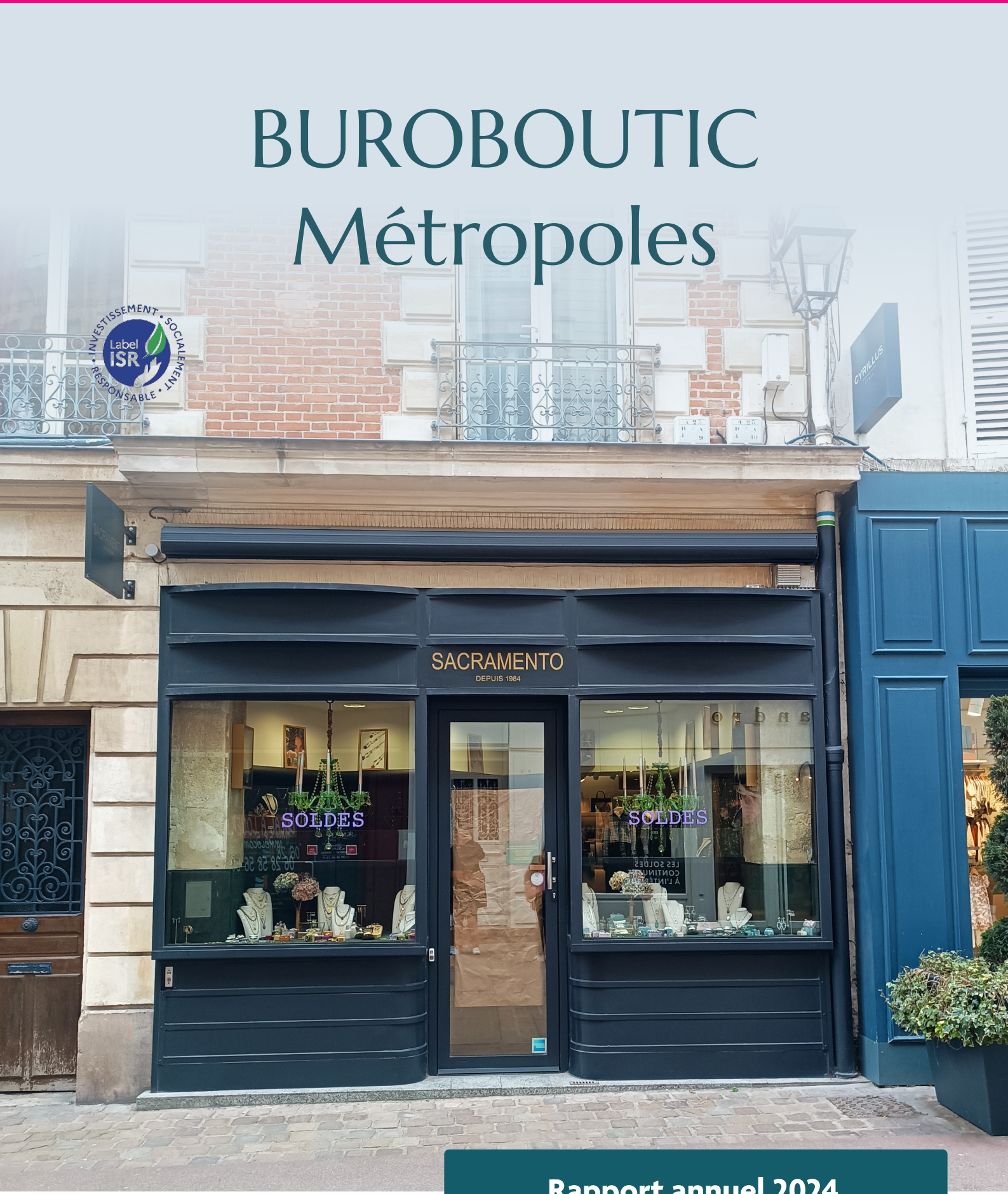
La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

BUROBOUTIC Métropoles



Rapport annuel 2024

FIDUCIAL GÉRANCE

www.fiducial-gerance.fr

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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 social au 31/12/2024 : 207 731 550 €
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 Mixte du 11 juin 2025

Exercice 2024

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

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2024

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.
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE
Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

M. François LABORDE - *Président*

Société MANDDCIE, prise en la personne de M. Hugues MISSONNIER – Vice-Président

Société AXA FRANCE VIE, *prise en la personne de M. Romain AIGLON*

M. Yves BOUGET

Société CARDIF ASSURANCE VIE, *prise en la personne de M. Gilles SAINTE-CATHERINE*

Société D4, *prise en la personne de M. Jean-Bernard DOLINER*

M. Christian LEFEVRE

Société REGARD IMMOBILIER 2, *prise en la personne de M. Claude GALPIN*

M. Albert (Alby) SCHMITT

Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,
prise en la personne de M. 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
109 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS
représenté par Pierre-Henri DOLET

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION
131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank
89 - 91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTROUGE

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2024 a été marquée par un environnement économique contrasté, placé sous le signe du reflux de l'inflation mais également d'une croissance atone. Après deux années de tensions inflationnistes historiques, la baisse progressive des prix a constitué une évolution attendue, bien que fragile. Les banques centrales, dont la BCE, ont commencé à infléchir leur politique monétaire à partir de la mi-année, amorçant une détente progressive des taux directeurs. Ce retournement de cycle monétaire, bien que timide, redonne peu à peu de la visibilité aux acteurs économiques et aux investisseurs, sans toutefois enclencher un redémarrage net de l'activité.

Dans ce contexte, le marché immobilier a poursuivi sa phase d'ajustement. Concernant les bureaux, la correction des valeurs amorcée en 2023 s'est poursuivie, favorisant une redéfinition des stratégies d'investissement. La demande placée a continué de se concentrer sur les secteurs les plus centraux, confirmant la polarisation des marchés franciliens. Les utilisateurs privilégient la localisation, la qualité des actifs et la performance énergétique, dans un environnement où la centralité reste un critère de plus en plus déterminant.

Du côté de l'immobilier commercial, la dynamique observée en 2023 s'est prolongée. La fréquentation des centres-villes est restée bien orientée, portée par une consommation recentrée sur les besoins essentiels et davantage guidée par des considérations environnementales. Les commerces de proximité ont bénéficié d'un ancrage territorial renforcé, en particulier dans les villes moyennes et les grandes agglomérations. Toutefois, les arbitrages budgétaires des ménages ont pesé sur certains segments de la distribution, imposant aux enseignes une adaptation continue de leurs formats et de leur présence dans le tissu urbain. Le développement de nouveaux projets reste mesuré, avec une sélectivité accrue des investisseurs sur les localisations et la qualité des actifs.

Dans l'ensemble, l'année 2024 s'inscrit dans une phase de transition. Si la désinflation constitue une avancée significative, le retour à une croissance robuste nécessite encore des signaux forts en matière de confiance, de consommation et d'investissement. Ce contexte invite à une approche sélective, rigoureuse et résiliente, où la qualité des actifs et leur capacité d'adaptation demeurent au cœur des stratégies patrimoniales.

Votre SCPI BUROBOUTIC a affirmé toute sa résilience dans ce contexte incertain en affichant des métriques robustes et des résultats 2024 en hausse.

La distribution de votre SCPI diversifiée est passée de 11,60 € à 11,65 € par part à fin 2024, soit un taux de distribution de 5,07 % contre 4,34 % à fin 2023, tout en augmentant en parallèle son report à nouveau. Malgré un réajustement de son prix de part cristallisé au second semestre 2023, le TRI 20 ans de la SCPI BUROBOUTIC affiche une performance très honorable sur longue période de + 8,03 % à fin 2024.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

14 Allée Pierre Gilles de Gennes à Merignac (33)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Capitalisation	318 521 710,00 €
Nombre de parts	1 384 877,00
Nombre d'associés	6 805
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	198,36 €
Valeur de reconstitution par part	235,76 €
Prix de souscription [1]	230,00 €
Prix de retrait [2]	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

[1] Prix de souscription depuis le 1er octobre 2023 dont commission de souscription incluse de 23 € HT, soit 10 % HT.
[2] Prix de retrait depuis le 1er octobre 2023.

Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	166
Valeur vénale hors droits [3]	273 261 680 €
Taux d'occupation financier annuel	95,42 %
Loyers quittancés HT	20 743 938 €

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

Compte de résultat 2024 en € par part en jouissance *

Revenus locatifs	15,00 €	Charges non récupérables	0,63 €
		Charges d'exploitation	2,41 €
		Charges financières	0,35 €
Produits financiers	0,60 €	Résultat net	12,24 €
Résultat exceptionnel	0,03 €		

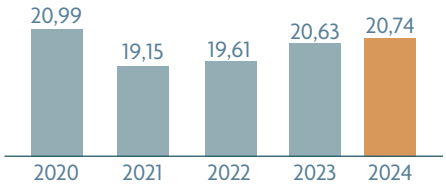
* 1 392 880 parts en jouissance en moyenne sur l'année 2024.

BUROBOUTIC MÉTROPOLES

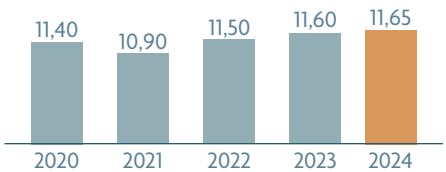
Classification SFDR	Article 8[4]
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2024	11,65 € / part
TRI 10 ans 2024 [5]	2,33 %
Taux de distribution 2024 [6]	5,07 %

[4] Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.
[5] source IEIF
[6] 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.

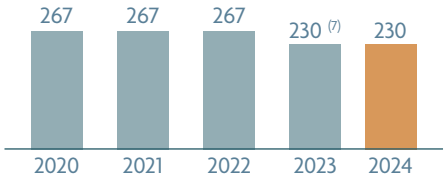
Loyers quittancés (en M €)



Évolution du dividende (en € / part)

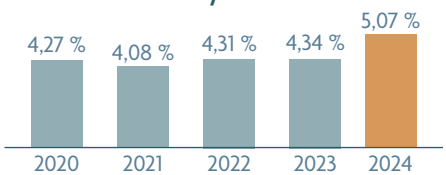


Variation du prix de souscription (au 31/12 en € / part)

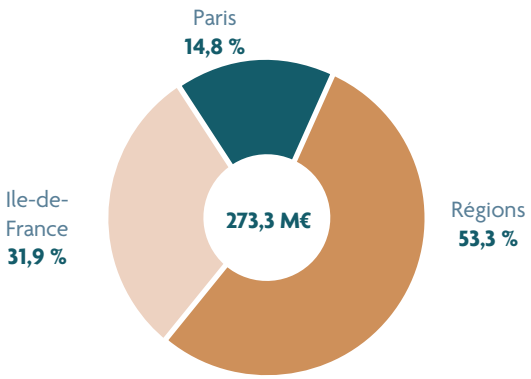


[7] Prix de souscription de BUROBOUTIC à compter du 1er octobre 2023.

