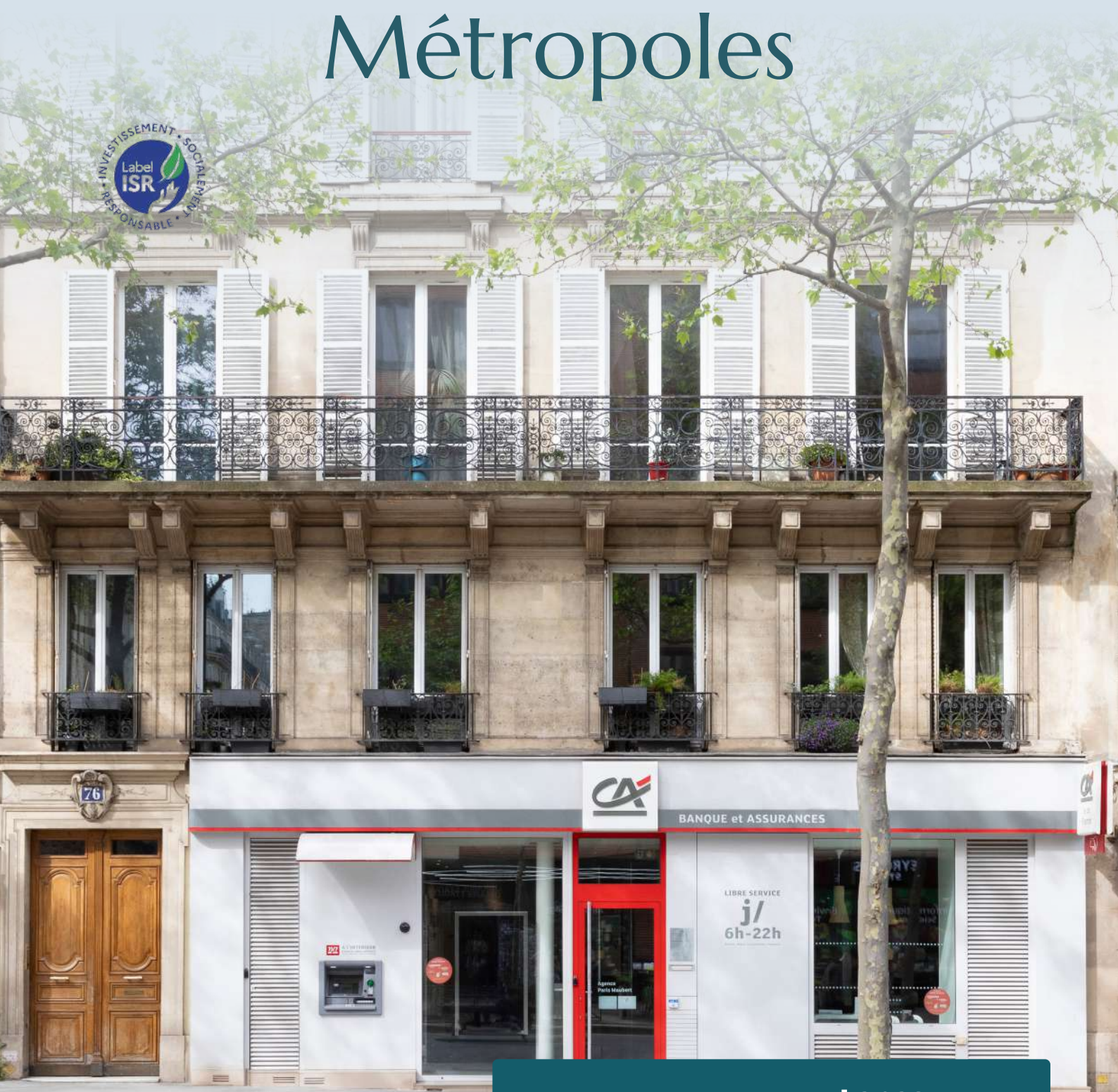


# BUROBOUTIC Métropoles



Rapport annuel 2023

# BUROBOUTIC

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

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

Capital nominal au 31/12/2023 : 210 198 300 €  
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 24 juin 2024

---

Exercice 2023

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

# Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

## 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.associés.scp@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

#### Administrateurs

Michèle SEPHONS  
Yves SKRABACZ  
FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.  
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

### DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

## Conseil de Surveillance

M. François LABORDE - *Président*

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

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

M. Yves BOUGET

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

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

Christian LEFEVRE

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

M. Albert (Alby) SCHMITT

*Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,*

*prise en la personne de Dominique CHUPIN*

Mme Evelyne TILLIER

## Co-Commissaires aux Comptes titulaires

### CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON  
représenté par Serge BOTTOLI

### CABINET P CASTAGNET

9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS  
représenté par Pierre-Henri DOLET

## Expert immobilier

### CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

## Dépositaire

### CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS



Chers Associés,

L'année 2023 a été marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Concernant les bureaux, l'année 2023 aura été sans surprise une année de renforcement de la fragmentation des marchés franciliens marquant le déséquilibre entre des marchés centraux sous-offreurs et des secteurs périphériques sur-offreurs. La chute de la demande placée ne fait que renforcer la recherche de centralité pour les utilisateurs. La baisse de l'inflation couplée à la détente des taux obligataires devraient apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. La correction des valeurs a permis de retrouver un point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

L'immobilier de commerces a été globalement actif en 2023 avec une hausse généralisée de la fréquentation, notamment dans les centres villes (+11,2%). De nouvelles tendances de consommation s'installent à l'instar de la recherche d'économies ou des préoccupations environnementales. Le commerce physique poursuit ainsi sa transition, intégrant les changements structurels des pratiques de consommation, avec un nombre de nouveaux projets toujours en baisse et une insertion différente du tissu urbain. L'année 2023 aura permis aux commerces de centres villes de retrouver leurs flux piétons portés par le poids des villes moyennes et des grandes villes. Cette tendance devrait se prolonger une grande partie de l'année 2024.

Votre SCPI BUROBOUTIC a affirmé toute sa résilience dans ce contexte chahuté en affichant des métriques robustes et des résultats 2023 en hausse.

La distribution de votre SCPI diversifiée est passée de 11,50 € à 11,60 € par part à fin 2023, soit un taux de distribution de 4,34%, 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 +8,26% à fin 2023. La diversité de la base locative exige un suivi granulaire de la part des équipes de gestion qui maintiennent un lien très étroit avec leurs 300 locataires.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



# La SCPI en un clin d'œil

## Chiffres-clés au 31/12/2023

Capitalisation	322 304 060 €
Nombre de parts	1 401 322
Nombre d'associés	6 945
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	201,82 €
Valeur de reconstitution par part	239,96 €
Prix de souscription <sup>(1)</sup>	230,00 €
Prix de retrait <sup>(2)</sup>	207,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

<sup>(1)</sup> Prix de souscription depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023 dont commission de souscription incluse de 23 € HT, soit 10% HT.

