AUTRE

Lors de notre précédent point marché, nous anticipions une sortie de crise progressive, le ralentissement de la pandémie étant enclenché, la croissance ayant fortement redémarré et les résultats de l'investissement étant encourageants. C'était sans compter la guerre en Ukraine qui a ouvert une nouvelle période d'incertitude et qui entraîne déjà de nombreuses conséquences, parmi lesquelles une nouvelle flambée des matières premières, venant alimenter une inflation déjà élevée (elle pourrait approcher 5% cette année).

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Comme prévu, la demande placée de bureaux en Ile-de-France, portée par une recherche très active dans Paris intra-muros, a retrouvé un niveau proche de la moyenne décennale, avec 1,85 million de m² sur l'année 2021, soit une progression de 32% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat du 1er trimestre 2022 confirme cette dynamique, avec plus de 500.000 m² placés (+40% à période équivalente). Toutefois, il ne faut pas se réjouir trop vite car l'offre disponible atteint désormais 5,5 millions de m², soit près de 3 ans de transactions. De même, le taux de vacance moyen, qui se situe aujourd'hui à 7,4% sur l'Ile-de-France, cache encore de fortes disparités : il est seulement de 3% à Paris contre 19% pour le secteur péri-Défense.

Pour ce qui est des valeurs locatives, les loyers moyens semblent stabilisés. L'écart se creuse néanmoins avec les loyers « prime », qui dépassent régulièrement 950 €/m² dans le QCA parisien et atteignent désormais 600 €/m² à La Défense, un record pour ce quartier qui redresse la tête après des années difficiles.

Investissement : un nouvel espoir

Comme nous l'annoncions dans notre précédente chronique, l'exercice 2021 s'est mieux terminé qu'il n'avait commencé, avec un volume final de 26,7 Md€, conforme à la moyenne décennale. Ce chiffre, marquant un recul limité à 8% par rapport à 2020, permet de rester optimiste sur l'orientation des investisseurs, d'autant que le 1er trimestre 2022 suit la même tendance, avec déjà 5,3 Md€ investis.

Ce début d'année vient en tout cas confirmer une tendance de l'exercice écoulé, à savoir la baisse relative du compartiment bureaux, qui représente désormais moins de 60% des volumes. Ce recul est surtout le fait des grandes surfaces franciliennes car les régions se sont maintenues. En revanche, les grands gagnants sont la logistique et les locaux d'activités qui atteignent aujourd'hui des sommets (6,7 Md€ placés en 2021, soit 25% des volumes).

On assiste par ailleurs au retour de deux classes d'actifs récemment délaissées. Le commerce, sur la lancée d'un très bon 2ème semestre qui lui a permis de terminer l'année à 3 Md€, montre un nouveau dynamisme, avec un chiffre de 1,3 Md€ placés pour le seul 1er trimestre 2022. Quant à l'hôtellerie, elle connaît une reprise similaire, avec un volume de 1 Md€ en 2021 et 400 M€ au 1er trimestre 2022.

Tous ces résultats sont de bon augure pour l'année 2022.

Baisse des rendements : la convergence se poursuit

L'heure est toujours à la compression des taux, avec les premières transactions bureaux « prime » à 2,50% dans le QCA, et même plusieurs grandes transactions logistiques à 3%, un seuil psychologique jamais atteint auparavant. La stabilisation des rendements en commerces se confirme, autour de 3,20% pour le « prime » parisien.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Croissance toujours présente

Le « trou d'air » de 2020 est derrière nous : 1,2 million de logements anciens ont été vendus en 2021, soit une hausse de 15% en un an. La crise sanitaire a eu toutefois des effets à plus long terme, comme une croissance de la demande plus soutenue en régions qu'en Ile-de-France et plus forte en Grande Couronne que dans Paris.

Dans le neuf, on assiste à une vraie reprise, visible au niveau des autorisations de construire (+21%), et bientôt des mises en chantier (déjà +7%). Les stocks doivent impérativement être reconstitués, faute de quoi les mises en vente et les réservations ne seront plus au rendez-vous. Les promoteurs espèrent pouvoir les booster grâce à de nouveaux dispositifs fiscaux qui pourraient entrer en vigueur avec l'arrivée du prochain gouvernement.

Prix de vente : en hausse mais pas partout

La hausse des prix dans l'ancien ne s'est pas démentie (+7% sur la France entière, +3% en Ile-de-France), avec un léger avantage pour les maisons (+9%) par rapport aux appartements (+5%). On constate néanmoins une stabilisation dans certaines grandes villes comme Lyon ou Marseille, voire une baisse comme à Bordeaux où le prix moyen redescend sous la barre des 5.000 €/m².

Dans le neuf, les tensions sur l'offre ont poussé le prix moyen des appartements en France jusqu'à 4.500 €/m².

Les ventes en bloc au beau fixe

L'intérêt des grands investisseurs pour les ventes en bloc ne se dément pas, avec un volume total de 6,3 Md€, porté notamment par le logement intermédiaire (pour environ 1/3). Ces chiffres sont à majorer des actifs résidentiels « alternatifs » qui représentent de leur côté 1,1 Md€. De ce fait, les taux « prime » se maintiennent à des niveaux très bas, inférieurs à 2,50% pour Paris, inférieur à 3% pour Lyon et Bordeaux. Il faut aller dans des villes moyennes comme Besançon ou Amiens pour franchir la barre des 5%.

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2022

SCPI 2021 : une année de rebond !

Après une année 2020 marquée par une collecte en retrait de 29,5% par rapport à l'année 2019, la collecte des SCPI est repartie à la hausse en 2021. Dans un contexte sanitaire encore compliqué, les SCPI ont donc plutôt bien résisté en 2021 et les perspectives de la pierre papier sur le long terme demeurent toujours favorables. 2021 aura été étonnement une année faste pour les marchés financiers et immobiliers avec un goût retrouvé des investisseurs pour le risque après une année 2020 marquée par la dégradation rapide de la situation économique et le reflux vers une épargne de précaution en privilégiant les liquidités à court terme de la part des Français dans un contexte d'incertitude.

La collecte nette des SCPI rebondit de 22 % en 2021 !

Le quatrième trimestre 2021 a été marqué par un très fort rebond avec une collecte nette des SCPI s'élevant à 2,2 milliards €, en hausse de 42 % par rapport au troisième trimestre. **La collecte nette globale de l'année 2021 en SCPI s'établit à 7,37 milliards €**, montant en hausse de 22 % par rapport au total de l'année 2020. La collecte brute s'établit à 8,7 milliards € en 2021 contre 7,34 milliards € en 2020 soit une hausse de 18,5 %. Il est à noter que 42 % de la collecte a été réalisée au travers de l'assurance vie. **Les SCPI éligibles en assurance-vie ont collecté 3,1 milliards €** soit un montant en hausse de 10 % par rapport à l'année précédente. Du côté des sociétés civiles, une forte croissance est à noter (nouveaux supports d'unités de compte immobilières) elles ont enregistré pour 705 millions € de souscriptions nettes au quatrième trimestre 2021, contre 633 millions € au troisième trimestre, soit une hausse de 12 % sur un trimestre glissant. Cette performance en terme de collecte témoigne de la solidité des SCPI face à la crise sanitaire et confirme que l'immobilier et plus particulièrement la pierre papier reste le placement préféré des français.