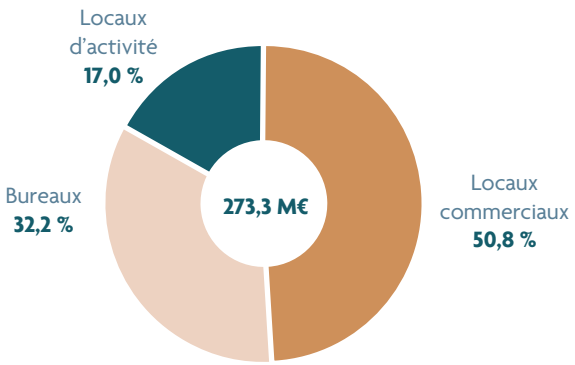
Évolution du TDVM / Taux de distribution [6]



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Sommaire

Éditorial ..... page 3

La SCPI en un clin d'œil ..... page 4

Conjoncture économique : 2024 - 2025 ..... page 6

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025 ..... page 7

Les SCPI en 2024 ..... page 8

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable ..... page 10

Votre SCPI et le label ISR Immobilier ..... page 13

Rapport de la Société de Gestion ..... page 17

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion ..... page 23

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024 ..... page 25

Présentation des comptes annuels ..... page 30

Annexe aux comptes annuels ..... page 34

Rapport du Conseil de Surveillance ..... page 41

Rapports des Co-Commissaires aux Comptes ..... page 43

Projet de texte des résolutions ..... page 46

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8 ..... page 51

1135 Rue Jumel à Cluses (74)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Conjoncture économique : 2024 - 2025

L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncé, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Cependant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les atermoiements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1er trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale.

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1er trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Ile-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1er trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1er trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lancements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Ile-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

Les SCPI en 2024

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■

37 Route de Vaugirard à Meudon (92)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable

LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

- 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

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG ;
- Un Comité Ambassadeurs ESG ;

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les évènements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neufs thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80 % sur FORECIAL et 33 % sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

- 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 corruption tant vis-à-vis de ses fournisseurs ou sous- traitants que vis-à-vis de ses donneurs d'ordre ;
- Réduction des impacts environnementaux liés à son 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).

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture mélangé à couvert continu ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La règlementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture mélangée à couvert continu

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture mélangée à couvert continu est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc..).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASFFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.

2022	2023	2024	2025
PIERRE EXPANSION SANTÉ	SÉLECTIPIERRE 2	FICOMMERCE / BUROBOUTIC	PIERRE EXPANSION SANTE V2

Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts. ■

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Votre SCPI et le label ISR Immobilier

LES OBJECTIFS ESG DE LA SCPI

La démarche d'Investissement Responsable relative à la SCPI BUROBOUTIC a été définie à l'aune des engagements pris par FIDUCIAL Gérance dans le cadre de sa politique ESG, à savoir :

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

Afin de répondre à ces engagements, la SCPI BUROBOUTIC s'est fixé trois objectifs :

La SCPI BUROBOUTIC s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds BUROBOUTIC. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Une amélioration significative (atteinte de la note ou +20pts à minima) de cette poche d'actif, ainsi que le maintien de la note de tous les actifs au-dessus de la note minimale, constitue l'objectif ESG principale de la SCPI.

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
1. L'équipe Acquisitions se charge de collecter les indicateurs ESG qui viennent composer le questionnaire ISR de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs ; La qualité ESG des actifs immobiliers est prise en compte dès la prise de décision d'investissement. FIDUCIAL Gérance se garde le droit de refuser toute opportunité d'investissement dont la note ESG est inférieure à 30/100.	2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ; 3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ; 4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.	5. Exécution des plans d'amélioration ; 6. Mise à jour des plans d'amélioration ; 7. Mise à jour des notes ESG.

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI BUROBOUTIC

FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI BUROBOUTIC qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

Le référentiel ISR est composé de 13 rubriques et de 30 indicateurs pour l'évaluation mono-typologie ou pluri-typologie :

ENVIRONNEMENT 10 indicateurs 30%	SOCIAL 11 indicateurs 40%	GOUVERNANCE 9 indicateurs 30%
Thématiques	**Thématiques**	**Thématiques**
■ Energie ■ GES ■ Eau ■ Déchets ■ Biodiversité	■ Mobilité ■ Santé et confort des occupants ■ Sécurité des occupants ■ Services rendus aux occupants	■ Certification ■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement ■ Relations avec les locataires, usagers et riverains ■ Résilience des actifs

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

ÉVALUATION ESG DE LA SCPI BUROBOUTIC

Évolution de la Note ESG de la SCPI BUROBOUTIC

31/12/2023
-
E : 17,14/100
S : 25,72/100
G : 14,39/100

+5,32 %
31/12/2024
-
E : 18,15/100
S : 26,59/100
G : 15,23/100

+3,24 %
31/12/2025
-
E : 18,20/100
S : 27,00/100
G : 16,70/100

+1,39 %
31/12/2026
-
E : 18,23/100
S : 27,10/100
G : 17,43/100

56,93/100	59,96/100	61,90/100	62,76/100

Note minimale

57,90/100

- La note minimale de 57,90/100 résulte d'un benchmark composé du baromètre de l'OID et d'indicateurs internes exigeants.
- 54% des actifs la SCPI en valeur € (soit 85 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI BUROBOUTIC

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+1 (31/12/2024)
Les 5 + importants (en €)	**≈ 37 400 000 €**	
ANTHY SUR LEMAN -		57,33
VANDOEUVRE LES NANCY-		52,00
BIOT-		65,74
PESSAC -		67,98
TOULOUSE BASSO CAMBO-		77,15
Les 5 + performants (ESG)	**≈ 14 800 000 €**	
TOULOUSE JEAN JAURES-		78,50
TOULOUSE LABEGE-		77,70
TOULOUSE BASSO CAMBO -		77,15
PARIS REPUBLIQUE 122-		76,00
NICE HORIZON -		75,60
Les 5 - performants (ESG)	**≈ 5 700 000 €**	
CHENNEVIERES -		43,30
ERAGNY BELLEVUE-		33,20
COURCOURONNES 1 COP D'ABORD-		40,30
FLEURY MEROGIS 1-		39,90
LOGNES SEGRAIS -		38,30

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI BUROBOUTIC

(1) PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

	Bureaux	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce	Moy. OID/CEREN/ULI*	Activité	Moy. OID/CEREN/ULI*	Commerce alimentaire	Moy. OID/CEREN/ULI*	Unités
Consommations énergétiques	**87,20**	150,57	**188,60**	130,60	**33,10**	107,51	573,10	508,16	kWhEF.m².an
Emission de GES	**4,90**	14,43	**11,60**	11,91	**2,00**	12,74	30,90	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	**0,60**	0,40	**1,80**	0,67	**n/a**	0,32	0,80	1,19	m3.m².an

*Les valeurs des benchmarks (OID/CEREN/ULI) ci-dessus sont transmises par les acteurs historiques du développement durable dont les consommations résultent de plusieurs années d'actions visant à réduire les consommations énergétiques.

(2) PERFORMANCES SOCIALES

Mobilité	Valeur
% des actifs ayant 5 ou plus lignes de transports à moins de 500m	**72 %**
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	**89 %**
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	**91 %**
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	**96 %**
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	**98 %**
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	**91 %**
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	**88 %**

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG*	**100 %**
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilités aux thématiques ESG	**99 %**
% de réponse au questionnaire ESG	**63 %**

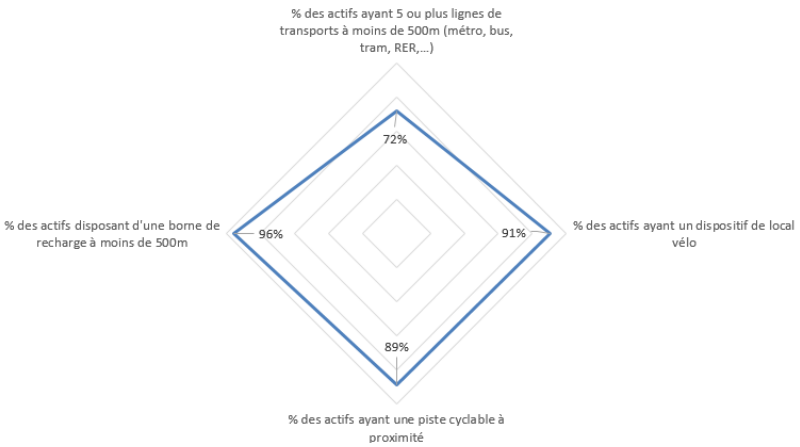
* Part des contrats portés par BUROBOUTIC

- **(1)** Les **performances Environnementales** de la SCPI BUROBOUTIC sont typiques d'un patrimoine urbain existant.
- **(2)** La SCPI BUROBOUTIC affiche de **très belles performances en matière Sociale** avec une note de **26,59/100**, reflétant la qualité de l'emplacement de ses actifs, la diversité des services rendus à leurs occupants.
- **(3)** Enfin, les **performances de Gouvernance** sont le reflet de **l'effort constant de notre équipe de gestion pour sensibiliser les parties prenantes de la SCPI aux thématiques ESG.**

Indicateurs de **surperformance** de la SCPI BUROBOUTIC

En raison de ses excellents résultats sur ces thématiques, la SCPI BUROBOUTIC a choisi **deux indicateurs** de surperformances que sont les services rendus aux occupants et la mobilité.

MOBILITÉ DOUCE



La majorité des actifs du fonds BUROBOUTIC démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité :

- Plus de **72% des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m ;**
- **89% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable ;**
- **91% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur ;
- **96% des actifs** disposent d'une **borne de recharge à moins de 500 mètres**.

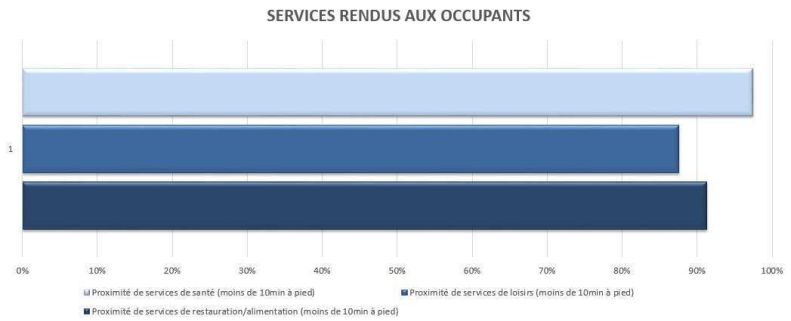
Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied. Minimum fixé : 3 lignes

Le fonds BUROBOUTIC est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 98% des actifs** se trouvent à **proximité de services de santé ;**
- **91% des actifs** à proximité **d'alimentation/restauration ;**
- **88% des actifs** à proximité de **loisirs.**

Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied.