<sup>(2)</sup> Prix de retrait depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023.

## Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	172
Valeur vénale hors droits <sup>(3)</sup>	292 085 480 €
Taux d'occupation financier annuel	96,38 %
Loyers quittancés HT	20 625 118 €

<sup>(3)</sup> y compris les parts détenues dans le fonds de fonds Fidimmo et dans la SCPI Pierre Expansion Santé

## Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	14,71 €	Charges non récupérables	1,06 €
Produits financiers	0,64 €	Charges d'exploitation	1,91 €
Résultat exceptionnel	0,00 €	Charges financières	0,34 €
		Résultat net	12,04 €

## BUROBOUTIC MÉTROPOLIS

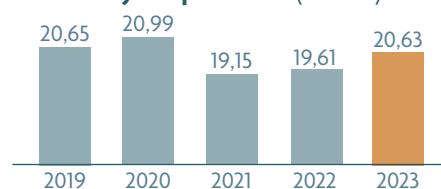
Classification SFDR	Article 8 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2023	11,60 € / part
TRI 10 ans 2023 <sup>(5)</sup>	1,54 %
Taux de distribution 2023 <sup>(6)</sup>	4,34 %

<sup>(4)</sup> 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.

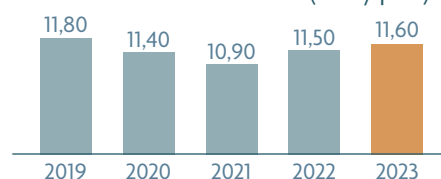
<sup>(5)</sup> source IEIF

<sup>(6)</sup> Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

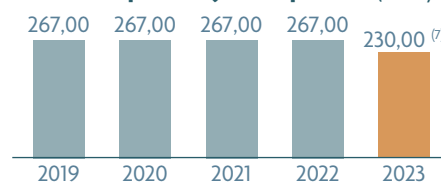
### Loyers quittancés (en M€)



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

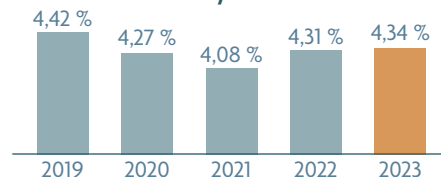


### Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)

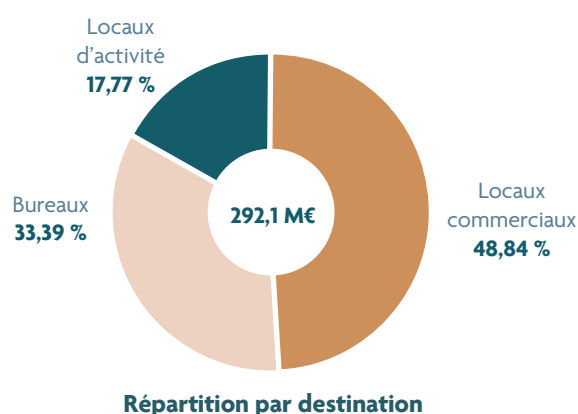
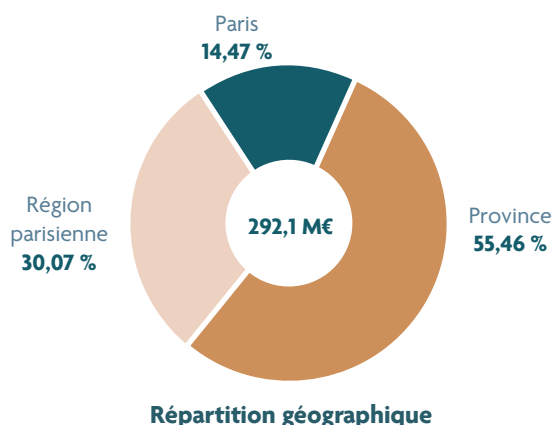