Le marché secondaire des SCPI est resté relativement stable en 2021 par rapport à 2020 avec une hausse de moins de 5 % avec des volumes s'établissant à 1 315,88 million d'€. Avec une baisse de plus de 30 % en 2021, le nombre de parts en attente est resté à un niveau faible au regard de la capitalisation du marché, ce qui témoigne de l'absence de tension sur le marché.

La capitalisation des SCPI a continué de croître fortement au cours de l'exercice 2021 en atteignant 78,6 milliards € contre 71,2 milliards € à fin 2020, soit une progression de 10,34 %. 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 plus de 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 trente-huit existantes représentant à elles seules plus de la moitié de la capitalisation totale des SCPI. Il est à noter qu'aucun nouvel acteur n'a été agréé sur le marché des SCPI.

Au niveau des investissements, les SCPI sont restées très actives sur le marché même si depuis trois ans, les investissements totaux des SCPI sont en repli pour passer de 9,2 milliards en 2019 à 8,4 milliards en 2020 puis 7,8 milliards d'euros en 2021. Il convient de noter que la typologie bureaux continue de représenter la majorité des investissements immobiliers réalisés, soit environ 58 % des acquisitions des SCPI en 2021. Les SCPI ont également été très actives sur l'immobilier de santé à l'instar des résidences services seniors (RSS) et Ehpad pour un montant d'environ 1Md€. La grande majorité des investissements a été polarisée en France pour plus de 65 %. L'Allemagne demeure néanmoins une cible d'investissement très convoitée avec quasiment un tiers des investissements fait à l'étranger. Concernant les arbitrages, les SCPI ont été un peu plus actives en 2021 puisque 1,5 milliard d'euros de patrimoine a été cédé contre 1,2 milliard en 2020.

Une année 2021 marquée par la progression de certaines thématiques !

Même si les SCPI à prépondérance « bureaux » restent en tête avec 45 % de la collecte nette des SCPI, les SCPI à prépondérance « santé et éducation » ont devancé les SCPI à stratégie « diversifiée » avec respectivement 25 % et 20 % de la collecte nette réalisée. Le contexte sanitaire explique vraisemblablement cet intérêt grandissant des épargnants pour la thématique « santé » même si elle a vocation à perdurer dans le contexte de vieillissement de la population et de l'augmentation des besoins de santé.

Les SCPI à prépondérance « logistique et locaux activité » et « résidentiel » ont capté chacune 4 % de la collecte, tandis que les SCPI « commerces » ont réalisé un peu moins de 3 % de la collecte nette annuelle. Avec 18,7 % de la capitalisation globale du marché, les SCPI « commerces » restent toutefois la seconde classe d'actifs derrière les SCPI « bureaux » qui restent majoritaires avec 63,4 % de la capitalisation globale des SCPI.

Des rendements solides en 2021 !

Après une année 2020 marquée par un contexte sanitaire inédit. Le rendement moyen est en hausse en 2021 avec un taux de distribution moyen à 4,45 % contre 4,18 % en 2020 soit une hausse de plus de 6 %. Cette hausse s'explique du fait que les craintes des impacts de la crise sanitaire se sont réduits au cours de l'année 2021. Il est à noter que l'ensemble des catégories d'actifs progressent en termes de rentabilité en 2021. Les rendements sont revenus à leur niveau d'avant crise puisque que le taux de distribution moyen en 2019 était de 4,43 %. L'immobilier montre donc une nouvelle fois sa forte résilience.

Concernant les taux de rentabilité interne (TRI), les SCPI affichent encore 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 4,98 % et 6,9 % respectivement. Nous noterons que les SCPI spécialisées affichent en moyenne des TRI pouvant être plus élevés de 200 points de base.

Les gestionnaires immobiliers ne s'attendent pas à une année 2022 simple avec les enjeux de la maitrise de l'inflation et de la hausse des taux, de l'élection présidentielle et enfin de la crise en Ukraine qui devront être suivis avec attention. La correction importante de la bourse en ce début d'année devrait marquer une volonté des investisseurs de se replier vers des actifs plus sécurisés et ou tangibles. L'immobilier pourrait une fois de plus montrer sa résilience même s'il faut être prudent. La pierre papier SCPI dispose de solides caractéristiques intrinsèques pour affronter au mieux ce contexte macroéconomique compliqué : (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. Le conflit ukrainien ne doit pas nous faire oublier la nécessité impérieuse de sortir enfin de la crise sanitaire et les enjeux pour les SCPI de continuer à s'adapter aux évolutions de la société en termes de modes de vie, de consommation et de travail. ■

FIDUCIAL Gérance et l'Investissement Responsable

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

Historiquement, FIDUCIAL Gérance est engagée dans l'Investissement Responsable depuis plus de 40 ans à travers la gestion de 36 forêts regroupées dans 6 Groupements Forestiers (GF) qui mettent en œuvre des Plans Simples de Gestion (PSG) agréés, contribuant à un équilibre forestier sur le long terme grâce à une bonne gestion technique des peuplements et à un équilibre sylvo-cynégétique.

Nos Groupements Forestiers sont certifiés PEFC.

La certification PEFC accrédite cette bonne gestion, permettant ainsi au consommateur d'identifier la provenance du bois et de s'assurer du respect des principes de gestion durable : écologiquement adapté, socialement bénéfique et économiquement viable.

Plus récemment, pour répondre à sa responsabilité sociétale, FIDUCIAL Gérance a développé et formalisé sa **politique Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)** lui permettant d'intégrer les enjeux de développement durable[1] dans son processus de gestion. Cette politique a été construite à l'aune des axes de développement identifiés par FIDUCIAL Gérance, à savoir :

- Contribuer au **développement des territoires** ;
- **Accompagner les locataires et prestataires externes** dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE) ;
- Préserver les **ressources naturelles** et la **biodiversité**.

La politique ESG de FIDUCIAL Gérance est composée de quatre dimensions :

1. **L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance** (ESG) dans les décisions d'investissement et de gestion. Cette prise en compte intervient en phase d'acquisition et lors d'un suivi annuel faisant ainsi état de la maturité des actifs immobiliers de FIDUCIAL Gérance ;
2. La mise en place **d'actions d'engagement** afin d'inciter les locataires et prestataires externes à adopter de bonnes pratiques en matière de RSE ;
3. L'intégration des principaux **risques en matière de durabilité** dans le but de prévenir toute incidence négative, réelle ou potentielle, sur la valeur d'un investissement ;
4. La mise en place d'une **politique de vigilance** qui vise, d'une part, à se prémunir contre toute exposition à des risques réputationnels, opérationnels, financiers et climatiques et, d'autre part, à exclure les dossiers de demande de location qui ne correspondraient pas aux valeurs de la société.