Minimum fixé : 3 services



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI BUROBOUTIC

L'un des objectifs de FIDUCIAL Gérance en matière d'Investissement Responsable est notamment sa volonté d'accompagner les actifs constituant son patrimoine dans **l'amélioration de leurs performances sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG)**. Il se traduit entre autres par l'engagement suivant : « Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de RSE ».

Ainsi, afin de respecter et de matérialiser cet engagement, mais aussi afin d'être aligné avec les critères définis par le Label ISR Immobilier, **FIDUCIAL Gérance a élaboré une politique d'engagement de ses parties prenantes clés, dédiée à la SCPI BUROBOUTIC.**

Les actions d'engagements décrites sont adaptées aux différentes parties prenantes clés, à savoir :

- Les **locataires** ;
- Les **gestionnaires d'immeubles** dont font partie les property managers internes et externes ainsi que les **syndics de copropriété** ;
- Les **prestataires externes** dont font parties les prestataires de travaux.

Afin de mesurer les résultats de la mise en œuvre de cette politique, des indicateurs de suivi ont été identifiés :

	N+1 (31/12/2024)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers externes sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	36
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	64 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	119
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	62 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçus le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	63 %
Sensibilisation des parties prenantes clés **■ Engagement des property managers externes**	
Nombre de points de blocage rencontrés	1
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	8
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	6 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	90
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	21
Part de prestataires et fournisseurs locaux	97 %
Nombre de sollicitations envoyées sur le respect des enjeux ESG (emails ou lettres)	111

FIDUCIAL Gérance a initié depuis plusieurs mois une **politique d'engagements forts** dont **les actions de l'ensemble des équipes**, et particulièrement de l'équipe de gestion, **commencent d'ores et déjà à porter leurs fruits** : l'ensemble des locataires, des property managers externes et des prestataires de travaux de la SCPI ont été sensibilisés aux enjeux ESG.

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux connaitre notre patrimoine**, d'anticiper et de mettre en œuvre **les actions les plus adaptées à leurs besoins et à l'atteinte de nos objectifs**.

Par ailleurs, tous les contrats signés par la SCPI BUROBOUTIC contiennent des clauses ESG visant à promouvoir nos valeurs auprès de ses parties prenantes.

Enfin, **l'ensemble des équipes de FIDUCIAL Gérance s'engage à améliorer leurs résultats chaque année sur ces thématiques ESG** au moyen d'efforts continus et d'actions ciblées tant au niveau de ses parties prenantes que des actifs immobiliers.

*Deepki est notre prestataire spécialisé dans la data ESG permettant de recueillir et d'analyser les données de consommations énergétiques du patrimoine.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2024, 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 suivie 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 2024 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.

Résolutions Ordinaires :

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2024,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024 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,
- Prise d'acte de la dotation du fonds de remboursement à son montant maximal autorisé – Autorisation d'une nouvelle dotation maximale dudit fonds,
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation suite à appel d'offres,
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance,

Candidatures :

Trois (3) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, à savoir les mandats de :

- La société **AXA FRANCE VIE**, prise en la personne de Monsieur Romain AIGLON,
- La société **REGARD IMMOBILIER 2**, prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN,
- Madame **Evelyne TILLIER**.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de la société REGARD IMMOBILIER 2 qui sera remplacée par une autre société du Groupe PRO-BTP dont la candidature est ci-après présentée.

En outre, il a été réceptionné **trois (3)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La Société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Madame **Pascale LUCHEZ**,
- La Société **SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE – Sigle : SAF BTP VIE**, prise en la personne de Monsieur François COSNIER.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

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

Échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

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.

Acquisitions payables à terme et souscription d'emprunts :

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 2024, il est à noter que la SCPI dispose d'une (1) ligne de crédit revolving pour un montant global de 20 M€ non tirée.

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » :

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.

Dotation du fonds de remboursement :

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 M€, ledit fonds. Au 31/12/2024, le fonds a été doté à la valeur maximale autorisée. En conséquence, nous soumettons à votre vote une nouvelle autorisation de dotation maximale dudit fonds afin de maintenir une certaine fluidité du marché des parts, eu égard au contexte actuel de faible collecte et au positionnement d'ordres de gros montants.

Jetons de présence :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 16 juin 2022, le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil de Surveillance a été porté à 750 € par membre, versé en fonction de la présence effective de chaque membre. Les membres du Conseil de Surveillance peuvent également prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024 :

Aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024, quatre (4) outils de gestion de la liquidité du marché des parts ont fait l'objet d'une intégration statutaire, à savoir :

- La possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois ;
- L'encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » ;
- L'encadrement de la durée de validité des ordres de retrait ;
- Le fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion.

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires et soumet, dans ce contexte, aux votes des Associés une résolution portant sur la prise d'acte de ladite décision.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts

En considération des dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier telles modifiées par l'article 12 de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 ci-après visée ayant procédé à la suppression du montant nominal minimum de 150 € de la part de SCPI et afin d'assurer la fluidité du marché des parts et de rendre plus attractive la SCPI, nous vous proposons de diviser par trois (3) la valeur nominale de la part de BUROBOUTIC en la fixant à cinquante (50) euros. Afin de maintenir le capital social au montant actuel, cette réduction de capital sera accompagnée de l'augmentation corrélative du nombre de parts, lesquels seront attribuées à chaque associé au prorata de sa détention au capital selon le rapport d'échange suivant : une (1) part ancienne donnant droit à trois (3) parts nouvelles. Si cette proposition vous agrée, l'article 6 des statuts devra être modifié.

B/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts:

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI en ce sens en procédant à la modification de l'article 2 des statuts.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé (i) la mise en conformité de l'article 15 des statuts avec ledit article ainsi que (ii) la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, visée par l'article 21 des statuts.

3- Modification des règles de quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 22 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social **au quart** du capital social de la SCPI.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 20 – 1. des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

C/ Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser

En outre, en raison du développement de la partie « informations extra-financières » des SCPI et de sa récurrence obligeant à faire appel à des compétences de plus en plus pointues en la matière avec une volonté d'internaliser progressivement les prestations résultant de cette nouvelle législation liée au développement durable et analyse faite de la pratique de marché concernant le taux de commission de gestion perçu par d'autres sociétés de gestion de la place, la Société de Gestion sollicite de revoir ledit taux proposant de le porter de 9 % à **9,5 %** et de modifier en conséquence le point 2° de l'article 17 des statuts.

D/ Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés et harmonisation de clauses

Enfin, il est proposé de modifier statutairement :

- la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à l'article 19 – 1. des statuts désormais codifié sous le numéro L.821-13 du Code de commerce ;
- la rédaction de l'alinéa 7 de l'article 20 – 1. des statuts afin qu'il soit en conformité avec l'article 11 desdits statuts.

Dans ce cadre, des résolutions à caractère extraordinaire sont soumises à votre vote, portant (i) sur la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts, (ii) sur l'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n° 2024-662 du 3 juillet 2024 et n° 2025-230 du 12 mars 2025, (iii) sur le taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion et (iv) sur l'actualisation de textes codifiés ou des harmonisations statutaires.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire à la fin du 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, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2025 se tient **en présentiel**.

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

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Évolution du capital

Durant l'exercice 2024, il a été enregistré la souscription de 2 582 parts au nominal de 150 € et le retrait de 19 026 parts (dont 18 976 parts sur le fonds de remboursement). Par conséquent, le capital social a été diminué de 16 444 parts au nominal de 150 €, soit 2 466 750€, pour atteindre 207 731 550 € au 31 décembre 2024 répartis sur 1 384 877 parts sociales.

Au 31 décembre 2024, 121 958 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 593 630 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 € et la capitalisation de la Société a été portée à 318 521 710 € au 31 décembre 2024.

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2024, 2 022 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2024, ce sont 6 094 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (50 dossiers représentant 8 937 parts) et de donations (13 dossiers représentant 1 526 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

Votre SCPI reste en veille active sur le marché des commerces de centre-ville et de périphérie, ainsi que sur les bureaux en régions. Aucun nouvel investissement n'a toutefois été signé au cours de l'exercice.

Cessions d'actifs

En 2024, votre SCPI a réalisé la signature de 10 ventes d'actifs arrivés à maturité, en régions (Nantes, St Sébastien sur Loire, Flers, Toulouse Labège, Lille Lesquin, Nancy Frouard) et en Ile-de-France (Versailles, St Nom la Bretèche, Longjumeau). Le total de ces ventes s'est élevé à 15 210 K€ et a permis de dégager à la fois une prime de 2.527 K€ par rapport à la valeur d'expertise (+20 %) et une plus-value brute de 1.692 K€ (+13 % par rapport à la VNC).

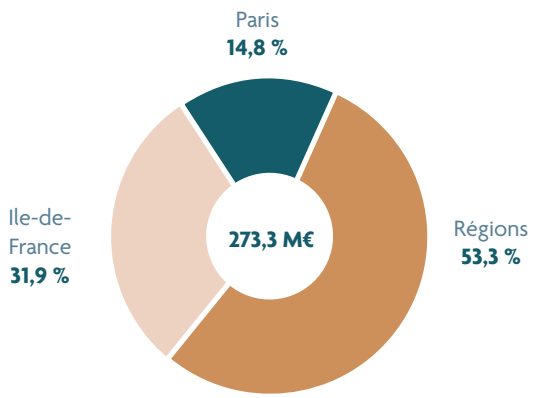
Par ailleurs, une promesse de vente sous conditions suspensives a été signée sur un actif tertiaire de 3.000 m², vacant, situé à Villejust (91). La réitération est prévue au printemps 2025.

Composition du patrimoine immobilier

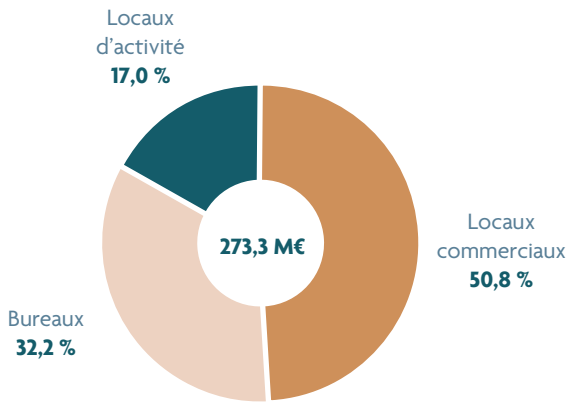
Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre Société est réparti sur 166 immeubles et totalise une superficie de 148 200 m² en légère diminution par rapport à 2023. Les dix (10) cessions d'actifs intervenues en 2024 ont représenté une surface totale de 11 562 m². Aucune acquisition n'a été réalisée en 2024.

La répartition géographique et par nature du patrimoine est très proche de celle de 2023. Ainsi, la province reste majoritaire à environ 53 % en valeur.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des actifs immobiliers sur la base des actualisations d'expertises immobilières réalisées par CBRE VALUATION. Les valeurs représentent un montant total de 273 262 K€ hors droits au 31 décembre 2024, y compris environ 40 % de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier FIDIMMO et les 50 000 parts détenues dans la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ pour un montant total de 18 753 K€.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct est en repli par rapport à fin 2023 (-18,6 M€, soit -6,83 %), et de -6,2 M€ (soit -2,38 %) à périmètre constant. Ces baisses de valeur restent relativement contenues, au regard du contexte actuel et de l'environnement économique incertain.