<sup>(7)</sup> A compter du 01.10.2023

### Évolution du TDVM / Taux de distribution <sup>(6)</sup>

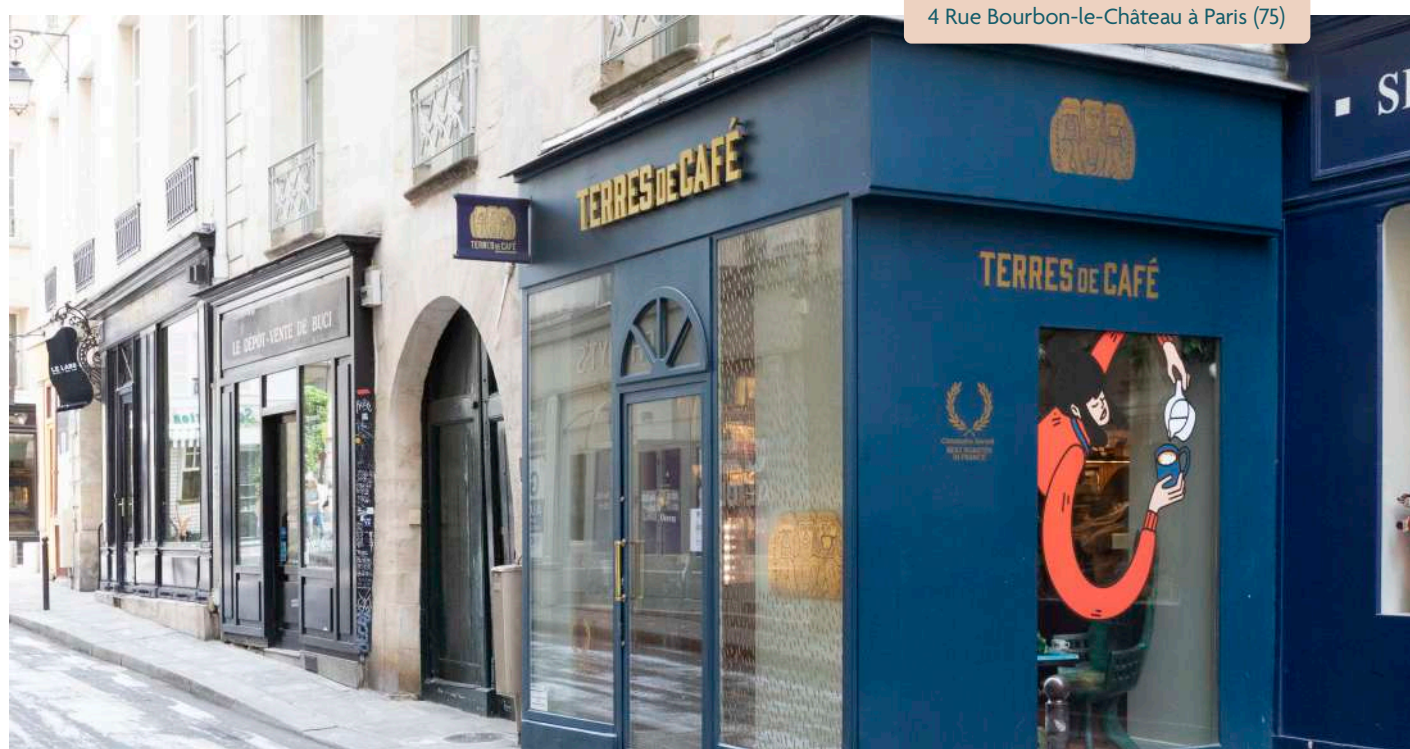


## Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



# Sommaire

<b>Éditorial</b> .....	page 3
<b>La SCPI en un clin d'œil</b> .....	page 4
<b>Conjoncture économique : 2023 - 2024</b> .....	page 6
<b>Conjoncture immobilière : 2023 - 2024</b> .....	page 7
<b>Les SCPI en 2023</b> .....	page 8
<b>Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable</b> .....	page 9
<b>Votre SCPI et le label ISR Immobilier</b> .....	page 12
<b>Rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 16
<b>Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion</b> .....	page 22
<b>Composition du patrimoine au 31 décembre 2023</b> .....	page 24
<b>Présentation des comptes annuels</b> .....	page 28
<b>Annexe aux comptes annuels</b> .....	page 32
<b>Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts</b> .....	page 40
<b>Rapport du Conseil de Surveillance</b> .....	page 43
<b>Rapports des Co-Commissaires aux Comptes</b> .....	page 45
<b>Projet de texte des résolutions</b> .....	page 48
<b>Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8</b> .....	page 53





## Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

### **Une croissance ralentie...**

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36% en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liées au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

### **... couplée à un repli de l'inflation**

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

### **Une hausse de taux sans précédent**

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

### **Perspectives 2024 pour le secteur immobilier**

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Antoine Falempe  
Directeur du Fund Management

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

# Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

## MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### *Demande placée : une nouvelle ère*

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m<sup>2</sup> placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m<sup>2</sup> (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1<sup>ère</sup> couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1<sup>ère</sup> couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m<sup>2</sup> étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m<sup>2</sup> en neuf ou restructuré, 700 €/m<sup>2</sup> en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m<sup>2</sup> et 400 €/m<sup>2</sup> respectivement.

### *Investissement : presque à l'arrêt*

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1<sup>er</sup> trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

### *Rendements : jusqu'où la remontée ?*

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

## MARCHÉS RÉSIDENTIELS

### *Volumes en berne*

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décreue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

### *Prix de vente : descente amorcée*

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décreue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1<sup>er</sup> semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

### *Ventes en bloc : des nuages à l'orage*

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

*Données chiffrées : BNPBRE, BPCE SI*

Rédigé en avril 2024



# Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux qui constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

## Le marché des SCPI

Après un bon 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2<sup>ème</sup> trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

**Le marché secondaire**, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

**La capitalisation** des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPCVI Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

## Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

## Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

# Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



Principles for  
Responsible  
Investment



CEUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

## 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.

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.

### 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 événements 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 neuf 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.

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, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

### **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 irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

#### **Des plans simples de gestion**

La réglementation 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 irrégulière**

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, 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 irrégulière 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'ASSFOR, 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 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

### 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 Middledex 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. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



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.

### CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

# 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.

## PROCESSUS D'ACQUISITION ET DE GESTION

PHASE DE PRÉ-ACQUISITION	PHASE DE POST ACQUISITION	PHASE DE GESTION
<ol style="list-style-type: none"><li>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 ;</li></ol> <p>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 50/100.</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>2. Réunion de passation du dossier entre les équipes Investissements et Gestion ;</li><li>3. Collecte des informations manquantes par l'équipe de Gestion ;</li><li>4. Une fois le profil ESG de l'actif complet, l'équipe de Gestion contrôle, réévalue et formalise le plan d'amélioration.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>5. Exécution des plans d'amélioration ;</li><li>6. Mise à jour des plans d'amélioration ;</li><li>7. Mise à jour des notes ESG.</li></ol>

## GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI BUROBOUTIC

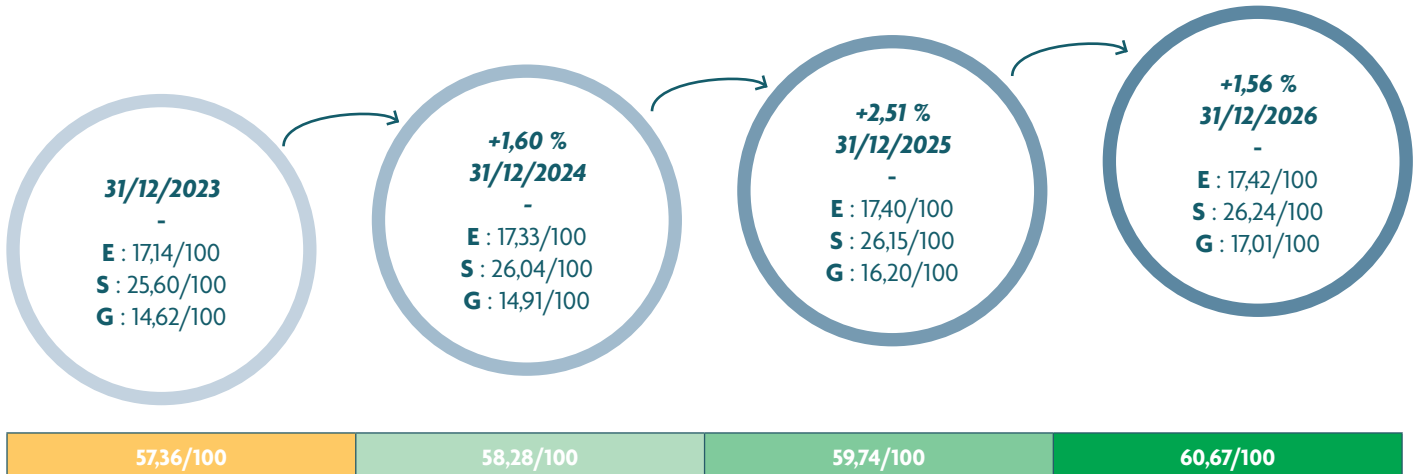
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI BUROBOUTIC qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