Concrètement, depuis début 2019, FIDUCIAL Gérance a mis en place une grille d'évaluation extra-financière (ESG) dans le cadre de l'acquisition de tout nouvel actif immobilier.

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).

Nous avons également lancé un audit énergétique du patrimoine géré afin de permettre un suivi granulaire de chaque actif, tout en optimisant la consommation énergétique. Outre, l'optimisation de celle-ci, ce suivi permettra le cas échéant d'obtenir des labels environnementaux, de type Breeam-in-use, pour certains des actifs gérés.

En 2020, FIDUCIAL Gérance a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable, tels que définis par l'Organisation des Nations Unies (UN-PRI).

Un comité ESG a été mis en place.

De plus, la labellisation ISR Immobilier de la SCPI Pierre Expansion Santé est en cours. La SCPI Sélectipierre 2 - Paris devrait suivre.

Enfin l'année 2021 nous a permis de travailler sur trois axes de développement en matières ESG :

1. L'accompagnement de nos parties prenantes et plus particulièrement de nos locataires ;
2. La mise en place d'un suivi automatisé de la consommation énergétique de notre parc immobilier ;
3. Le développement et la mise en place d'outils ad hoc permettant aux équipes impliquées de prendre en compte les enjeux ESG à chaque étape de leur métier.

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours de l'année passée. A date, **225 immeubles soit environ 460 000 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2022.

La connaissance granulaire de notre patrimoine nous permet d'agir au mieux et d'optimiser les consommations énergétiques de nos immeubles grâce à deux leviers :

- **L'intervention directe sur notre patrimoine** (travaux d'entretien du bâti ou de remplacement des équipements permettant la réduction des consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre) ;
- **La sensibilisation de nos parties prenantes** (locataires, copropriétaires, syndics de copropriété, prestataires travaux, property managers externes) sont incités à consommer mieux et localement et si possible à avoir recours à des contrats d'énergie verte ;

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 et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

Enfin, **FIDUCIAL Gérance est devenue membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** courant 2021. Notre participation aux travaux de l'OID nous permettra d'échanger avec les autres membres et de contribuer à l'évolution et à l'harmonisation des bonnes pratiques ESG dans le secteur de l'immobilier.

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.

La crise sanitaire nous aura confirmé que notre choix de politique de gestion locative de proximité est la bonne.

En effet, en nouant une relation de confiance avec nos locataires, nous les accompagnons dans les différents cycles de leur activité. Nous avons permis aux plus fragiles de se maintenir dans leurs locaux et à ceux ayant connu un pic de croissance de s'étendre en construisant des mètres carrés supplémentaires à leur image.

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).***

Ces engagements viennent traduire de réelles convictions. En effet, en tant qu'acteur majeur dans la gestion des actifs immobiliers et forestiers, FIDUCIAL Gérance a pleinement conscience, d'une part, que les performances financières et extra-financière sont indissociables et, d'autre part, de la montée des préoccupations environnementales et sociales. FIDUCIAL Gérance a à cœur d'inscrire sa démarche d'Investisseur Responsable dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2021, 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.

Votre Conseil de Surveillance porte à votre connaissance son rapport sur l'exercice clos.

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 2021,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 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,
- Désignation de trois (3) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, trois (3) 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 AXA France VIE, prise en la personne de Monsieur Aldric VIOT,
- La Société SAF BTP VIE – SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE, prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN,
- Madame Evelyne TILLIER.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages.

Nous avons également reçu cinq (5) 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 (8ème) 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 (9ème) 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 2021, il est à noter que la SCPI dispose de lignes de crédit revolving pour un montant global de 40 M€ tirée à hauteur de 13 M€.

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 (10ème) 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 (9ème) 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 2021, aucune dotation n'a été effectuée.

En outre, suite à la délibération des membres du Conseil de Surveillance en date du 31 mars 2022 portant sur le montant des jetons de présence alloués aux membres dudit conseil, il est soumis à votre vote une résolution visant à porter le montant historique de 500 € par membre à 750 € par membre alloué en fonction de la présence effective de chaque membre.

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.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que 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** .

L'Assemblée Générale Ordinaire 2022 sera tenue **en présentiel** sauf si des mesures restrictives de déplacement sont imposées par les dispositions légales.

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,**
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta**
  92928 LA DEFENSE CEDEX.

La Société de Gestion

Évolution du capital

Durant l'exercice 2021, il a été enregistré la souscription de 9 393 parts au nominal de 150 € et le retrait de 36 560 parts. Par conséquent, le capital social a été diminué de 27 167 parts au nominal de 150 €, soit 4 075 050 €, pour atteindre 212 247 900 € au 31 décembre 2021 répartis sur 1 414 986 parts sociales.

Au 31 décembre 2021, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 2 507 931 € 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 377 801 262 € au 31 décembre 2021.

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2021, aucune part n'a été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2021, ce sont 19 121 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (115 dossiers représentant 16 112 parts) et de donations (11 dossiers représentant 3 009 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 2021, votre SCPI a mené à bien une nouvelle acquisition portant sur un plateau de bureaux situé au 455 Promenade des Anglais à Nice (06), dans un immeuble récent du quartier de l'Arenas. Ce plateau de 1 062 m² a été acquis auprès d'un utilisateur dans le cadre d'une opération d'externalisation, sous la forme d'un bail de 9 ans fermes signé à un loyer de marché. Ce nouvel investissement représente un volume de 3 948 k€ acte en main, et apporte à Buroboutic Métropoles un rendement de 5,54% acte en main.

Cessions d'actifs

Votre SCPI a poursuivi ses arbitrages d'actifs matures, avec huit nouvelles ventes au cours de l'exercice, portant sur des actifs à Sophia-Antipolis (06), Tremblay-en-France (93), Le Havre (76), St-Grégoire (35), Toussus-le-Noble (78) et Paris (14ème) pour un prix total de 8 723 k€ net vendeur, inférieur de 2,9% à la valeur d'expertise cumulée (8 981 k€).
En outre, un lot de parkings (4 places) situé à Saint-Germain-en-Laye (78) a été vendu pour 22 k€ net vendeur.

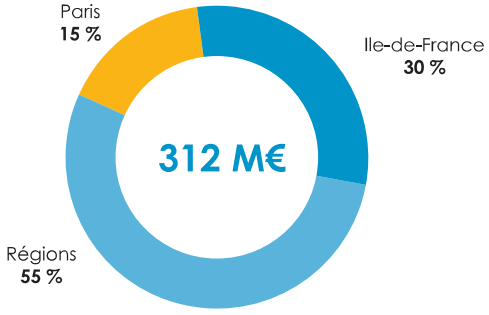
Par ailleurs, votre SCPI a deux promesses de vente en cours sur d'autres actifs situés à Tremblay-en-France et Toussus-le-Noble pour un prix de 1 500 k€, d'un montant supérieur à la valeur d'expertise.