	Locaux commerciaux	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	32 697 019	7 645 097	165 327	40 507 442
Ile-de-France	46 465 548	19 797 780	20 837 732	87 101 061
Régions	59 919 047	60 355 596	25 378 534	145 653 177
Totaux	**139 081 614**	**87 798 474**	**46 381 592**	**273 261 680**

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable depuis 3 ans, le volume des loyers quittancés est passé de 20 625 K€ en 2023 à 20 744 K€ en 2024, soit une hausse de 119 K€.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 8 362 m² et concernent principalement :

- un immeuble de bureaux et activités à Villejust (3 079 m²) en cours d'arbitrage
- un immeuble de bureaux à Nantes (1184 m²) et un local commercial à Frouard (600 m²) qui ont fait l'objet d'un arbitrage,
- un local commercial à Serris (660 m²),
- un plateau de bureau à Marseille (523 m²),
- un local commercial au Viguen (326 m²).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 3 545 m² (représentant un loyer annuel global de 472 K€ HT), et dont les plus significatives ont été les suivantes :

Les bureaux/activités représentent

14,25 %
des reloués sur votre SCPI
soit
67 250 €
des loyers annuels/HT

Les commerces représentent

85,75 %
des reloués sur votre SCPI
soit
404 914 €
des loyers annuels/HT

Dans le secteur du bureau :

- Sainghain en Melentois (300 m²),
- Sophia Antipolis Biot (122 m²),
- Clamard Jean Jaurès (75 m²).

Dans le secteur du commerce :

- à Vandoeuvre les Nancy (425m²),
- à Serris (660 m²),
- à Eragny (2 lots pour 1336 m²),
- ainsi que des surfaces commerciales inférieures à 100 m².

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2024, s'élève à 95,42 % en baisse par rapport à 2023 (96,37 %) du fait principalement de la vacance sur des actifs qui ont fait l'objet d'un arbitrage. Il convient de noter l'ajustement de la méthodologie par l'ASPIM conduisant dorénavant à exclure de la vacance les locaux sous franchise et les locaux vacants des actifs sous promesse de vente.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

59 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » soit 36 % du patrimoine.

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.

114 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés soit 92 % des locataires concernés.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Taux d'Occupation Financier (TOF) *

2024	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	94,31 %	94,60 %	95,61 %	97,17 %

* (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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4ème trimestre	96,36 %	97,17 %
TOF annuel moyen	96,38 %	95,42 %

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, la dotation nette des créances douteuses est passée de 173 K€ en 2023 à une dotation nette de 864 K€ en 2024.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 163 K€ sur l'exercice 2024. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 1 027 K€. Ce montant est principalement constitué par les provisions relatives aux locaux situés à Ormesson (94), à Vandoeuvre les Nancy (54) et à Pontault-Combault (77).

À la clôture de l'exercice, le stock des créances douteuses s'élève à 3 125 K€.

Travaux

Un montant global de 2 078 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2024.

Au 31 décembre 2024, 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 135 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretiens (PGE). Par ailleurs, 678 K€ de travaux d'entretien courant ont été effectués et comptabilisés directement en charges immobilières.

Concernant le plan quinquennal PGE, une reprise nette à concurrence de 443 K€ a été passée en 2024, contribuant à améliorer à la marge le résultat.

Enfin, 1 265 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
Pontault Combault	Remplacement menuiseries	364
Toulouse Basso Cambo	Réfection toiture terrasse	223
Montbeugny	Préconisation SSI	148
St Priest Borodine	Participation Bailleur CVC et bornes électriques	175
Longjumeau Grande Rue	Curage et réfection lot commerce	73
Poissy Technoparc	Conformité toiture	63

Toulouse Basso Cambo

Travaux réfection toiture 218 K€ HT

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC Métropoles arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024 :

Le résultat net de votre SCPI ressort à + 17 054 K€ en 2024, en amélioration de + 170 K€ (soit + 1,0 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière s'établit à + 19 548 K€, soit une hausse de + 409 K€ (+ 2,1 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Loyers quittancés : légère augmentation de + 119 K€ (+ 0,6 %) sur un an, à 20 744 K€. L'application du mécanisme de l'indexation des loyers a permis de limiter l'impact des dix cessions d'actifs (dont quatre partielles) réalisées en 2024 ;
- Produits annexes : 103 K€ comptabilisés en 2024, contre 89 K€ en 2023. Ces produits sont essentiellement liés à des indemnités d'assurances perçues pour des dommages-ouvrages ;
- Travaux et entretien courant : charge nette globale de 370 K€ en 2024, contre une charge nette de 436 K€ en 2023, soit une réduction des charges de 66 K€ sur un an. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite, en 2024, par une reprise nette de 443 K€, contre une reprise nette de 57 K€ en 2023.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit quant à lui à + 16 669 K€ fin 2024, soit + 210 K€ (+ 1,3 %) 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 725 K€ en 2024, contre une dotation nette complémentaire de 426 K€ en 2023, soit un impact sur le résultat de - 299 K€ sur un an. Il est à noter, enfin, la baisse en 2024 des honoraires de souscription (- 52 K€).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de + 340 K€ en 2024, en repli de - 82 K€ (- 19,4 %) sur un an. D'une part, la distribution du fonds de fonds Fidimmo a été moindre en 2024 (269 K€) par rapport à 2023 (310 K€), en raison de l'absence de distribution au T4-2024, et, d'autre part, la baisse de la valeur de marché du fonds Fidimmo, à un niveau inférieur à son prix d'acquisition, a conduit à comptabiliser, en 2024, une provision pour dépréciation des titres de participations d'un montant de 128 K€. Ces deux impacts ont été atténués par le remboursement de l'intégralité du crédit revolving en 2024, réduisant significativement la charge des intérêts financiers, à 276 K€ en 2024, contre une charge financière de 444 K€ en 2023.

Le résultat exceptionnel fait ressortir un produit net de + 45 K€ en 2024.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 12,24 € par part en jouissance.

Le dividende de l'exercice 2024, proposé au vote des associés, s'élève à 11,65 € par part, et permet de renforcer le report à nouveau, à 2,15 € par part, soit + 0,63 € par part sur un an.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,07 %, rapporté au prix de souscription de 230 € au 1er janvier 2024, contre 4,34 % l'an passé (sur la base d'un prix de souscription de 267 € par part au 1er janvier 2023).

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à + 2,33 % sur dix ans, et à + 4,08 % sur quinze ans.

31 - 33 Rue Sedaine à Paris (11ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI BUROBOUTIC - ne préjuge pas des investissements futurs.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	11,97 %	2,80 %	0,06 %	14,82 %
Ile-de-France	17,00 %	7,24 %	7,63 %	31,87 %
Régions	21,93 %	22,09 %	9,29 %	53,30 %
Totaux	**50,90 %**	**32,13 %**	**16,97 %**	**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]
2020	216 322 950 €	-2 148 309 €	1 442 153	6 753	725 199 €	267 €
2021	212 247 900 €	-6 277 437 €	1 414 986	6 964	250 793 €	267 €
2022	210 895 050 €	-1 957 671 €	1 405 967	6 927	209 595 €	267 €
2023	210 198 300 €	- 854 078 €	1 401 322	6 945	110 539 €	230 €
2024	207 731 550 €	- 2 982 072 €	1 384 877	6 805	59 363 €	230 €

[1] 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
2020	39 919	2,76 %	0	N.S
2021	36 560	2,56 %	0	N.S
2022	16 869	1,20 %	25 631	Environ 5 mois
2023	8 790	0,62 %	111 100	> à 1 an
2024	18 976	1,37 %	121 958	> à 1 an

Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,65 € par part, sur une jouissance pleine de 12 mois et correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 2,70 € par part aux trois premiers trimestres, et de 3,55 € au dernier trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2024 s'établit à 5,07 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription au 1er janvier, soit 230 €). 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 4,08 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année [1]	11,40 €	10,90 €	11,50 €	11,60 €	11,65 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1er janvier [2]	267 €	267 €	267 €	267 €	230 €
Taux de distribution [3]	4,27 %	4,08 %	4,31 %	4,34 %	5,07 %
Report à nouveau cumulé par part [4]	0,90 €	0,98 €	1,08 €	1,52 €	2,15 €

[1] Avant prélèvement.

[2] Prix au 01/01 de l'exercice. Il convient de noter que le prix de la part de la SCPI a été modifié au 01/10/2023 et s'établit dorénavant à 230 € par part.

[3] TDVM de 2019 à 2020 puis le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 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.

[4] Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Tableau 5 : Évolution par part en jouissance des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices [1]

	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,69	92,48 %	13,71	92,03 %	13,88	90,97 %	14,71	93,47 %	15,00	94,49 %
Produits financiers [2]	0,48	3,05 %	0,64	4,29 %	0,67	4,36 %	0,64	4,08 %	0,60	3,77 %
Produits divers	0,71	4,46 %	0,55	3,68 %	0,71	4,67 %	0,39	2,45 %	0,28	1,75 %
Total	**15,88**	**100 %**	**14,90**	**100 %**	**15,25**	**100 %**	**15,74**	**100 %**	**15,88**	**100 %**
Charges [3]										
Commission de gestion	1,28	8,06 %	1,20	8,09 %	1,24	8,13 %	1,40	8,87 %	1,42	8,93 %
Autres frais de gestion	1,01	6,34 %	0,80	5,38 %	0,41	2,66 %	0,29	1,84 %	0,24	1,54 %
Entretien du patrimoine	0,48	3,01 %	0,41	2,75 %	0,62	4,05 %	0,35	2,23 %	0,58	3,68 %
Charges financières	0,14	0,89 %	0,16	1,10 %	0,14	0,92 %	0,34	2,16 %	0,35	2,23 %
Charges locatives non récupérables	1,33	8,38 %	1,23	8,25 %	1,13	7,42 %	1,06	6,75 %	0,94	5,91 %
Sous-total charges externes	**4,24**	**26,68 %**	**3,80**	**25,57 %**	**3,54**	**23,18 %**	**3,44**	**21,85 %**	**3,54**	**22,28 %**
Amortissements nets [4]	0,02	0,10 %	0,02	0,14 %	0,01	0,05 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes [4]	0,79	4,99 %	0,23	1,53 %	0,39	2,54 %	0,26	1,67 %	0,13	0,81 %
Sous-total charges internes	**0,81**	**5,09 %**	**0,25**	**1,67 %**	**0,40**	**2,59 %**	**0,26**	**1,67 %**	**0,13**	**0,81 %**
Total	**5,05**	**31,77 %**	**4,06**	**27,24 %**	**3,93**	**25,77 %**	**3,70**	**23,53 %**	**3,67**	**23,09 %**
Résultat courant	**10,84**	**68,23 %**	**10,84**	**72,76 %**	**11,32**	**74,23 %**	**12,03**	**76,47 %**	**12,21**	**76,91 %**
Résultat exceptionnel	**0,62**	**3,92 %**	**0,05**	**0,34 %**	**0,28**	**1,83 %**	**0,00**	**0,01 %**	**0,03**	**0,20 %**
Résultat net	**11,46**	**72,15 %**	**10,89**	**73,10 %**	**11,60**	**76,06 %**	**12,04**	**76,48 %**	**12,24**	**77,11 %**
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,06	-5,02 %	0,01	0,07 %	0,10	0,66%	0,44	2,80%	0,59	3,74 %
Revenus distribués [1]	**11,40**	**67,13 %**	**10,90**	**73,17 %**	**11,50**	**75,40 %**	**11,60**	**73,72 %**	**11,65**	**73,37 %**