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

<b>ENVIRONNEMENT</b> 10 indicateurs 30%	<b>SOCIAL</b> 11 indicateurs 40%	<b>GOVERNANCE</b> 9 indicateurs 30%
<b>Thématiques</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Energie</li><li>■ GES</li><li>■ Eau</li><li>■ Déchets</li><li>■ Biodiversité</li></ul>	<b>Thématiques</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Mobilité</li><li>■ Santé et confort des occupants</li><li>■ Sécurité des occupants</li><li>■ Services rendus aux occupants</li></ul>	<b>Thématiques</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Certification</li><li>■ Gestion de la chaîne d'approvisionnement</li><li>■ Relations avec les locataires, usagers et riverains</li><li>■ Résilience des actifs</li></ul>

## ÉVALUATION ESG DE LA SCPI BUROBOUTIC

### Évolution de la Note ESG de la SCPI BUROBOUTIC



### 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.
- 48% des actifs la SCPI en valeur € (soit 68 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

### REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI BUROBOUTIC

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+0 (31/12/2023)
<b>Les 5 + importants (en €)</b>	<b>≈ 39 450 000 €</b>	
BIOT -		66,34
SAINT DIDIER AU MONT D'OR -		53,98
ANTHY SUR LEMAN -		49,92
PESSAC -		61,47
VANDOEUVRE LES NANCY -		49,75
<b>Les 5 + performants (ESG)</b>	<b>≈ 18 300 000 €</b>	
TOULOUSE BASSO CAMBO -		79,00
TOULOUSE JEAN JAURES -		77,90
BOURBON LE CHATEAU -		73,60
TOULOUSE LABEGE -		73,40
ST PRIEST PARC TECHNOLOGIQUE -		72,50
<b>Les 5 - performants (ESG)</b>	<b>≈ 5 000 000 €</b>	
SEDAINE -		39,50
FLEURY MEROGIS 1 -		38,40
LOGNES SEGRAIS -		38,30
LONGJUMEAU CHARMILLES -		36,20
CHENNEVIERES -		33,20



## 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	91,80	155,20	176,90	130,60	298,47	107,51	577,50	508,16	kWhEF.m².an
Emission de GES	3,80	14,60	8,20	11,91	46,79	12,74	21,90	46,53	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	0,50	0,37	1,60	0,39	n/a	0,32	0,60	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	66 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	85 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	89 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	93 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	Valeur
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	97 %
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	89 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	82 %

### (3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

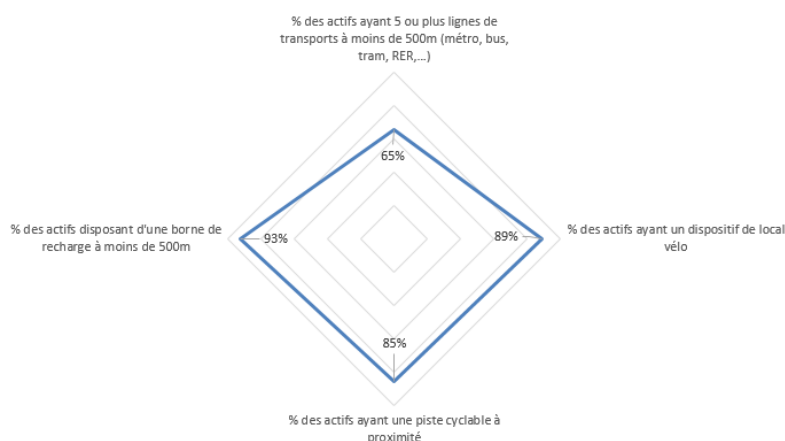
Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG	15 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	100 %
% de réponse au questionnaire de satisfaction	60 %

- (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 **25,60/100**, 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 **65% des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m** ;
- **85% des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable** ;
- **89% des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo** à l'extérieur ;
- **93% 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

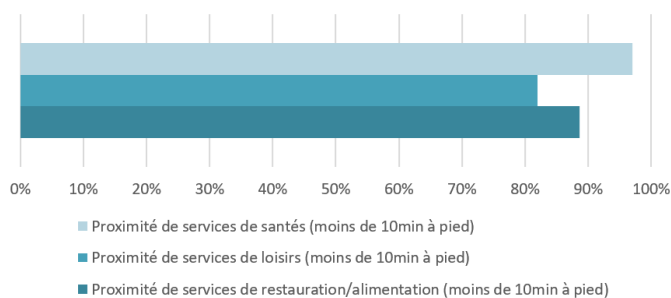
Le fonds BUROBOUTIC est très performant sur les thématiques de services accessibles aux occupants :

- **Plus de 97% des actifs** se trouvent à proximité de services de santé ;
- **89% des actifs** à proximité d'alimentation/restauration ;
- **82% 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

## SERVICES RENDUS AUX OCCUPANTS



## 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+0 (31/12/2023)
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 %
<b>Engagement et dialogues avec les locataires</b>	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	30
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	60 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	53
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	53,80 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçus le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	59,80 %
<b>Sensibilisation des parties prenantes clés</b>	
■ <b>Engagement des property managers externes</b>	
Nombre de points de blocage rencontrés	3
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	6
■ <b>Engagement des prestataires</b>	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	15 %
■ <b>Engagement des syndics de copropriété</b>	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	9,52 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	8
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	15
Part de prestataires et fournisseurs locaux	79,7 %
Nombre de sollicitations envoyées sur ce sujet (emails ou lettres)	127

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 connaître 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.

# 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 2023, 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 2023 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 2023,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance,

## Candidatures :

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

- Monsieur **Yves BOUGET**,
- La société **CARDIF ASSURANCE VIE**, prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE,
- Monsieur **François LABORDE**,
- La société **MANDDCIE**, prise en la personne de Monsieur Hugues MISSONNIER.

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

En outre, il a été réceptionné deux (2) candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- **SCI AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Patrick LORAND**.

La présentation des différentes candidatures se trouve dans le projet de texte des résolutions situé en fin de rapport.

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

## Résolution Extraordinaires :

Eu égard à la situation actuelle du marché des parts impactant l'ensemble des SCPI de la place et de la position de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, notamment rappelée à l'ASPIM dans un courrier du 07 juillet 2023, la Société de Gestion propose l'intégration statutaire d'outils de gestion de la liquidité en vue de lui permettre, si nécessaire, de les mettre en place **temporairement**, ensemble ou indépendamment, afin de réguler et de fluidifier au mieux le marché des parts lors de périodes délicates auxquelles les SCPI peuvent être confrontées comme cela est le cas actuellement. L'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité au nombre de quatre (4) dont les modalités sont exposées en page 40 est soumise à votre vote au moyen de quatre (4) résolutions distinctes.

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, la Société de Gestion sollicite de revoir le taux de la commission de gestion afin de prendre en considération le traitement de ce nouveau volet par les équipes en place et à recruter, lequel devient de plus en plus prégnant et propose de porter le taux de ladite commission de **9 % à 9,5 %**.