Composition du patrimoine immobilier

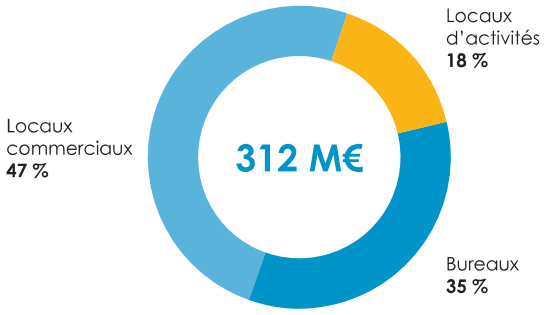
Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre Société est réparti sur 181 immeubles et totalise une superficie de 165 474 m² en baisse de 2 % par rapport à 2020 (169 306 m²) du fait des arbitrages (huit actifs immobiliers et un lot de parkings).

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2020. Ainsi, la province reste majoritaire à 55 % en valeur.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2021



Répartition géographique



Répartition par destination

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 312 310 K€ hors droits au 31 décembre 2021, y compris les c.a. 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 18 904 K€. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct ressort en baisse de -2,00 % par rapport à 2020 mais limitée à -0,49 % à périmètre constant. Ces baisses de valeur restent néanmoins contenues, compte-tenu du contexte actuel et de l'environnement économique incertain.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	33 375	9 173	3 551	46 099
Île-de-France	49 817	23 558	18 929	92 303
Régions	65 531	75 781	32 596	173 908
Totaux	**148 723**	**108 511**	**55 075**	**312 310**

Situation locative

Dans un contexte économique peu favorable en 2020 impacté par la pandémie de la COVID-19 et une période de confinement en 2020, le volume des loyers quittancés est passé de 20 994 K€ en 2020 à 19 146 K€ en 2021, soit une baisse de 1 849 K€ représentant - 8,8%.

Cette baisse des produits locatifs provient principalement de libérations intervenues en 2020 demeurant vacants à ce jour, comme cela est le cas pour les trois actifs de Toussus-le-Noble libérés le 31/12/2020 par Nature et découverte pour 2 302 m², sur la base d'un loyer sortant de 417K€, 2 173 m² à Labège pour un loyer sortant de 300 K€, et 537 m² de bureaux à Paris pour un loyer sortant de 295 K€ qui ont font l'objet d'une relocation en fin d'année 2021.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 3 666 m² soit une baisse de 35 % par rapport à 2020 et concernent principalement :

- 3 bâtiments situés à Toussus le Noble (2 302 m²),
- Un plateau de Bureaux Grande Armée à Paris (537 m²),
- une surface commerciale située à Evreux (400 m²),
- 2 plateaux de bureaux situés à Biot (191m² + 130m²).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 4 061 m² (représentant un loyer annuel global de 798 K€ HT) dont les plus significatives ont été enregistrées :

- dans le secteur du bureau :
  - Grande Armée à Paris (53 m²),
  - deux plateaux à Bougainville Marseille pour 1 217 m²,
  - trois plateaux de Bureaux à Sophia Antipolis pour 345 m² ;
- dans le secteur du commerce :
  - à Eragny (535 m²),
  - à Evreux (40 m²),
  - ainsi que des surfaces commerciales inférieures à 250 m².

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2021, s'élève à 90,21 % en baisse par rapport à 2020 (93,03 %) en raison des actifs en arbitrage.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

61 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire ».

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndics afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

Certification Breeam in Use

La certification BREEAM in Use est une certification environnementale du bâtiment délivré par le Building Research Establishment (BRE) qui permet d'évaluer la performance environnementale du bâtiment selon deux axes indépendants les uns des autres :

- Part 1 : Asset performance
- Part 2 : Building Management

Les avantages de la certification pour la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES est de connaître les installations, évaluer les performances du bâtiment, prévoir à court, moyen et long terme les axes d'amélioration, minimiser les risques environnementaux et sanitaires et réaliser des économies.

En 2021, l'actif de Labège a été certifié en niveau Good.

Accompagnement COVID-19

La SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES 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.

L'année 2021 a permis de finaliser les accords.

Taux d'occupation financier (TOF) *

2021	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	89,80 %	88,96 %	90,87 %	91,24 %

** (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) 2021 par rapport à 2020

	2020	2021
TOF du 4ème trimestre	91,01 %	91,24 %
TOF annuel moyen	93,03 % *	90,21 % *

** Hors locaux vacants mis en vente, ce taux serait de 94,92 % en 2020, 91,99 % en 2021.*

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 1 198 K€, en augmentation par rapport à l'année 2020 (911 K€). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement et procédures collectives de certains locataires, compte tenu (i) de leurs difficultés financières et (ii) des liquidations judiciaires constatées en 2020 qui ont perduré. Pour pallier à cette situation, des échéanciers ont été mis en place pour accompagner des locataires.

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 2 593 K€.

Travaux

Au 31 décembre 2021, 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 316 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Par ailleurs, 269 K€ de travaux d'entretien courant ont été effectués et comptabilisés directement en charges immobilières.

Enfin, 831 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
POISSY TECHNOPARC	Rénovation étanchéité toiture	173
FRENEUSE	Création d'une aire de stockage	137
VITROLLES	Remplacement de l'ensemble des fenêtres et volets	107
ERAGNY Bellevue	Création branchements compteurs d'eau	82
Compiègne	Création de bornes électriques parking	60

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC MÉTROPOLES arrêtés au 31 décembre 2021 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2021 :

Le résultat net de votre SCPI ressort à +15 541 K€ en 2021, en repli de -6,3 % sur un an.

Dans un premier temps, le résultat de l'activité immobilière s'établit à +17 655 K€, soit une légère baisse de -340 K€ (-1,9 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Revenus locatifs : baisse de -1 706 K€ sur un an (-8,0 %), à 19 565 K€, principalement liée au départ de locataires. Par ailleurs, huit actifs ainsi qu'un lot de parkings ont été cédés en 2021 (pour un montant total de 8 745 K€ net vendeur), partiellement compensés par l'acquisition d'un actif au T4 2021 (situé à Nice (06) pour un montant de 4,0 M€ acte en mains).
- Travaux et entretien courant : baisse de -961 K€ sur un an, à 687 K€ en 2021, s'expliquant en grande partie par une diminution de la dotation nette aux provisions pour gros entretiens. En effet, une dotation nette complémentaire de 103 K€ de la PGE a été comptabilisée en 2021, contre une dotation nette de 957 K€ en 2020.