[1] Moyenne sur l'année du nombre de parts en jouissance
[2] Avant prélèvement
[3] Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission
[4] Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023 (en €)	Durant l'année 2024 (en €)	Total au 31/12/2024 (en €)
Fonds collectés	341 841 043	-2 264 270	339 576 773
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	106 390 893	13 189 322	119 580 215
+/- Values de cession	6 365 238	1 497 057	7 862 295
- Distribution de plus-value			
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achats d'immeubles	-358 491 587		-358 491 587
- Travaux immobilisés		-1 278 698	-1 278 698
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-96 168 327	-826 037	-96 994 363
- Frais d'acquisition non récupérables			
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées	-18 675 500		-18 675 500
- Divers : prélèvements s/primes émission			
- Divers : prélèvements s/primes fusion			
Sommes restant à investir	**-18 738 239,78**	**10 317 373,89**	**-8 420 865,89**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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	4					428	2					1 273
Montant des factures en €	-318 706	-12 612	-9 458	-26 877	4 096	-44 851	17 781	9 609	25 806	5 929	3 127 827	3 169 171
Pourcentage des achats de l'exercice	-3,85%	-0,15%	-0,11%	-0,32%	0,05%	-0,54%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,06%	0,03%	0,09%	0,02%	10,65%	10,80%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix 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	105	141 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	64	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	65	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	99	133 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	73	358 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	81	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	103	160 934
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	342	809 647
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	41	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	221	680 000
103, rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	50	76 000
76, boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	333	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	121	1 830 000
31/33, rue Sedaine 75011 PARIS	13/04/2023	184	1 900 000
Sous Total Commerces à Paris		**4 052**	**14 163 184**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en Ile-de-France			
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	84	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	278	391 714
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	160	156 000
85, route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 483	3 084 900
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	432	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
84, avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
4, rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	92	176 079
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	570	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 793	2 132 354
Centre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
Centre Commercial de ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	75	99 766
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre Commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	432	671 197
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	135	360 177
51/55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	578	480 337
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	402	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
Centre Commercial 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	292	420 462
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	561 432
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	206	406 431
80/86, grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	125	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	136	276 158
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	173	167 694
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
3, rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	187	540 000
26, boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 614 226
14, bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4, avenue du Marèchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	320	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	3 346	7 489 911
64/66, bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	230	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 367 892
bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 517	3 034 093
avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	741	2 076 750
Sous Total Commerces en Ile-de-France		**23 110**	**36 512 966**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en Régions			
RN 20 "LA TUILERIE" 45700 SARAN	07/03/1988	1 200	722 960
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 176	678 055
Centre Commercial 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	195	220 000
boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 464 382
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	1 713	2 180 000
11, bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 654 900
1, rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	211	1 450 000
395, rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 575	1 828 167
rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 302	7 487 162
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 095	2 004 900
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	7 727 144
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	1 500	1 477 611
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 131	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	2 619	6 734 900
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	73	1 102 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000
Sous Total Commerces en Régions		**38 977**	**53 120 323**
TOTAL COMMERCES		**66 139**	**103 796 473**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Bureaux à Paris			
118 rue de la Boètie 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	4 439 370
Sous Total Bureaux à Paris		**792**	**4 998 125**
Bureaux en Ile-de-France			
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	724 837
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 071	6 479 240
60, rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	256	441 602
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
33 ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 682 817
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 936	3 093 037
avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	201 754
1, avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 167 396
Sous Total Bureaux en Ile-de-France		**7 128**	**16 020 681**
Bureaux en Régions			
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	812	725 585
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	4 624	7 704 900
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	211 239
350 Avenue du Club hippique 13090 AIX EN PROVENCE	15/12/2005	781	1 300 000
Avenue Louis Taurisson 19100 BRIVE LA GAILLARDE	14/12/2006	997	1 766 197
Cité Internationale 69006 LYON	28/12/2007	437	1 133 029
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 823 479
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 600 899
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	907	2 833 308
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	1 304	2 993 257
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 014 515
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 609 900
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	2 961	7 500 000
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	3 411	12 676 759
10 place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2 365	6 206 551
455 promenade des Anglais - 06000 NICE	05/10/2021	1 063	3 650 000
Sous Total Bureaux en Régions		**31 263**	**72 709 584**
TOTAL BUREAUX		**39 183**	**93 728 390**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Locaux mixtes et activités en Ile-de-France			
104-108, route de Cormeilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 593	1 048 815
1, rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 550 599
7, allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 312 108
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 732 840
27, av. Graham Bell - 77600 BUSSY ST GEORGES	16/12/2022	1 628	3 354 900
3, rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 254 060
rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 600 115
Sous Total Locaux mixtes et activités en Ile-de-France		**17 983**	**17 853 438**
Locaux mixtes et activités en Régions			
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 654 900
15, rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 004 900
196, allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 887 615
5, route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 518 932
rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 120 897
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 045	3 624 525
Sous Total Locaux mixtes et activités en Régions		**24 895**	**24 811 768**
TOTAL LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES		**42 878**	**42 665 206**
TOTAL GENERAL		**148 200**	**240 190 070**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

État du patrimoine

	31/12/2024				31/12/2023			
	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	+	2 353 600,00	+	1 654 332,00	+	2 383 600,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	-	387 539,19			-	365 178,79		
Terrains et constructions locatives	+	238 845 801,13	+	252 049 000,00	+	250 734 064,81	+	270 666 000,00
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	1 839 382,00			-	2 322 700,00		
Provisions pour risques et charges					-	-101 942,45		
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		**238 350 687,84**		**254 509 000,00**		**249 676 051,47**		**273 156 000,00**
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées	+	18 675 500,00	+	18 752 680,00	+	18 675 500,00	+	18 929 480,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	-	127 500,00						
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)		**18 548 000,00**		**18 752 680,00**		**18 675 500,00**		**18 929 480,00**
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	+	5 089 481,31	+	5 089 481,31	+	4 206 876,81	+	4 206 876,81
Autres créances	+	864 546,88	+	864 546,88	+	1 053 654,20	+	1 053 654,20
Provision pour dépréciation des créances	-	3 125 041,89	-	-3 125 041,89	-	2 261 133,74	-	2 261 133,74
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	3 699 984,88	+	3 699 984,88				
Fonds de remboursement	+	1 507 722,00	+	1 507 722,00	+	556 672,00	+	556 672,00
Autres disponibilités	+	1 116 018,34	+	1 116 018,34	+	2 569 426,12	+	2 569 426,12
Total III (actifs d'exploitation)		**9 220 108,13**		**9 220 108,13**		**6 192 892,00**		**6 192 892,00**
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour Litiges et risques	-	200 000,00	-	200 000,00	-	200 000,00	-	200 000,00
Dettes								
Dettes financières	-	4 443 620,42	-	4 443 620,42	-	12 155 128,42	-	12 155 128,42
Dettes d'exploitation	-	1 205 422,71	-	1 205 422,71	-	1 381 299,89	-	1 381 299,89
Dettes diverses	-	1 927 852,85	-	1 927 852,85	-	1 724 669,05	-	1 724 669,05
Dettes diverses / Distribution	-	3 744,90	-	3 744,90				
Total IV (passifs d'exploitation)		**- 7 780 640,88**		**- 7 780 640,88**		**- 15 461 097,36**		**- 15 461 097,36**
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance	-	1 000,00	-	1 000,00				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)								
Total V (comptes de régularisation)		**- 1 000,00**		**- 1 000,00**				
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		**258 337 155,09**				**259 083 346,11**		
Valeur estimée du patrimoine *				**274 700 147,25**				**282 817 274,64**

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

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	210 198 300,00		-2 466 750,00	207 731 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	130 817 753,61		202 480,00	131 020 233,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-96 168 327,10		-1 198 216,75	-97 366 543,85
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	110 358,90		372 180,00	482 538,90
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés *				
Plus-values	6 879 420,48		2 407 055,11	9 286 475,59
Moins-values	-514 181,81		-909 998,55	-1 424 180,36
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	1 526 802,21	611 567,06		2 138 369,27
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	16 884 151,01	-16 884 151,01		
Résultat de l'exercice N			17 054 248,22	17 054 248,22
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-11 365 561,19	16 272 583,95	-4 907 022,76	
Acomptes sur distribution N			-11 300 166,29	-11 300 166,29
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	**259 083 346,11**	**0,00**	**-746 191,02**	**258 337 155,09**

* Conformément à l'article 26 des statuts, la prime d'émission a été affectée aux moins-values sur cession d'éléments d'actifs

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2024
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	**0**

Engagements reçus	31/12/2024
Aval et cautions bancaires locataires	1 317 928
Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	20 000 000
Total	**21 317 928**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Compte de résultat