Enfin, il est proposé d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil en le modifiant comme suit :

*« Les usufruitiers et les nu-proprétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est ~~seul~~\* convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit ~~d'y assister et~~\* de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »*

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre (i) d'une auto-régulation du marché des parts (ii) et d'obligations de reporting extra-financier de plus en plus sophistiquées et récurrentes.

## 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 (8<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

## 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 (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée dans la limite de 25 % maximum de la capitalisation arrêtée au dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Au 31 décembre 2023, il est à noter que la SCPI dispose d'une (1) ligne de crédit revolving pour un montant global de 20 M€ tirée à hauteur de 7,5 M€.



### **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 (10<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 22 juin 2017, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

### **Dotation du fonds de remboursement :**

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 18 juin 2020, la Société de Gestion est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 M€, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2023, une dotation a été effectuée à hauteur de 1 M€. Au 31/12/2023, le solde du fonds est de 390 016 €.

### **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.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, 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 2024 sera tenue **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 ■**

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI qu'il est proposé de supprimer afin que le dernier alinéa de l'article 11 des statuts soit actualisé conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil.

## Évolution du capital

Durant l'exercice 2023, il a été enregistré la souscription de 4 145 parts au nominal de 150 € et le retrait de 8 790 parts (dont 3 177 parts sur le fonds de remboursement). Par conséquent, le capital social a été diminué de 4 645 parts au nominal de 150 €, soit 696 750 €, pour atteindre 210 198 300 € au 31 décembre 2023 répartis sur 1 401 322 parts sociales.

Au 31 décembre 2023, 111 100 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 1 100 314 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € puis de 230 € au 1<sup>er</sup> octobre 2023 et la capitalisation de la Société a été portée à 322 304 060 € au 31 décembre 2023.

### Transaction hors marché

Au cours de l'année 2023, 913 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutations de parts

Au cours de l'année 2023, 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 (43 dossiers représentant 3 519 parts) et de donations (26 dossiers représentant 2 575 parts).

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

## Évolution du patrimoine

### Investissements

Au cours de l'exercice 2023, votre SCPI a mené à bien une nouvelle acquisition portant sur un local à usage de commerce situé 31 rue Sedaine à Paris (11<sup>ème</sup>). Cet actif, d'une surface utile totale de 184 m<sup>2</sup>, a été acquis en date du 13/04/2023. Les locaux sont exploités par le locataire ChefSquare dans le cadre d'un bail d'une durée de 3/6/9 ans ayant pris effet à compter du 12/11/2021. Ce nouvel investissement réalisé pour un montant de 1 900 K€ acte en mains procure un rendement initial de 5,45 % acte en mains pour la SCPI BUROBOUTIC Métropoles.

### Cessions d'actifs

Votre SCPI a poursuivi ses arbitrages d'actifs matures, avec 5 nouvelles cessions au cours de l'exercice 2023, portant sur des actifs situés à Nantes (44), Nancy Frouard (54), Chelles (77) et Toussus-le-Noble (78), pour un prix de cession total de 6 081 K€ net vendeur, très supérieur à la valeur d'expertise, et permettant de générer une plus-value d'environ 56 K€.

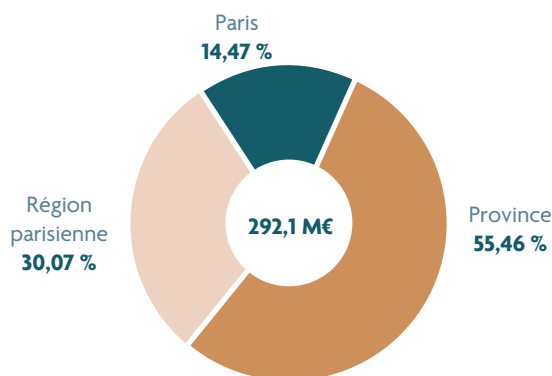
Par ailleurs, postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé 3 actes de vente supplémentaires portant sur des actifs situés à Versailles (78) et à Nantes (44), pour un prix de cession global de 3 150 K€ net vendeur, offrant une prime de plus de 300 K€ par rapport à la valeur d'expertise.

### Composition du patrimoine immobilier

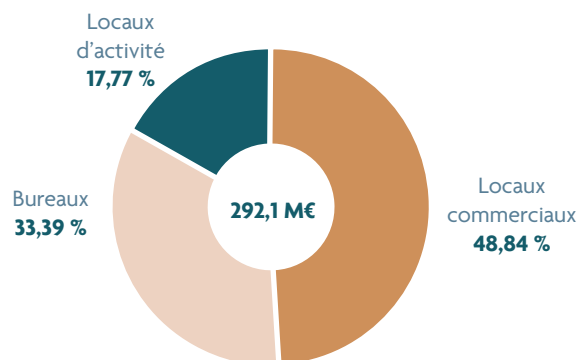
Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre Société est réparti sur 172 immeubles et totalise une superficie de 162 105 m<sup>2</sup> en légère diminution par rapport à 2022. Les cinq (5) cessions d'actifs intervenues en 2023 ont représenté une surface totale de 4 171 m<sup>2</sup>, tandis que l'acquisition représente une surface utile de 184 m<sup>2</sup>.

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2022. Ainsi, la province reste majoritaire à 55 % en valeur.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Répartition géographique



Répartition par destination

## 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 292 085 K€ hors droits au 31 décembre 2023, 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 18 929 K€.

	Locaux commerciaux	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	33 986 240	8 235 876	32 718	42 254 834
Région parisienne	47 545 266	19 526 962	20 750 114	87 822 342
Province	61 100 589	69 759 502	31 148 213	162 008 304
<b>Totaux</b>	<b>142 632 095</b>	<b>97 522 340</b>	<b>51 931 045</b>	<b>292 085 480</b>

## Situation locative

Après un contexte économique peu favorable depuis 3 ans, le volume des loyers quittancés est passé de 19 607 K€ en 2022 à 20 625 K€ en 2023, soit une hausse de 1 018 K€.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 5 285 m<sup>2</sup> et concernent principalement :

- un local commercial à Vandœuvre les Nancy (425m<sup>2</sup>),
- deux locaux commerciaux à Eragny (672 m<sup>2</sup> et 539 m<sup>2</sup>),
- deux locaux commerciaux à Frouard (1000 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup>) qui ont fait l'objet d'un arbitrage,
- un local commercial à Bron (275 m<sup>2</sup>),
- un plateau de bureau à Marseille (611 m<sup>2</sup>),
- un plateau de bureau à Sainghin en mélançois (300 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 4 585 m<sup>2</sup> (représentant un loyer annuel global de 642 K€ HT), et dont les plus significatives ont été les suivantes :

### Les bureaux/activités représentent

**70,32 %**  
des reloués sur votre SCPI  
soit  
**452 158 €**  
des loyers annuels/HT

### Les commerces représentent

**29,68 %**  
des reloués sur votre SCPI  
soit  
**190 800 €**  
des loyers annuels/HT

Dans le secteur du bureau :

- Bougainville à Marseille (611 m<sup>2</sup> + 523 m<sup>2</sup>),
- Sophia Antipolis Biot (580 m<sup>2</sup> et 55 m<sup>2</sup>),
- Labège (652 m<sup>2</sup>).