Le résultat d'exploitation s'établit quant à lui à +14 789 K€ fin 2021, soit -2,7 % sur un an. Il est à noter que la dotation nette aux provisions pour créances douteuses et pertes sur créances irrécouvrables s'élève globalement à 699 K€ en 2021, contre une dotation nette de 461 K€ en 2020, soit une hausse de +238 K€ sur un an. Il est également à noter la baisse en 2021 des honoraires de souscription (-474 K€).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +678 K€ en 2021, en hausse de +182 K€ sur un an (+36,7 %). Cette bonne performance est principalement liée à l'acquisition de parts de la SCPI Pierre Expansion Santé début 2020 et dont les produits financiers ont été perçus en année pleine en 2021 (525 K€ contre 396 K€ en 2020). Les bonnes performances réalisées par le fonds de fonds Fidimmo en 2021 ont également permis à votre SCPI de percevoir des produits financiers plus élevés en 2021 (386 K€ contre 305 K€ en 2020).

Le résultat exceptionnel ressort à 73 K€ en 2021, principalement en raison de rentrées liées à des créances irrécouvrables. Pour rappel, le résultat exceptionnel de 902 K€ constaté en 2020 était essentiellement lié à des redditions de charges sur exercices comptables antérieurs, à concurrence de 897 K€.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 10,89 € par part en jouissance.

Le dividende de l'exercice 2021, proposé au vote des associés, s'élève à 10,90 € par part.

Le rendement 2021 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,08 %, rapporté au prix de souscription de 267 € au 1er janvier 2021, contre 4,27 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,25 % sur dix ans, et à +6,52 % sur quinze ans.

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	10,63 %	2,94 %	1,14 %	14,75 %
Ile-de-France	15,94 %	7,60 %	6,06 %	29,60 %
Régions	20,97 %	24,25 %	10,43 %	55,65 %
Totaux	**47,59 %**	**34,79 %**	**17,62 %**	**100,00 %**

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1er 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 (1)
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 €
2021	212 247 900 €	-6 277 437 €	1 414 986	6 964	250 793 €	267,00 €

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

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 1er 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
2017	42 557	3,37 %	1 574	N.S	
2018	44 498	3,37 %	0	N.S	
2019	27 528	2,07 %	0	N.S	
2020	39 919	2,76 %	0	N.S	
2021	36 560	2,56 %	0	N.S	

Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 10,90 € par part, sur une jouissance pleine de 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 3,10 € au dernier trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2021 s'établit à 4,08 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription au 1er janvier, 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 6,52 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende versé au titre de l'année (1)	12,15 €	11,60 €	11,80 €	11,40 €	10,90 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1er janvier	267 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1er janvier	4,55 %	4,34 %	4,42 %	4,27 %	4,08 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	267 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Taux de distribution 2021 (2)	4,55 %	4,34 %	4,42 %	4,27 %	4,08 %
Report à nouveau cumulé par part (3)	0,75 €	0,62 €	0,81 €	0,90 €	0,98 €

(1) *Avant prélèvement*

(2) *TDVM de 2017 à 2020 et taux de distribution en 2021. Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021. Il est désormais le rapport entre :*
- *le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;*
- *et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.*

(3) *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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	15,83	96,35 %	14,89	79,35 %	15,54	79,28 %	14,69	92,48 %	13,71	92,03 %
Produits financiers [1]	0,00	0,00 %	0,06	0,32 %	0,27	1,36 %	0,48	3,05 %	0,64	4,29 %
Produits divers	0,60	3,65 %	3,81	20,33 %	3,79	19,36 %	0,71	4,46 %	0,55	3,68 %
Total	**16,43**	**100 %**	**18,76**	**100 %**	**19,60**	**100 %**	**15,88**	**100 %**	**14,90**	**100 %**
Charges [2]										
Commission de gestion	1,40	8,52 %	1,26	6,72 %	1,37	6,98 %	1,28	8,06 %	1,20	8,09 %
Autres frais de gestion	0,76	4,63 %	2,12	11,31 %	3,72	19,00 %	1,01	6,34 %	0,80	5,38 %
Entretien du patrimoine	0,67	4,08 %	0,98	5,20 %	0,92	4,70 %	0,48	3,01 %	0,41	2,75 %
Charges financières	0,06	0,37 %	0,08	0,41 %	0,14	0,74 %	0,14	0,89 %	0,16	1,10 %
Charges locatives non récupérables	1,53	9,31 %	3,10	16,53 %	1,86	9,52 %	1,33	8,38 %	1,23	8,25 %
Sous-total charges externes	**4,42**	**26,90 %**	**7,53**	**40,17 %**	**8,02**	**40,94 %**	**4,24**	**26,68 %**	**3,81**	**25,57 %**
Amortissements nets [3]	-0,24	-1,46 %	0,03	0,14 %	0,01	0,08 %	0,02	0,10 %	0,02	0,14 %
Provisions nettes [3]	0,11	0,67 %	-0,64	-3,42 %	-0,31	-1,56 %	0,79	4,99 %	0,23	1,53 %
Sous-total charges internes	**-0,13**	**-0,79 %**	**-0,62**	**-3,28 %**	**-0,29**	**-1,49 %**	**0,81**	**5,09 %**	**0,25**	**1,67 %**
Total	**4,29**	**26,11 %**	**6,92**	**36,89 %**	**7,73**	**39,45 %**	**5,05**	**31,77 %**	**4,06**	**27,24 %**
Résultat courant	**12,13**	**73,89 %**	**11,84**	**63,11 %**	**11,87**	**60,55 %**	**10,84**	**68,23 %**	**10,84**	**72,76 %**
Résultat exceptionnel	**0,27**	**1,64 %**	**0,02**	**0,09 %**	**0,03**	**0,15 %**	**0,62**	**3,92 %**	**0,05**	**0,34 %**
Résultat net	**12,41**	**75,53 %**	**11,86**	**63,20 %**	**11,90**	**60,71 %**	**11,46**	**72,15 %**	**10,89**	**73,10 %**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,26	-1,58 %	-0,26	-1,39 %	-0,10	-0,51 %	-0,06	-5,02 %	0,01	0,07 %
Revenus distribués [1]	**12,15**	**73,95 %**	**11,60**	**61,82 %**	**11,80**	**60,20 %**	**11,40**	**67,13 %**	**10,90**	**73,17 %**

[1] *Avant prélèvement*
[2] *Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission*
[3] *Dotation de l'exercice diminuée des reprises*

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2020 (en €)	Durant l'année 2021 (en €)	Total au 31/12/2021 (en €)
Fonds collectés	345 359 339	-2 976 069	342 383 270
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	87 580 869	10 367 372	97 948 241
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-345 971 638	-4 585 814	-350 557 452
- Immobilisations financières non contrôlées	-18 675 500		-18 675 500
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	-61 380 564	-3 978 519	-65 359 082
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-18 949 798	-1 822 625	-20 772 423
Sommes restant à investir	**-12 037 291**	**-2 995 655**	**-15 032 946**

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)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	9					287	11					1 228
Montant des factures en €	49 090	7 851	-7 239	-7 485	-82 161	-89 034	-80 946	325 997	23 986	-53 551	3 787 928	4 084 359
Pourcentage des achats de l'exercice	0,73%	0,12%	-0,11%	-0,11%	-1,22%	-1,32%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-0,30%	1,21%	0,09%	-0,20%	14,11%	15,21%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2021