	Au 31/12/2024 (en €)	Au 31/12/2023 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	20 743 938,29	20 625 118,32
Charges facturées	3 974 931,89	3 788 647,70
Autres revenus locatifs	153 410,62	9 258,37
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	102 598,94	89 378,71
Reprises de provisions	2 282 700,00	2 379 900,00
Transferts de charges immobilières	225 386,86	340 955,59
Total I : Produits Immobiliers	**27 482 966,60**	**27 233 258,69**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 974 931,89	3 788 647,70
Travaux de gros entretiens	135 483,12	268 728,95
Charges d'entretien du patrimoine locatif	677 754,58	224 156,43
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 306 986,80	1 489 717,05
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 839 382,00	2 322 700,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	**7 934 538,39**	**8 093 950,13**
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	**19 548 428,21**	**19 139 308,56**
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	58 236,00	110 538,70
Divers produits d'exploitation	5,17	17,21
Rentrées sur créances irrécouvrables	148 348,64	35 727,81
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation	101 942,45	
Reprises de provision pour créances douteuses	163 078,36	644 149,94
Total I : Produits d'exploitation	**471 610,62**	**790 433,66**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 975 255,62	1 958 750,30
Honoraires de souscription	58 236,00	110 538,70
Diverses charges d'exploitation	281 408,63	295 984,56
Pertes sur créances irrécouvrables	9 144,06	288 326,74
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	1 026 986,51	817 455,02
Total II : Charges d'exploitation	**3 351 030,82**	**3 471 055,32**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	**-2 879 420,20**	**-2 680 621,66**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	823 997,05	899 863,65
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	8 990,94	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	**832 987,99**	**899 863,65**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	276 376,55	444 462,49
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	88 661,11	33 143,06
Dépréciations sur charges financières	127 500,00	
Total II : Charges financières	**492 537,66**	**477 605,55**
Résultat financier (C=I-II)	**340 450,33**	**422 258,10**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	15 265 475,90	6 090 838,38
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	**15 265 475,90**	**6 090 838,38**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	15 220 686,02	6 087 632,37
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	**15 220 686,02**	**6 087 632,37**
Résultat exceptionnel (D=I-II)	**44 789,88**	**3 206,01**
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	**17 054 248,22**	**16 884 151,01**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 344 269	2 460 000	1 366 629	2 490 000
Locaux mixtes et d'activités				
Total	**1 344 269**	**2 460 000**	**1 366 629**	**2 490 000**
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	103 796 473	126 214 000	106 392 856	129 544 000
Bureaux	92 384 121	79 715 000	97 334 406	89 891 494
Locaux mixtes d'activités	42 665 206	46 120 000	47 006 803	51 230 506
Total	**238 845 801**	**252 049 000**	**250 734 065**	**270 666 000**
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
Total	**-**	**-**	**-**	**-**
Total général	**240 190 070**	**254 509 000**	**252 100 694**	**273 156 000**

Titres de participation au 31 décembre 2024 *

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Dividendes (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Pierre Expansion Santé	11 748	11 748	555	64 376	17,28 %
Fidimmo	6 800	7 005	269	16 402	39,94 %

* Pour les fonds non contrôlés

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Placements immobiliers

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

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

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les actifs immobiliers 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 externe en évaluation. 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 actifs immobiliers 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 actif immobilier 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.

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

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A 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'actif immobilier 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 actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs.

Fonds de remboursement

Afin de fluidifier le marché, un fonds de remboursement a été constitué au cours de l'exercice 2023 dans le cadre des dispositions de l'article 8-2° du titre 1 des statuts de la SCPI. Le fonds de remboursement est alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice, sur arbitrage de la société de gestion, dans un compte bancaire spécifique à l'actif du bilan.

Dans le cadre de cette disposition, la société de gestion a initialement limité le nombre de parts remboursables par ce fonds à 100 parts par porteur au prix de 192 €, et sur demande expresse des porteurs par retour de courrier. En janvier 2024, un second courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts au prix de 187 €. Enfin, en juillet 2024, un troisième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 300 parts aux prix de 182 €.

Lors du remboursement des parts :

- Le capital de la SCPI est réduit à hauteur de la valeur faciale des parts des cédants ;
- La prime d'émission pour le montant net du début d'exercice et les plus ou moins-values de cession d'immeuble sont réduites à hauteur de la quote-part des parts remboursées.

En contrepartie :

- Le compte bancaire du fonds de remboursement est crédité pour le montant versé aux cédants ;
- La différence est portée au crédit du compte de capitaux propres spécifique « Ecart de remboursement de part ».

Au cours de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a fait l'objet de cinq alimentations complémentaires pour un produit net de cessions (totales ou partielles) représentant un montant total de 3 000 K€. Les actifs cédés concernés sont les suivants :

- Nantes Cornouaille (11/03/2024) = 1 376 K€
- Versailles Satory (11/04/2024) = 297 K€
- Saint-Lô Manoir (19/04/2024) = 299 K€
- Saint-Nom-la-Bretèche = 495 K€
- Frouard rue du Bois (bât.9) = 533 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 3 502 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 192 K€. Nous précisons que le montant de 3 502 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à novembre 2024 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2024. En effet, les remboursements relatifs aux mois de décembre 2024 ont été réalisés début 2025, de sorte qu'ils apparaitront dans les comptes de l'exercice 2025. En intégrant ce mois complémentaire, le total des parts remboursées au 31/12/2024 représente 3 694 K€. ■

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
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	250 734 064,81	1 691 518	13 579 782	238 845 801,13
Immobilisations en cours				
Total	**252 465 872,71**	**1 691 518**	**13 579 782**	**240 577 609,03**

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2024	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	-365 178,79	-22 360,40		-387 539,19
Total	**-365 178,79**	**-22 360,40**		**-387 539,19**

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 322 700,00	1 839 382,00	2 322 700,00	1 839 382,00
Provisions pour risques et charges	101 942,45	-101 942,45		
Total	**2 424 642,45**	**1 737 439,55**	**2 322 700,00**	**1 839 382,00**

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	916 100,00		135 483,12	760 616,88	20 000,00	
Dépenses sur 2025	691 200,00	1 368 602,00		671 200,00	20 000,00	1 368 602,00
Dépenses sur 2026	585 000,00	336 092,00		585 000,00		336 092,00
Dépenses sur 2027	9 200,00	88 800,00		9 200,00		88 800,00
Dépenses sur 2028	121 200,00	45 888,00		121 200,00		45 888,00
Dépenses sur 2029						
TOTAL PGE	**2 322 700,00**	**1 839 382,00**	**135 483,12**	**2 147 216,88**	**40 000,00**	**1 839 382,00**

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	18 675 500,00			18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées		-127 500,00		-127 500,00
Provisions pour risques et charges				
Total	**18 675 500,00**	**-127 500,00**		**18 548 000,00**

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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	5 089 481,31	5 089 481,31	
Autres créances	864 546,88	864 546,88	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
Total	**6 021 424,80**	**5 954 028,19**	**67 396,61**

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	4 443 620,42			4 443 620,42
Dettes d'exploitation	1 205 422,71	1 205 422,71		
Dettes diverses	1 927 852,85	1 927 852,85		
Dettes diverses / Distributions	3 744,90	3 744,90		
Produits constatés d'avance	1 000,00	1 000,00		
Total	**7 581 640,88**	**3 138 020,46**		**4 443 620,42**

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation des créances clients	2 261 133,74	1 026 986,51	163 078,36	3 125 041,89
Total	**2 261 133,74**	**1 026 986,51**	**163 078,36**	**3 125 041,89**

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2024
Capital	210 198 300,00	379 650,00	-2 846 400,00	207 731 550,00
Prime d'émission	42 247 208,80	206 480,00	-4 000,00	42 449 688,80
Prélèvement sur prime d'émission	-96 115 445,29		-1 172 917,88	-97 288 363,17
Prime de fusion	88 570 544,81	0,00	0,00	88 570 544,81
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 365 238,67	2 407 055,11	-909 998,55	7 862 295,23
Prélèvement Travaux sur Prime Emission	-52 881,81	164,84	-25 463,71	-78 180,68
Total	**251 212 965,18**	**2 993 349,95**	**-4 958 780,14**	**249 247 534,99**

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	1 526 802,21	16 884 151,01	16 272 583,95	2 138 369,27
Total	**1 526 802,21**	**16 884 151,01**	**16 272 583,95**	**2 138 369,27**

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variation
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	461 019,93	557 191,65	- 96 171,72
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	592 523,65	724 245,48	- 131 721,83
Impôts et taxes non récupérables	253 443,22	208 279,92	45 163,30
Total	**1 306 986,80**	**1 489 717,05**	**-182 730,25**
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	102 598,94	89 378,71	13 220,23
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	0	238 854,23	- 238 854,23
Transferts de charges sur honoraires de ventes	200 087,99	78 666,40	121 421,59
Transferts de charges sur prime émission	25 298,87	23 434,96	1 863,91
Total	**327 985,80**	**430 334,30**	**- 102 348,50**

Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2023	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts externes en évaluation, dépositaires)	206 443,02	204 668,80	1 774,22
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	59 479,40	74 097,99	- 14 618,59
Autres charges d'exploitation	15 486,21	17 217,77	- 1 731,56
Total	**281 408,63**	**295 984,56**	**- 14 575,93**
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	58 236,00	110 538,70	- 52 302,70
Autres produits d'exploitation	5,17	17,21	- 12,04
Total	**58 241,17**	**110 555,91**	**- 52 314,74**

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, 3 nouvelles promesses de vente ont été signées sur des lots de copropriété à usage de commerces à Saint-Cyr-l'École (78) et Montigny-le-Bretonneux (78), ainsi que sur un immeuble de bureaux vacant à Toussus-le-Noble (78), le tout pour un prix de vente total de 1.875 k€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (1.577 k€) mais inférieur à la valeur nette comptable (2.266 k€).

En avril 2025, votre SCPI BUROBOUTIC a passé avec succès son audit de renouvellement de labellisation ISR Immobilier.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de «guerre commerciale») apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2024 : 1 384 877		
Placements immobiliers	256 898 687,84	
Autres actifs nets [1]	1 438 467,25	
Valeur comptable	**258 337 155,09**	**186,54**
Valeur vénale des immobilisations locatives	273 261 280,00	
Autres actifs nets [1]	1 438 467,25	
Valeur de réalisation	**274 700 147,25**	**198,36**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	32 650 420,14	
Total	**32 650 420,14**	
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 **7,01 %**	19 153 634,00	
Total	**19 153 634,00**	
Valeur de reconstitution	**326 504 201,39**	**235,76**

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

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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, est mise en place 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 aux membres du Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance *via* un Comité des risques 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 la pertinence et de l'efficacité du dispositif de contrôle interne au regard de la cartographie des risques opérationnels identifiés.

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.
- Le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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 politique de gestion de conflits d'intérêts, 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.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent 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 risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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. La dernière réunion s'est tenue le **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,2 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 ».

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I – ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

L'exercice 2024 s'est déroulé dans un environnement économique contrasté, toujours fragile et incertain. Dans ce cadre, notre SCPI a continué sa politique d'accompagnement de ses locataires dans la mesure du possible tout en surveillant les taux d'encaissement.

Les valeurs d'expertise au 31 décembre 2024, en considération du marché immobilier et de sa phase d'ajustement amorcée, montrent la résilience du patrimoine de votre SCPI qui enregistre en fin d'exercice une baisse, à périmètre constant, de la valeur d'expertise de son patrimoine de 2,38 %, permettant ainsi le maintien du prix de souscription sur l'exercice.

Au cours de cet exercice, il est constaté une légère augmentation des loyers quittancés (+0,58 %).

Comme lors des précédents exercices, la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice, permettant de renforcer le report à nouveau en le portant à 2,15 € par part, soit une augmentation sur un an de 0,63 € par part.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation et ce, en raison du contexte économique désespérément instable ne permettant pas à date de sentir les soubresauts d'une reprise de croissance à court terme.

II – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

La décollecte constatée depuis plusieurs années sur le marché des parts de notre SCPI s'est poursuivie en 2024.