Dans le secteur du commerce :

- à Vandœuvre les Nancy (984 m<sup>2</sup>),
- à Bron (275 m<sup>2</sup>),
- à Marseille (195 m<sup>2</sup>),
- ainsi que des surfaces commerciales inférieures à 100 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur de l'activité :

- à Pontault Combault (530 m<sup>2</sup> et 180 m<sup>2</sup>),

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2023, s'élève à 96.37 % en hausse par rapport à 2022 (95.26 %). 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.

La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct est en repli par rapport à fin 2022 (-18,0 M€, soit -6,19 %), et de -14,5 M€ (soit -5,06 %) à périmètre constant. Ces baisses de valeur restent relativement contenues, au regard du contexte actuel et de l'environnement économique incertain.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

63 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » soit 36,6 % 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 syndicats 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.

128 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés soit 92,08% des locataires concernés.

## Certification BREEAM in Use

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

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

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

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

En 2022 et 2023, les actions ont été réalisées notamment sur le CVC afin d'accompagner les engagements pris lors de la certification.

BREEAM In-Use	
The assessment of: <b>LABEGE</b> <b>ZAC de l'Hers</b> <b>Toulouse</b> <b>Midi-Pyrenees</b> <b>31750</b> <b>France</b>	
has been carried out according to Technical Manual:	
<b>BREEAM International-in Use 2015</b>	
Asset Performance: 44.0%	CITAE
Good	licensed Assessor Company
★★★★☆	Camille Caparros
Building Management: 42.1%	Assessor name
Good	BAUD1322
★★★★☆	Assessor Number
Occupier Management: Not Assessed	<i>C. Butcher</i>
	Signed on behalf of BRE Global Ltd.
	Catherine Butcher
	BRE in Use
	27 October 2023
	Date of issue
	27 October 2024
	Valid until



## Taux d'Occupation Financier (TOF) \*

2023	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	95,63 %	96,64%	96,88 %	96,36 %

\* (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) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	94,88 %	96,36 %
TOF annuel moyen	95,26 %	96,38 %

## Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 2 261 K€, soit une hausse de +173 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (2 088 K€).

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 644 K€ sur l'exercice 2023. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 817 K€. Ce montant est principalement constitué par les provisions relatives aux locaux situés à Eragny (95), à Pontault-Combault (77) et à Croissy-sur-Seine (78).

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 2 261 K€.

## Travaux

Un montant global de 1 664 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, 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 268 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretien (PGE). Par ailleurs, 224 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 57 K€ a été passée en 2023, contribuant à améliorer la marge le résultat.

Enfin, 1 251 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
Labège	Remplacement CVC	200
Libération Pontault Combault	Menuiserie bat A	434
Evreux	Remise en état toiture	44
Libération Pontault Combault	Réfection étanchéité dalles, étanchéité R+1 et R+3	383
Compiègne	Reprise des évacuations	65
Biot Sophia Antipolis	Création toiture accessible	13

### ZAC de l'Hers - 31750 Labège Toulouse

Travaux remplacement et amélioration système de climatisation 200 K€HT



# Compte de résultat au 31 décembre 2023

## Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC Métropoles arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023 :

Le résultat net de votre SCPI ressort à +16 884 K€ en 2023, en amélioration de +539 K€ (soit +3,3 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière s'établit à +19 139 K€, soit une hausse de +1 213 K€ (+6,8 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ Loyers quittancés : hausse de +1 019 K€ (+5,2 %) sur un an, à 20 625 K€, essentiellement liée au mécanisme de l'indexation des loyers. L'impact des cinq cessions réalisées en 2023 a été mineur, par ailleurs atténué par l'acquisition de l'actif Paris Sedaine au cours de l'exercice 2023 ;

■ Produits annexes : 89 K€ comptabilisés en 2023, contre 302 K€ en 2022. Ces produits sont essentiellement liés à des indemnités d'assurances perçues pour des dommages-ouvrages. Pour rappel, 250 K€ avaient été perçus en 2022 concernant un actif situé à Saint-Priest (69) ;

■ Travaux et entretien courant : charge nette globale de 436 K€ en 2023, contre une charge nette de 821 K€ en 2022, soit une réduction des charges de 385 K€ sur un an. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite en 2023 par une reprise nette de 57 K€, contre une reprise nette de 51 K€ en 2022.

Le résultat d'exploitation s'établit quant à lui à +16 459 K€ fin 2023, soit +905 K€ (+5,8 %) 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 426 K€ en 2023, contre une dotation nette de 264 K€ en 2022, soit un impact sur le résultat de -162 K€ sur un an. Nous rappelons que sur l'exercice 2022, une provision d'un montant de 200 K€ liée au risque de relocalisation d'un locataire dans le cadre de travaux à réaliser sur l'actif situé à Neuilly Plaisance (93) avait été comptabilisée et, de fait, non comptabilisée de nouveau en 2023. Il est à noter, enfin, la baisse en 2023 des honoraires de souscription (-99 K€).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +422 K€ en 2023, en repli de -317 K€ (-42,9 %) sur un an. D'une part, la distribution du fonds de fonds Fidimmo a été moindre en 2023 (310 K€) par rapport à 2022 (348 K€) et, d'autre part, la forte augmentation des taux d'intérêt d'emprunt en 2023 a impacté le résultat à hauteur de -311 K€, quand bien même votre SCPI a remboursé 3 M€ de son emprunt résiduel au cours de l'exercice 2023.