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
Commerces à Paris			
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 Château 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
74, boulevard d'Ornano 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
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
Sous-total commerces à Paris		**3 745**	**12 390 753**
Commerces en région parisienne			
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
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 490	3 080 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	693 949
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
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	2 846	2 127 454
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	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
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	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	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	50	84 624
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
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	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	1 500	1 609 326
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4 Avenue du Marèchal 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	3 411	5 777 825
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 362 992
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
Sous-total commerces en région parisienne		**23 932**	**35 887 738**

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en province			
RN 20 "LA TUILERIE" 45400 FLEURY LES AUBRAIS	07/03/1988	1 200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 176	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	89	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 428 413
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/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	603	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	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	1 608	1 812 395
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 446 584
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 503 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	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	712	1 400 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 722 244
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	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	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	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
Sous-total commerces en Province		**43 712**	**59 936 689**
Total commerces		**71 389**	**108 215 179**
Bureaux à Paris			
118, rue de la Boëtie 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
Sous-total bureaux à Paris		**792**	**4 886 007**
Bureaux en région parisienne			
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	1 070	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
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 666 703
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	3 093 037
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 161 796
2 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	673	1 320 000
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	148	210 000
Sous-total bureaux en région parisienne		**7 762**	**17 470 714**
Bureaux en province			
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	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 Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	684 945
120 & 140 Avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	30/07/2018	1 200	2 605 340
Avenue Gustave Eiffel B3/B4 33600 PESSAC	31/07/2018	4 939	7 700 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	221 219
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 766 197
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 190 131
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 951 785
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 325 928
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 831 108
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 293 695
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 000 000
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 605 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3 100	7 500 000
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	5 195	12 239 574
10 place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2 365	6 153 116
455 promenade des Anglais - 06000 NICE	05/10/2021	1 062	3 650 000
Sous-total bureaux en Province		**37 660**	**77 404 141**
Total bureaux		**46 214**	**99 760 862**
Locaux mixtes et activités en région parisienne			
104-108 Route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 043 915
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 542 639
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 307 208
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 732 840
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 237 280
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 532 000
Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne		**16 075**	**14 395 883**
Locaux mixtes et activités en Province			
Parc d'Activités de l'Agavon 13170 MARSEILLE AGAVON	01/01/2003	429	285 740
ZAC des Chesnes 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
Sous-total locaux mixtes et activités en Province		**31 796**	**30 237 287**
Total locaux mixtes et activités		**47 871**	**44 633 170**
TOTAL GÉNÉRAL		**165 474**	**252 609 211**

État du patrimoine

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
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	- 320 457,99		- 298 097,59	
Terrains et constructions locatives	+ 251 197 860,76	+ 297 052 000,00	+ 256 957 058,20	+ 297 052 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 430 400,00		- 2 327 500,00	
Provisions pour risques et charges	- 101 942,45		- 101 942,45	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	**250 076 868,22**	**293 406 000,00**	**255 961 326,06**	**299 392 000,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 675 500,00	+ 18 903 640,00	+ 18 675 500,00	+ 19 123 240,00
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				
Total II (immobilisations financières)	**18 675 500,00**	**18 903 640,00**	**18 675 500,00**	**19 123 240,00**
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 236 101,48	+ 5 236 101,48	+ 5 352 783,49	+ 5 352 783,49
Autres créances	+ 2 927 030,51	+ 2 927 030,51	+ 4 170 137,13	+ 4 170 137,13
Provision pour dépréciation des créances	- 2 592 846,44	- 2 592 846,44	- 2 370 034,29	- 2 370 034,29
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 9 537 795,04	+ 9 537 795,04	+ 12 448 970,15	+ 12 448 970,15
Total III (actifs d'exploitation)	**15 175 477,20**	**15 175 477,20**	**19 669 253,09**	**19 669 253,09**
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 17 450 306,73	- 17 450 306,73	- 17 610 684,33	- 17 610 684,33
Dettes d'exploitation	- 1 576 340,32	- 1 576 340,32	- 1 438 066,04	- 1 438 066,04
Dettes diverses	- 2 930 342,30	- 2 930 342,30	- 3 849 911,49	- 3 849 911,49
Dettes diverses / Distribution				
Total IV (passifs d'exploitation)	**-21 956 989,35**	**-21 956 989,35**	**-22 898 661,86**	**-22 898 661,86**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 70 238,79	+ 70 238,79	+ 70 718,61	+ 70 718,61
Produits constatés d'avance	- 19 127,25	- 19 127,25	- 101 929,99	- 101 929,99
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 10 833,33	+ 10 833,33	+ 40 833,33	+ 40 833,33
Total V (comptes de régularisation)	**61 944,87**	**61 944,87**	**213 481,93**	**213 481,93**
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	**262 032 800,64**		**271 620 899,22**	
Valeur estimée du patrimoine *		**305 590 072,72**		**315 499 313,16**

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 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	216 322 950,00		-4 075 050,00	212 247 900,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	128 321 758,61		1 098 981,00	129 420 739,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-61 380 564,40		-3 978 518,53	-65 359 082,93
Écarts d'évaluation				
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	-18 949 797,55		-1 822 625,37	-20 772 422,92
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	1 302 662,46	88 545,30		1 391 207,76
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	16 594 256,19	-16 594 256,19		
Résultat de l'exercice N			15 540 630,90	15 540 630,90
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-11 304 996,09	16 505 710,89	-5 200 714,80	
Acomptes sur distribution N			-11 150 801,48	-11 150 801,48
Acomptes sur liquidation				
Total général	**271 620 899,22**		**-9 588 098,28**	**262 032 800,94**

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	
Total	**NÉANT**

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	1 494 233
Crédit revolving non tiré au 31/12/2021	27 000 000
Total	**28 494 233**

Compte de résultat

	Au 31/12/21 (en €)	Au 31/12/20 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 145 534,26	20 994 983,12
Charges facturées	3 449 577,49	3 517 731,29
Autres revenus locatifs	419 212,51	275 357,07
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	63 104,95	149 566,43
Reprises de provisions	2 327 500,00	1 370 800,00
Transferts de charges immobilières	468 977,34	151 662,84
Total I : Produits Immobiliers	**25 873 906,55**	**26 460 100,75**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 449 577,49	3 517 731,29
Travaux de gros entretiens	315 697,95	438 817,43
Charges d'entretien du patrimoine locatif	268 890,29	253 024,87
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 754 185,63	1 928 077,69
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 430 400,00	2 327 500,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**8 218 751,36**	**8 465 151,28**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**17 655 155,19**	**17 994 949,47**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	250 793,10	725 198,70
Divers produits d'exploitation	14,07	373,00
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		88 955,42
Reprises de provision pour créances douteuses	975 410,37	734 148,78
Total I : Produits d'exploitation	**1 226 217,54**	**1 548 675,90**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 719 417,01	1 852 856,24
Honoraires de souscription	250 793,10	725 198,70
Diverses charges d'exploitation	417 173,53	448 701,03
Pertes sur créances irrécouvrables	476 294,02	284 317,95
Dotations aux amortissements d'exploitation	30 000,00	23 333,30
Dotations aux provisions d'exploitation		101 942,45
Dépréciation des créances douteuses	1 198 222,52	911 327,80
Total II : Charges d'exploitation	**4 091 900,18**	**4 347 677,47**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-2 865 682,64**	**-2 799 001,57**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	911 140,49	701 115,36
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	329,72	441,69
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**911 470,21**	**701 557,05**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	135 759,72	113 071,11
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	97 840,27	92 595,82
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	**233 599,99**	**205 666,93**
Résultat financier (C=I-II)	**677 870,22**	**495 890,12**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	83 681,92	905 154,85
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**83 681,92**	**905 154,85**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	10 393,79	2 736,68
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**10 393,79**	**2 736,68**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**73 288,13**	**902 418,17**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**15 540 630,90**	**16 594 256,19**