A ce titre, 16 444 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 2 466 750 €. En vue d'améliorer la fluidité du marché des parts, l'activation du fonds de remboursement s'est poursuivie sur l'exercice afin de permettre aux associés, éprouvant le besoin de sortir du capital, d'être en mesure de le faire. 18 976 parts ont eu recours au fonds de remboursement sur l'exercice, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice. A date, la dotation maximale dudit fonds est atteinte. En conséquence, la Société de Gestion soumet à votre vote une nouvelle résolution d'autorisation en proposant de fixer le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente et ce, en vue de permettre une stabilisation du carnet d'ordre. Le Conseil de Surveillance est favorable à cette résolution à condition que le fonds de remboursement continue à être doté de manière progressive et maîtrisée.

Au 31 décembre 2024, notre SCPI comptait 6 805 associés détenant 1 384 877 parts, soit un capital social de 207 731 550 €.

A ladite date, 121 958 parts sont en attente de retrait, représentant environ 8,81 % de la capitalisation totale de la SCPI. Le marché des parts de votre SCPI fait l'objet d'une surveillance accrue par la Société de Gestion. Cependant, à date, les outils de gestion de la liquidité adoptés statutairement n'ont pu être mis en œuvre et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place. En conséquence, aux termes d'une résolution soumise à votre vote, la Société de Gestion vous demande de prendre acte de sa décision de surseoir, pour l'instant, à l'application desdites clauses statutaires adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024.

Aucun investissement n'a pu être réalisé sur l'exercice. Votre SCPI reste en veille pour saisir tout opportunité d'investissement sur le marché des commerces de centre-ville et de périphérie.

Votre Conseil continue à être 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 2024, conformément à la politique d'arbitrages mise en place, dix (10) actifs arrivés à maturité ont été vendus pour un prix de cession total de 15 210 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (+ 20 %) et ayant permis de générer une plus-value brute globale de 1 692 K€ (+ 13 % par rapport à la valeur nette comptable). L'objectif est de repositionner notre SCPI le plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés à l'environnement et s'inscrivant dans une démarche éco-responsable et en phase avec le label ISR Immobilier obtenu sur l'exercice 2024.

Au vu des expertises de fin d'année et en considération de la situation du marché immobilier sur l'exercice, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'est relativement maintenue à périmètre constant avec un repli de 2,38 %.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 186,54 € 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 198,36 € 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 235,76 €.

Les revenus locatifs sur l'exercice sont en légère progression par rapport à 2023, s'établissant à 20 897 K€, soit +1,3 %. Le taux d'occupation financier annuel moyen passe de 96,38 % en 2023 à 95,42 % en 2024. Bien qu'il soit constaté une baisse dudit taux par rapport à l'exercice précédent, il convient cependant de souligner que ce taux sur l'exercice 2024 n'a cessé d'augmenter s'établissant au 4ème trimestre 2024 à 97,17 %.

Le résultat net s'établit à 17 054 248,22 €, soit un résultat net par part de 12,24 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2024 est de 11,65 € par part de manière à consolider le report à nouveau.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2024, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion, dans la mesure du possible, de poursuivre l'intensification des relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant encore sur le taux d'occupation financier tout en continuant 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 depuis plusieurs années pénalise le développement de votre SCPI et n'a pas permis de soutenir une politique d'investissement pro-active sur l'exercice :

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

La reprise de la collecte de notre SCPI reste le point central de son développement sur laquelle travaille la Société de Gestion.

Le Conseil de Surveillance considère, eu égard au contexte actuel, que les résultats de votre SCPI demeurent globalement corrects, le taux de distribution s'établissant à 5,07 % en 2024.

III – RÔLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Nos échanges avec la Société de Gestion sont toujours constructifs et de qualité. L'objectif commun est de parvenir à une stabilisation de la décollecte pour relancer activement la collecte.

A ce titre, il est soumis à votre vote une résolution portant sur la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts, l'article 12 de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 ayant procédé à la suppression pure et simple du montant nominal minimum de 150 € de la part de SCPI. La valeur nominale de la part de votre SCPI étant fixée à 150 €, il est proposé de la diviser par trois (3) en vue de fixer ladite valeur à 50 € en augmentant corrélativement le nombre de parts sociales de votre SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant : une part sociale ancienne d'une valeur nominale de 150 euros donnant droit à trois parts sociales nouvelle d'une valeur nominale de 50 euros. L'objectif de cette

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

opération est de toucher un panel d'investisseur plus large et d'instaurer de la souplesse en matière de collecte.

Le volet environnemental et développement durable de votre SCPI demeure un sujet prégnant et ce, en raison des différentes directives européennes (SFDR – Taxonomie) avec des impacts financiers importants dont le chiffrage est en cours.

Un important travail de mise aux normes va devoir être mené sur nos actifs immobiliers et ce, sur plusieurs années, vu que cinquante-neuf actifs entrent dans le champ d'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 36 % du patrimoine. En outre, la Société de Gestion continue de s'assurer de la qualité des locataires par rapport au respect de l'environnement et à la démarche éco-responsable dans le cadre de l'exercice des activités dans les actifs immobiliers mis en location et en respect avec le label ISR Immobilier.

IV – IMPACTS DES CRISES SUCCESSIVES

La Société de Gestion suit de près le taux d'encaissement des loyers ainsi que les locataires de notre SCPI en prenant régulièrement contact avec eux et ce, de manière soutenue. Cette politique de proximité mise en place par la Société de Gestion permet également d'anticiper les vacances par une politique pro-active de relocation des actifs immobiliers.

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.

Il est proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires particulières susvisées portant sur :

- la fixation de la limite maximale de dotation du fonds de remboursement à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente en vue d'assurer un meilleur pilotage du marché des parts et d'être en concordance avec la variation du capital ;
- sur la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place ;

des résolutions extraordinaires portant sur les modifications statutaires suivantes :

- La réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts telle que présentée ci-dessus afin de redynamiser le marché des parts ;
- L'intégration des nouvelles dispositions issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion pour le porter à 9,5 % ;
- L'actualisation de textes codifiés, de terminologies ou des harmonisations statutaires.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 17 et 18 du rapport annuel.

Les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à la présentation des résolutions à caractère extraordinaire.

Concernant la modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion, nous vous précisons que cette augmentation aura un impact de sept (7) centimes par part. Cette augmentation est sollicitée en vue d'accompagner le renforcement des équipes internes dédiées, désormais indispensables, en matière de reporting extra-financier et de durabilité, et en considération du benchmark des taux pratiqués par les autres sociétés de gestion de la place.

Comme pour l'année précédente, votre Société de Gestion a mis en place la possibilité de recevoir par courriel la documentation avec le vote en ligne au moyen des identifiants transmis dans ledit courriel. En conséquence, pour les Associés ayant opté pour la réception dématérialisée, nous les invitons à se connecter pour exercer leur droit de vote.

Quant aux Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, nous vous remercions, dans le cas où vous ne pouvez pas participer en présentiel à ladite Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance (case C) ou de donner procuration soit au Président de l'Assemblée Générale (case A), soit à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou soit à un associé présent physiquement pour que le vote puisse être pris en compte (case B).

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, nous vous rappelons 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.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur François LABORDE, Président

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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 2024

A 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 2024, 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 de l'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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes « Fonds de remboursement » et « autres informations » de l'annexe des comptes annuels relatifs à la constitution d'un fond de remboursement dans le cadre des dispositions de l'articles 8-2° du titre 1 des Statuts de la SCPI ainsi que des impacts liés au conflit russo-ukrainien sur les comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

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.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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.821-55 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.

Fait à Paris et Lyon, le 20 mai 2025
Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Pierre-Henri DOLET

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Rapport spécial

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 2024)

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

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 1 949 956,75 € 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 58 236,00 € 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 151 876,96 € 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 0 € 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.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 25 298,87 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 20 mai 2025
Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Pierre-Henri DOLET

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

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 effectif au 31 décembre 2024 -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ arrête le capital social effectif au 31 décembre 2024 à **207 731 550 €**.

2°/ délègue à la Société de Gestion et ce, conformément à l'article 21 des statuts, la mise à jour corrélative de l'article 6 § 1.1 des statuts.

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 2024,

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 17 054 248,22 € ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2024.

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 1 839 382,00 € ;

2°/ décide
après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	17 054 248,22 €
■ auquel s'ajoute le compte *« report à nouveau »* qui s'élève à	2 138 369,27 €
■ **formant ainsi un bénéfice distribuable de**	**19 192 617,49 €**

de répartir une somme de **16 221 439,60 €**, correspondant à 11,65 € 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 dotation de la somme de **832 808,62 €** au compte *« report à nouveau »*, celui-ci présente un solde créditeur de **2 971 177,89 €.**

Cinquième résolution
- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

conformément à l'article 21 des statuts,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2024 à :
- **valeur comptable :**
258 337 155,09 €, soit 186,54 € par part
- **valeur de réalisation :**
274 700 147,25 €, soit 198,36 €
- **valeur de reconstitution :**
326 504 201,39 € soit 235,76 €.

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.

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Septième résolution
- Prise d'acte de la dotation du fonds de remboursement à son montant maximal autorisé – Autorisation d'une nouvelle dotation maximale dudit fonds -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :
- de l'article 8 – 2° des statuts,
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ prend acte que le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé ;

2°/ autorise la Société de Gestion à doter une nouvelle fois, progressivement, en fonction des demandes de retrait, le fonds de remboursement en fixant le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Huitième résolution
- Prise d'acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024 -

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,

prend acte de la décision de la Société de Gestion de surseoir à l'application des clauses statutaires relatives aux outils de gestion de la liquidité du marché des parts, adoptées aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juillet 2024.