Le résultat exceptionnel fait ressortir un produit net de +3 K€ en 2023.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 12,04 € par part en jouissance.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des associés, s'élève à 11,60 € par part, et permet de renforcer le report à nouveau, à 1,52 € par part, soit +0,44 € par part sur un an.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,34 %, rapporté au prix de souscription de 267 € au 1<sup>er</sup> janvier 2023, contre 4,31 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +1,54 % sur dix ans, et à +4,41 % sur quinze ans. ■

# Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	11,64%	2,82%	0,01%	14,47%
Région parisienne	16,28%	6,69%	7,10%	30,07%
Province	20,92%	23,88%	10,66%	55,46%
<b>Totaux</b>	<b>48,84%</b>	<b>33,39%</b>	<b>17,77%</b>	<b>100,00%</b>

## Tableau 2 - Évolution du capital

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

Nominal de la part : 150 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>
2019	218 116 650 €	31 273 923 €	1 454 111	6 872	3 788 890 €	267,00 €
2020	216 322 950 €	-2 148 309 €	1 442 153	6 753	725 199 €	267,00 €
2021	212 247 900 €	-6 277 437 €	1 414 986	6 964	250 793 €	267,00 €
2022	210 895 050 €	-1 957 671 €	1 405 967	6 927	209 595 €	267,00 €
2023	210 198 300 €	- 854 078 €	1 401 322	6 945	110 539 €	230,00 €

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

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

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions
2019	27 528	2,07 %	0	N.S	
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	

## Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,60 € 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 3,50 € au dernier trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2023 s'établit à 4,34 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier, soit 267 €). Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le Taux Interne de Rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 4,41 %.

## Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	11,80 €	11,40 €	10,90 €	11,50 €	11,60 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier <sup>(2)</sup>	267 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Taux de distribution 2022 <sup>(3)</sup>	4,42 %	4,27 %	4,08 %	4,31 %	4,34 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	0,81 €	0,90 €	0,98 €	1,08 €	1,52 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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.

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

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,54	79,28 %	14,69	92,48 %	13,71	92,03 %	13,88	90,97%	14,71	93,47%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,27	1,36 %	0,48	3,05 %	0,64	4,29 %	0,67	4,36%	0,64	4,08%
Produits divers	3,79	19,36 %	0,71	4,46 %	0,55	3,68 %	0,71	4,67%	0,39	2,45%
<b>Total</b>	<b>19,60</b>	<b>100 %</b>	<b>15,88</b>	<b>100 %</b>	<b>14,90</b>	<b>100 %</b>	<b>15,25</b>	<b>100%</b>	<b>15,74</b>	<b>100%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,37	6,98 %	1,28	8,06 %	1,20	8,09 %	1,24	8,13%	1,40	8,87%
Autres frais de gestion	3,72	19,00 %	1,01	6,34 %	0,80	5,38 %	0,41	2,66%	0,29	1,84%
Entretien du patrimoine	0,92	4,70 %	0,48	3,01 %	0,41	2,75 %	0,62	4,05%	0,35	2,23%
Charges financières	0,14	0,74 %	0,14	0,89 %	0,16	1,10 %	0,14	0,92%	0,34	2,16%
Charges locatives non récupérables	1,86	9,52 %	1,33	8,38 %	1,23	8,25 %	1,13	7,42%	1,06	6,75%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>8,01</b>	<b>40,94 %</b>	<b>4,24</b>	<b>26,68 %</b>	<b>3,80</b>	<b>25,57 %</b>	<b>3,54</b>	<b>23,18%</b>	<b>3,44</b>	<b>21,85%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,01	0,08 %	0,02	0,10 %	0,02	0,14 %	0,01	0,05%	0,00	0,00%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	-0,31	-1,56 %	0,79	4,99 %	0,23	1,53 %	0,39	2,54%	0,26	1,67%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,29</b>	<b>-1,48 %</b>	<b>0,81</b>	<b>5,09 %</b>	<b>0,25</b>	<b>1,67 %</b>	<b>0,40</b>	<b>2,59%</b>	<b>0,26</b>	<b>1,67%</b>
<b>Total</b>	<b>7,73</b>	<b>39,45 %</b>	<b>5,05</b>	<b>31,77 %</b>	<b>4,06</b>	<b>27,24 %</b>	<b>3,93</b>	<b>25,77%</b>	<b>3,70</b>	<b>23,53%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>11,87</b>	<b>60,55 %</b>	<b>10,84</b>	<b>68,23 %</b>	<b>10,84</b>	<b>72,76 %</b>	<b>11,32</b>	<b>74,23%</b>	<b>12,03</b>	<b>76,47%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,03</b>	<b>0,15 %</b>	<b>0,62</b>	<b>3,92 %</b>	<b>0,05</b>	<b>0,34 %</b>	<b>0,28</b>	<b>1,83%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,01%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>11,90</b>	<b>60,71 %</b>	<b>11,46</b>	<b>72,15 %</b>	<b>10,89</b>	<b>73,10 %</b>	<b>11,60</b>	<b>76,06%</b>	<b>12,04</b>	<b>76,48%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,10	-0,51 %	-0,06	-5,02 %	0,01	0,07 %	0,10	0,66%	0,44	2,80%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>11,80</b>	<b>60,20 %</b>	<b>11,40</b>	<b>67,13 %</b>	<b>10,90</b>	<b>73,17 %</b>	<b>11,50</b>	<b>75,40%</b>	<b>11,60</b>	<b>73,72%</b>

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement

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

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

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2022 (en €)	Durant l'année 2023 (en €)	Total au 31/12/2023 (en €)
Fonds collectés	341 948 870	-107 827	341 841 043
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	100 379 330	6 011 563	106 390 893
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-355 362 686	-3 128 901	-358 491 587
- Immobilisations financières non contrôlées	-18 675 500		-18 675 500
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-95 006 990	-1 161 336	-96 168 326
- Frais d'acquisition non récupérables			
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'actifs	6 402 130	-36 891	6 365 239
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-20 314 846</b>	<b>1 576 607</b>	<b>-18 738 239</b>

**Tableau 7 - État des délais de paiement**

Tranche de retard 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)
Nombres de factures	11					334	7					1081
Montant des factures en €	24 914	7 403	-2 479	99 385	-13 660	90 649	48 521	6 996	-1 398 059	15 843	3 817 161	2 441 941
Pourcentage des achats de l'exercice	0,34%	0,10%	-0,03%	1,35%	-0,19%	1,23%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,17%	0,02%	-4,88%	0,06%	13,31%	8,52%



# Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> ) Rapport d'expertise	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces à Paris</b>			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	710 807
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	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	124	136 054
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	340	809 647
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	36	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	45	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
<b>Sous-total commerces à Paris</b>		<b>4 061</b>	<b>14 138 303</b>
<b>Commerces en région parisienne</b>			
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	369 814
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	160	156 000
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 483	3 080 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> ) rapport d'expertise	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	92	176 079
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	570	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	2 127 454
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	332 648
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	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
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	130 201
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
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	561 194
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	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	1 609 326
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4 Avenue du Maréchal 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	3 041	7 125 552
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	230	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 362 992
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 466	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
<b>Sous-total commerces en région parisienne</b>		<b>23 105</b>	<b>36 516 158</b>