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2021		Exercice 2020	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 411 350	3 240 000	1 433 710	3 110 000
Locaux mixtes et d'activités				
Total	**1 411 350**	**3 240 000**	**1 433 710**	**3 110 000**
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	108 215 179	138 865 000	115 951 465	146 632 000
Bureaux	98 349 512	99 851 000	96 622 087	99 440 000
Locaux mixtes d'activités	44 633 170	51 450 000	44 383 506	50 210 000
Total	**251 197 861**	**290 166 000**	**256 957 058**	**296 282 000**
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
Total				
Total général	**252 609 211**	**293 406 000**	**258 390 769**	**299 392 000**

Titres de participation au 31 décembre 2021*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Dividendes (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Pierre Expansion Santé	11 876	11 748	525	46 493	20,80 %
Fidimmo	6 800	7 156	386	17 573	39,80 %

** Pour les fonds non contrôlés*

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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 entretiens 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 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
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	256 957 058,20	4 608 174,59	-10 367 372,03	251 197 860,76
Immobilisations en cours				
Total	**258 688 866,10**	**4 608 174,59**	**-10 367 372,03**	**252 929 668,66**

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2021
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	298 097,59	22 360,40		320 457,99
Total	**298 097,59**	**22 360,40**		**320 457,99**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 327 500,00	2 430 400,00	-2 327 500,00	2 430 400,00
Provisions pour risques et charges	101 942,45			101 942,45
Total	**2 429 442,45**	**2 430 400,00**	**-2 327 500,00**	**2 532 342,45**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2021	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2021	1 616 300			315 700	1 300 600	
Dépenses sur 2022	392 800		1 629 600		392 800	1 629 600
Dépenses sur 2023	157 200		511 600		157 200	511 600
Dépenses sur 2024	127 200		177 000		127 200	177 000
Dépenses sur 2025	34 000		70 000		34 000	70 000
Dépenses sur 2026			42 200			42 200
TOTAL PGE	**2 327 500**		**2 430 400**	**315 700**	**2 011 800**	**2 430 400**

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2021
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	18 675 500,00			18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	**18 675 500,00**			**18 675 500,00**

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	5 236 101,48	5 236 101,48	
Autres créances	2 927 303,51	2 927 030,51	
Charges constatées d'avance	70 238,79	70 238,79	
Autres comptes de régularisation	10 833,33	10 833,33	
Total	**8 241 634,93**	**8 174 238,32**	**67 396,61**

Dettes	Montants bruts	A un au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	17 450 306,73		13 000 000,00	4 450 306,73
Dettes d'exploitation	1 576 340,32	1 576 340,32		
Dettes diverses	2 930 342,30	2 930 342,30		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	19 127,25	19 127,25		
Total	**21 976 116,00**	**4 525 809,87**	**13 000 000,00**	**4 450 306,73**

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2021
Dépréciation des créances clients	2 370 034,29	1 198 222,52	-975 410,37	2 592 846,44
Total	**2 370 034,29**	**1 198 222,22**	**-975 410,37**	**2 592 846,44**

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2021	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2021
Capital	216 322 950,00		-4 075 050,00	212 247 900,00
Prime d'émission	39 751 213,80	1 098 981,00		40 850 194,80
Prélèvement sur prime d'émission	-61 380 564,40		-3 978 518,53	-65 359 082,93
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	-18 949 797,55	997 774,63	-2 820 400,00	-20 772 422,92
Total	**264 314 346,66**	**2 096 755,63**	**-10 873 968,53**	**255 537 133,76**

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2021	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2021
Report à Nouveau début exercice	1 302 662,46	16 594 256,19	-16 505 710,89	1 391 207,76
Total	**1 302 662,46**	**16 549 256,19**	**-16 505 710,89**	**1 391 207,76**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2021, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et BUROBOUTIC MÉTROPOLES selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre BUROBOUTIC MÉTROPOLES et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	610 046,33	1 215 734,35	-605 688,02
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	855 312,91	506 783,93	348 528,98
Impôts et taxes non récupérables	288 826,39	205 559,41	83 266,98
Total	**1 754 185,63**	**1 928 077,69**	**-173 982,06**
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	63 104,95	149 566,43	-86 461,48
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	368 886,00		368 886,00
Transfert de charges sur honoraires de ventes	100 091,34	151 662,84	-51 571,50
Total	**532 082,29**	**301 229,27**	**230 853,02**

Éléments	Montants 31/12/2021	Montants 31/12/2020	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	236 415,78	175 662,20	60 753,8
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	161 146,48	243 790,94	-82 644,46
Autres charges d'exploitation	19 611,27	29 247,89	-9 636,62
Total	**417 173,53**	**448 701,03**	**-31 527,50**
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	250 793,10	725 198,70	-474 405,60
Autres produits d'exploitation	14,07	373,00	-358,93
Total	**250 807,17**	**725 571,70**	**-474 764,53**

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Les événements récents liés au conflit russo-ukrainien ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2022.

Au niveau de la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES, 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 €)
Nombre de parts au 31/12/2021 : 1 414 986		
Placements immobiliers	268 752 368,22	
Autres actifs nets [1]	-6 719 567,28	
Valeur comptable	**262 032 800,94**	**185,18**
Valeur vénale des immobilisations locatives	312 309 640,00	
Autres actifs nets [1]	-6 719 567,28	
Valeur de réalisation	**305 590 072,72**	**215,97**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	36 226 694,97	
Total	**36 226 694,97**	
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 6,55 %	20 450 182,00	
Total	**20 450 182,00**	
Valeur de reconstitution	**362 266 949,69**	**256,02**

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Dispositif de contrôle et de conformité

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 délégataires. 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'origination 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 1er niveau et de 2e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3e 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 1er niveau.

Le contrôle permanent de 2e 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 3e 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).

Politique de rémunération

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, **sept (7) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2020-2021, 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 24 mai 2022.