Neuvième résolution
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation sur la base d'un appel d'offres –

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation CBRE VALUATION à l'issue de la présente Assemblée,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de désigner en qualité de nouvel expert externe en évaluation, la société **JONES LANG LASALLE EXPERTISES** [444 628 150 R.C.S. PARIS] dont le siège social est situé à PARIS (75008) – 40-42 rue La Boétie et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Dixième 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 REGARD IMMOBILIER 2,

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 2027, 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
Représentée par Monsieur Romain AIGLON
Détenant 30 253 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

- **Madame Evelyne TILLIER**
Née le 17 février 1954
Demeurant à AUBERVILLIERS (93)
Détenant 80 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable service Associés et Responsable service commercial en retraite
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
Dont le représentant permanent est Monsieur Jocelyn BLANC
Détenant 169 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

- **Madame Pascale LUCHEZ**
Née le 11 février 1971
Demeurant à PARIS 2ème arrondissement (75)
Détenant 313 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultante en communication institutionnelle, notamment pour l'Autorité de sûreté nucléaire – Propriétaire de parts de douze (12) SCPI depuis 2008 – Présidente du Conseil syndical de quatre (4) immeubles
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

- **SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE**
Sigle : SAF BTP VIE
Société Anonyme
332 060 854 RCS PARIS
APE 6512Z
Siège social : 7 rue du Regard – 75006 PARIS
Dont le représentant permanent est Monsieur François COSNIER
Détenant 18 726 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Onzième 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. ■

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

Douzième résolution
- Réduction de la valeur nominale des parts de SCPI avec augmentation corrélative du nombre de parts - Modification corrélative de l'article 6 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
■ de l'article 12 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier supprimant le montant nominal minimum de 150 € des parts de SCPI,
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts de la SCPI en la divisant par trois (3) afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante (50) euros et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant :
-> Une (1) part sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros donnant droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante (50) euros.

et

2°/ modifie corrélativement l'**article 6 – Capital social – Variabilité du capital** comme suit :
« ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL - VARIABILITÉ DU CAPITAL
1° - Capital social
1.1 Capital social effectif
Le capital social est divisé en parts sociales de ~~cent cinquante (150)~~ ***cinquante (50)*** *Euros, qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.*
[...]. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution
- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélative de l'article 2 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique

et

2°/ modifie corrélativement l'**article 2 - Objet** comme suit :
« La Société a pour objet :
■ *L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;*
■ *L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;*
■ *La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.*

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :
■ *Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;*
■ ***Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;***
■ *Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.*

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Quatorzième résolution
- Simplification du processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier – Modification corrélative des articles 15 et 21 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:
■ du rapport de la Société de Gestion,
■ du rapport du Conseil de Surveillance,

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

1°/ décide de mettre en conformité le processus de validation des valeurs de réalisation et de reconstitution de la SCPI et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier portant (i) sur la suppression du recours à une Assemblée Générale ou au Conseil de Surveillance, (ii) sur l'établissement d'un arrêté au minimum semestriel dès lors que la SCPI est à capital variable ou en cas d'augmentation de capital en cours d'exercice pour les SCPI à capital fixe et (iii) sur l'absence d'arrêté des comptes dans le cadre de détermination de la valeur semestrielle

et

2°/ modifie corrélativement :
- l'alinéa portant sur l'arrêté des valeurs réglementaires de l'**article 15 – Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion** des statuts comme suit :

*« • Elle arrête **et publie** la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société **à la clôture de chaque exercice** ~~**et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,**~~ **ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital. Un décret fixe leurs conditions de détermination et de publication. »***
- **l'article 21 – Assemblée Générale Ordinaire** des statuts en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion. ».

Quinzième résolution
- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire – Modification de l'article 22 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier **l'alinéa 3 de l'article 22 – Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :
*« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins **le quart** du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou de manière dématérialisée. ».*

Seizième résolution
- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 20 - 1. des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de **l'article 20 - 1. – Assemblées Générales - Convocation** des statuts l'alinéa ci-après :
« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Dix-septième résolution
- Actualisation du taux de la commission de gestion en cohérence avec la pratique de marché et l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable à internaliser -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

1°/ décide de porter le taux de la commission de gestion de 9 % à **9,5 %** et ce, en considération de l'analyse de la pratique de marché et de l'accroissement des obligations de reporting extra-financier liées au développement durable dont les prestations seront internalisées par la Société de Gestion

et

2°/ modifie corrélativement le point 2° de l'article 17 des statuts comme suit :
*« 2° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de **9,5 %** hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. ».*

Dix-huitième résolution
- Diverses actualisations statutaires : numérotation de textes codifiés et harmonisation de clauses -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:
- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide, dans le cadre d'une actualisation statutaire portant (i) sur la numérotation de textes codifiés et (ii) sur l'harmonisation de clauses, de modifier :

1°/ la numérotation de l'article L.822-1 du Code de commerce visé à **l'article 19 – 1. Organes de contrôle – Commissaire(s) aux Comptes** des statuts désormais codifié sous le numéro **L.821-13** du Code de commerce ;

2°/ l'alinéa 7 de l'article 20 – 1. Assemblées générales – Convocation des statuts afin d'être en conformité avec **l'article 11 Droits des parts** des statuts en adoptant la rédaction suivante : *« Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. À défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. ».*

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Dix-neuvième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

1°/ 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 ;

2°/ à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxonomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.
La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/8 52, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?

☐ OUI	☒ NON
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	☐ Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de: ___% d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ☐ ayant un objectif social ☒ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les investissements réalisés par la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES répondent aux processus et critères d'analyse environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) définis dans la politique d'investissement responsable de la société de gestion. A ce titre, la prise en compte et la promotion de critères environnementaux et sociaux font partie intégrante de la gestion la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES.

Plus précisément, les équipes de gestion de la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES assurent, via un système d'évaluation en phase de de pré-acquisition et lors du suivi annuel. En phase de pré acquisition, les indicateurs ESG sont collectés de manière à bénéficier d'une première évaluation extra-financière et ainsi identifier la qualité ESG des actifs. Cette dernière sera discutée lors des comités d'investissement.

En cas de note ESG inférieure à 30/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

Une fois l'actif acquis, les informations sont complétées afin de bénéficier d'une analyse ESG exhaustive de l'actif.

De plus, chaque actif immobilier fait l'objet d'un suivi annuel des caractéristiques et de la notation ESG permettant notamment de faire état de l'évolution de la performance ESG au regard des objectifs fixés et d'adapter les plans d'amélioration si nécessaire.

La SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 30/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Afin de mesurer l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales dont elle fait la promotion, la SCPI BUROBOUTIC retient les indicateurs suivants :

- ***Environnement :***
  - Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)
  - Émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)
  - Consommations en eau (m3/m2.an)
  - Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants
  - Analyse de la biodiversité
- ***Social :***
  - Indicateur composite sur la Mobilité
  - Part des actifs ayant 5 ou plus de lignes de transports à moins à moins de 500m
  - Part des actifs possédant un dispositif de stockage vélo
  - Part des actifs ayant une piste cyclable à proximité
  - Part des actifs disposant de bornes de recharges pour véhicules électriques à proximité
  - Indicateur composite sur les Services Rendus au Occupants
  - Part des actifs ayant au moins 4 ou plus services de restauration/ alimentation à moins de 10 minutes à pied
  - Part des actifs ayant 4 ou plus de services de loisirs à moins de 10 minutes à pied
  - Part des actifs ayant au moins un service de santé à moins de 10 minutes à pied
- ***Gouvernance :***
  - Part des actifs ayant une majorité de prestataires d'immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG ou disposant d'une politique ESG formalisée
  - Indicateur composite sur la Sensibilisation des locataires
  - Part des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG
  - Taux de réponse au questionnaire ESG

Il n'a pas cependant pour l'instant pour objectif un investissement durable.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

La grille d'évaluation a été mise en place pour la labellisation ISR immobilier en mai 2024. La note du fonds est passée de 56,93/100 au 31/12/2023 à 59,96/100 au 31/12/2024 et les notes projetées sont à 61,90/10 au 31/12/2025 et 62,76/100 au 31/12/2026.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Le produit financier n'a pas d'objectif d'investissements durables mais il n'est pas exclu prochainement qu'une part de l'actif net du produit financier entre dans la définition de l'investissement durable.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Le produit financier n'a pas d'objectif à ce jour d'investissements durables.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH». Comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondation ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l'ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine au travers l'outil Bat-Adapt', développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Non applicable.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.

La SCPI BUROBOUTIC s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Les objectifs de préservation des ressources ainsi que d'accompagnement des prestataires sont particulièrement centraux. La favorisation des acteurs de proximité et l'étroite collaboration recherchée entre l'équipe de gestion et ses locataires sont au cœur des valeurs de FIDUCIAL Gérance et du fonds BUROBOUTIC. La démarche se concrétise notamment par une évaluation ESG de l'ensemble du patrimoine et la mise en place d'une note minimale sur les enjeux ESG. Les actifs du fonds ne répondant pas à cette note minimale se verront attribuer un plan d'amélioration. Les deux indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers ont été analysés :

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles : 0,00%.

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 50,58%

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence à savoir : 0,00 %.

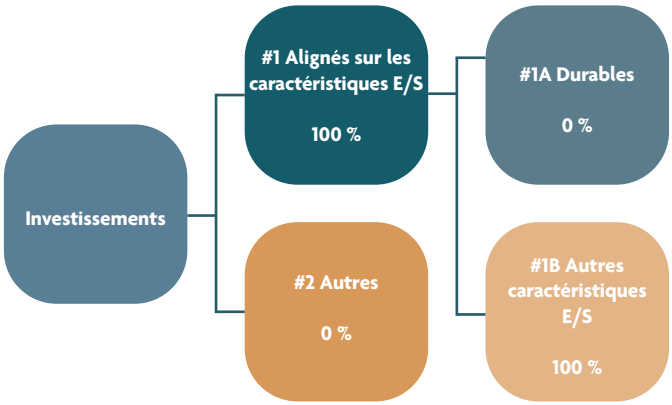
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

La SCPI BUROBOUTIC est une SCPI diversifiée constitué majoritairement de locaux commerciaux en pied d'immeuble, de bureaux mais également de locaux d'activité situés dans les grandes métropoles régionales.

Les investissements sont recherchés dans une optique de diversification, tant par nature que par secteur géographique tout en essayant de conserver une dominante commerciale.

A cet effet, La SCPI BUROBOUTIC bénéficie du choix des investissements proposés par FIDUCIAL Gérance dont les trois critères essentiels de sélection sont :

- l'implantation géographique ;
- la qualité de construction ;
- la qualité du ou des locataire(s).

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxinomie de l'UE. Ainsi, les investissements ne sont pas réalisés sur des activités économiques considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de l'article 3 de la taxinomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxinomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ?

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxonomie européenne que si elles contribuent à limiter le changement climatique ("atténuation du changement climatique") et ne nuisent pas de manière significative à un objectif de la Taxonomie européenne. Les critères complets pour les activités économiques liées au gaz fossile et à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

La SCPI BUROBOUTIC s'est engagée à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit «Taxonomie européenne».

Quelle était la part d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Toute activité économique éligible à la taxonomie européenne peut être durable. Elle peut également être classifiée en complément selon deux autres catégories.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobre et/ou réalisable techniquement et économiquement

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE se compare-t-il aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

La SCPI n'a pas défini à ce jour de part minimale d'investissement durable sur le plan social.

Quels investissements étaient inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle était leur finalité et existait-t-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Aucun investissement n'a été réalisé sans prise en compte des enjeux environnementaux et sociaux. Ainsi, aucun investissement n'est intégré dans la rubrique #2 Autres (0%).

Quelles actions ont été prises pour répondre aux caractéristiques environnementales et/ou sociales pendant la période de référence ?

Dans le processus d'investissement de la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES, la vérification des critères ESG est une étape obligatoire.

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition. La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG. Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe.

Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG. Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note doit, à cette étape, atteindre la note minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

La SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES s'engage également à exclure à hauteur de 100% de sa valeur de réalisation les actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, la manufacture ou le transport d'énergie fossile, conformément à la définition donnée dans le règlement 2020/852 dit «Taxonomie européenne».

Comment ce produit financier s'est-il comporté par rapport à l'indice de référence ?

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

La SCPI n'a pas recours à un indice de référence spécifique désigné pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable. ■

La SCPI Buroboutic
FranceSCPI.com

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI, nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrapartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.

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