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 2020-2021 a représenté **2,8** millions d'euros pour un effectif de **61** personnes au 30 septembre 2021.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,6** millions d'euros, soit **94 %** 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 %** 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, sur l'exercice 2021, s'est inscrit dans la continuité de l'exercice précédent sans les confinements. Notre SCPI, sur la base de justificatifs, a accompagné le plus possible ses locataires exerçant des activités dites « non essentielles » et ayant dû procéder à la cessation de leur activité en raison de mesures administratives d'obligation de fermeture. Dans ce cadre, la Société de Gestion a essayé de consentir le moins possible d'abandon de loyers. Le taux d'abandon de loyers sur l'exercice représente 1,35% des revenus locatifs correspondant à 17% des locataires de notre SCPI.

Au cours de cet exercice, dans un contexte toujours non propice au développement économique, il est constaté une diminution des recettes locatives et ce, malgré la politique menée en matière d'investissements, d'arbitrages et de recommercialisations par la Société de Gestion.

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

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 survenance du conflit russo-ukrainien se superposant à la crise sanitaire encore présente.

II – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

La décollecte constatée en 2020 sur le marché des parts s'est poursuivie en 2021.
A ce titre, 27 167 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 4 075 050 €. Le prix de souscription de la part a été maintenu à 267 €.

Au 31 décembre 2021, notre SCPI comptait 6 964 associés détenant 1 414 986 parts, soit un capital nominal de 212 247 900 €.

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 un actif de bureau situé au 455 Promenade des Anglais – quartier de l'Arenas à NICE (06) représentant un volume de 3 948 k€ acte en mains et apportant un rendement de 5,54% acte en mains.

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 2021, neuf (9) 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 le 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 (-0,49%).

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 185,18 € 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 215,97 € 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 256,02 €.

Les revenus locatifs sont en baisse par rapport à l'année 2020 (-8,8%) mais la base a été fortement assainie.

Le résultat distribuable s'établit à 16 931 838,66 €, soit un résultat distribuable net par part de 11,97 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2021 est de 10,90 € par part de manière à maintenir le report à nouveau.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2021, 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 ralentissement de la collecte en 2021 a pénalisé le développement de votre SCPI et n'a pas permis de soutenir une politique d'investissement plus pro-active :

- sur des actifs labellisés répondant aux critères ESG,
- sur des taux de rendements relutifs.

L'exercice 2022 devrait permettre une relance de la collecte.

Le Conseil de Surveillance considère qu'au vu de la situation économique résultant de la Covid-19 et des mesures administratives restrictives, ces résultats demeurent globalement corrects, le taux de distribution s'établissant à 4,08 % en 2021

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.

Un important travail va devoir être mené sur nos actifs vu que soixante et un (61) actifs entrent dans le champ d'application du décret tertiaire dont quarante (40) sont en copropriété.

En outre, des réflexions sont en cours quant à l'avenir de notre SCPI pour la repositionner sur le marché.

IV – IMPACTS DE LA CRISE SANITAIRE

Au vu des activités exercées par certains de vos locataires dites « non essentielles », comme indiqué précédemment, 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 réduisant à son maximum les abandons de loyers comme précisé ci-avant.

La Société de Gestion suit de près le taux d'encaissement des loyers ainsi que les locataires de notre SCPI en prenant contact avec eux de manière soutenue.

V – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RESOLUTIONS

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 et, notamment, celle portant sur la modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance, lequel n'a pas été revu depuis plus de dix ans.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pourriez vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous proposons, soit de cocher la case A en donnant pouvoir au Président de l'Assemblée Générale (Société de Gestion), soit de cocher la case B et de donner pouvoir à tout mandataire associé à votre convenance en vous s'assurant de sa présence effective à ladite Assemblée.

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président de l'Assemblée Générale, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, 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 19 mai 2022

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 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 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 au conflit russo-ukrainien 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.441-6 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 24 mai 2022

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 2021)

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, 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 1 719 417.01 € 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 250 793.10 € 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 87 458.87 € 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.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 54 750.00 € HT.

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.

Les Commissaires aux Comptes
Fait à PARIS et LYON, le 24 mai 2022

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Joël MICHEL

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 2021 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2021 à 212 247 900€.

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 2021,

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 15 540 630,90€ ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2021.

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 2 430 400,00€ ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	15 540 630,90 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à	1 391 207,76 €
■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**	**16 931 838,66 €**

de répartir une somme de **15 555 509,90 €**, correspondant à 10,90€ 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 prélèvement de la somme de 14 879,00€ sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 376 328,76€.

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 2021 à :

- **valeur comptable :**
  262 032 800,94€ soit 185,18€ par part
- **valeur de réalisation :**
  305 590 072,72€, soit 215,97€ par part
- **valeur de reconstitution :**
  362 266 949,69€, soit 256,02€ 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
- Modification du montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance -

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,

1°/ décide de modifier le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance en le portant de 500 € à **750 €** par membre et ce, à compter de l'exercice 2022 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point ;

2°/ prend acte que les membres du Conseil de Surveillance pourront en outre continuer à prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

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 Madame Evelyne TILLIER ainsi que des sociétés AXA FRANCE VIE et SAF BTP VIE – SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE,

1°/ approuve l'élection de trois (3) 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 2024, 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)

AXA FRANCE VIE
Société Anonyme
310 499 959 RCS NANTERRE
APE 6511Z
Siège social : 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE CEDEX
Prise en la personne de Monsieur Aldric VIOT
Détenant 30 253 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 6

SOCIETE D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIES ET ARTISANS VIE – Sigle **: SAF BTP VIE**
Société Anonyme
332 060 854 RCS PARIS
APE 6512Z
Siège social : 7 Rue du Regard – 75006 PARIS
Prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN
Détenant 18 726 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

Madame Evelyne TILLIER
Née le 17 février 1954
Demeurant à AUBERVILLIERS (93)
Détenant 80 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Retraitée – anciennement, Responsable du service « *Gestion des associés* » et Responsable du service commercial
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

- **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
Prise en la personne de Monsieur Serge BLANC
Détenant 169 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 13

AVENIR IMMOBILIER
Société Civile Immobilière
498 830 926 RCS BLOIS
APE 6820B
Siège social : 1 Route de Sassay Contres
41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE
Prise en la personne de Madame Brigitte GIRARDIN
Détenant 120 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur François DECAUX
Né le 08 juillet 1966
Demeurant à CLERMONT (60)
Détenant 50 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Co-Gérant d'une SARL au statut de loueur en meublé professionnel – Formateur en centre de formation pour adultes en mathématiques et sciences jusqu'à bac+3 – Gestion en direct de son portefeuille de valeurs
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Paul FREIERMUTH
Né le 03 septembre 1945
Demeurant à PARIS (16ème)
Détenant 115 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Contrôleur Général ER – Directeur Général d'une SAS Immobilière
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Monsieur Dominique ROBIN
Né le 28 avril 1953
Demeurant à OSNY (95)
Détenant 30 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Actuellement retraité – Anciennement Directeur des Opérations et DEA de la société HDI
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 - Direction de la Communication - © Photo : Tous droits réservés - ISSN : 2605-8111.

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