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) rapport d'expertise	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
<b>Commerces en province</b>			
RN 20 "LA TUILERIE" 45700 SARAN	07/03/1988	1 200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 176	673 155
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	169	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 464 382
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 713	2 180 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 650 000
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	211	1 450 000
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 596	1 823 267
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 302	7 446 584
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 095	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 922 655
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000
Boulevard du Prè Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 722 244
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 131	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	6 730 000
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
<b>Sous-total commerces en Province</b>		<b>41 118</b>	<b>55 738 395</b>
<b>Total commerces</b>		<b>68 284</b>	<b>106 392 856</b>

#### Bureaux à Paris

118 rue de la Boétie 75008 PARIS	01/01/2003	110	442 755
64, rue de Crimée 75019 PARIS	01/01/2003	145	116 000
4/10 avenue de la Grande Armée 75017 PARIS	10/05/2007	537	4 439 370
<b>Sous-total bureaux à Paris</b>		<b>792</b>	<b>4 998 125</b>

#### Bureaux en région parisienne

31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	724 837
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 071	6 474 340
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	256	441 602
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
33ter, 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
<b>Sous-total bureaux en région parisienne</b>		<b>7 128</b>	<b>16 015 781</b>

#### Bureaux en province

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	7 700 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	214 566
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	1 152 063
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 951 785

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> ) rapport d'expertise	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 595 999
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	907	2 851 280
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 709 532
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	2 605 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	5 544	7 500 000
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	3 411	12 480 344
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
<b>Sous-total bureaux en Province</b>		<b>36 550</b>	<b>76 983 382</b>
<b>Total bureaux</b>		<b>44 471</b>	<b>97 997 288</b>
<b>Locaux mixtes et activités en région parisienne</b>			
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 593	1 043 915
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 542 639
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 307 208
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 732 840
27 av. Graham Bell - 77600 BUSSY ST GEORGES	16/12/2022	1 628	3 350 000
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 249 160
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 532 000
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne</b>		<b>17 983</b>	<b>17 757 763</b>
<b>Locaux mixtes et activités en Province</b>			
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 650 000
Parc d'activité de Lesquin 59810 LESQUIN	25/09/2018	6 473	5 330 000
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 882 715
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 514 032
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 044	3 476 040
<b>Sous-total locaux mixtes et activités en Province</b>		<b>31 367</b>	<b>29 952 787</b>
<b>Total locaux mixtes et activités</b>		<b>49 350</b>	<b>47 710 550</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>162 105</b>	<b>252 388 396,81</b>



# Présentation des comptes annuels

## État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 106 400,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 383 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 250 734 064,81	+ 270 666 000,00	+ 253 594 365,98	+ 288 845 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 322 700,00		- 2 379 900,00	
Provisions pour risques et charges	- 101 942,45		- 101 942,45	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>249 676 051,47</b>	<b>273 156 000,00</b>	<b>252 501 513,04</b>	<b>291 185 000,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 675 500,00	+ 18 929 480,00	+ 18 675 500,00	+ 19 060 720,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>	<b>18 675 500,00</b>	<b>18 929 480,00</b>	<b>18 675 500,00</b>	<b>19 060 720,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 4 206 876,81	+ 4 206 876,81	+ 3 643 804,99	+ 3 643 804,99
Autres créances	+ 1 053 654,20	+ 1 053 654,20	+ 1 641 707,86	+ 1 641 707,86
Provision pour dépréciation des créances	- 2 261 133,74	- 2 261 133,74	- 2 087 828,66	- 2 087 828,66
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement	+ 556 672,00	+ 556 672,00		
Autres disponibilités	+ 2 569 426,12	+ 2 569 426,12	+ 4 572 653,27	+ 4 572 653,27
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>6 192 892,00</b>	<b>6 192 892,00</b>	<b>7 837 734,07</b>	<b>7 837 734,07</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 12 155 128,42	- 12 155 128,42	- 14 934 663,35	- 14 934 663,35
Dettes d'exploitation	- 1 381 299,89	- 1 381 299,89	- 1 760 917,46	- 1 760 917,46
Dettes diverses	- 1 724 669,05	- 1 724 669,05	- 2 048 533,44	- 2 048 533,44
Dettes diverses / Distribution				
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>-15 461 097,36</b>	<b>-15 461 097,36</b>	<b>-18 944 114,25</b>	<b>-18 944 114,25</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			+ 2 309,33	+ 2 309,33
Produits constatés d'avance			- 1 728,12	- 1 728,12
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>			<b>4 037,45</b>	<b>4 037,45</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>259 083 346,11</b>		<b>260 074 670,31</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>282 817 274,64</b>		<b>299 143 377,27</b>

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

## Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	210 895 050,00		-696 750,00	210 198 300,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	130 339 189,61		478 564,00	130 817 753,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-95 006 990,63		-1 161 336,47	-96 168 327,10
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable</b>			110 358,90	110 358,90
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés *</b>				
Plus-values	6 402 129,68		477 290,80	6 879 420,48
Moins-values			-514 181,81	-514 181,81
<b>Réserves</b>	714 630,00			714 630,00
<b>Report à nouveau</b>	1 380 045,44	146 756,77	0,00	1 526 802,21
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	16 344 805,06	-16 344 805,06		
Résultat de l'exercice N			16 884 151,01	16 884 151,01
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-10 994 188,85	16 198 048,29	-5 203 859,44	
Acomptes sur distribution N			-11 365 561,19	-11 365 561,19
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
<b>Total général</b>	<b>260 074 670,31</b>	<b>0,00</b>	<b>- 991 324,20</b>	<b>259 083 346,11</b>

\* 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	Montant	Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	1 269 018
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2023	12 500 000
Garanties hypothécaires		<b>Total</b>	<b>13 769 018</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
<b>Total</b>	<b>NÉANT</b>		

## Compte de résultat

	Au 31/12/2023 (en €)	Au 31/12/2022 (en €)
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	20 625 118,32	19 606 545,34
Charges facturées	3 788 647,70	3 697 259,39
Autres revenus locatifs	9 258,37	-58 009,30
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	89 378,71	302 252,92
Reprises de provisions	2 379 900,00	2 430 400,00
Transferts de charges immobilières	340 955,59	491 167,85
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>27 233 258,69</b>	<b>26 469 616,20</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 788 647,70	3 697 259,39
Travaux de gros entretiens	268 728,95	287 970,15
Charges d'entretien du patrimoine locatif	224 156,43	583 366,04
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	1 489 717,05	1 594 586,83
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 322 700,00	2 379 900,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>8 093 950,13</b>	<b>8 543 082,41</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>19 139 308,56</b>	<b>17 926 533,79</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	110 538,70	209 595,00
Divers produits d'exploitation	17,21	2,72
Rentrées sur créances irrécouvrables	35 727,81	342 425,68
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	644 149,94	1 404 872,42
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>790 433,66</b>	<b>1 956 895,82</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	1 958 750,30	1 746 870,31
Honoraires de souscription	110 538,70	209 595,00
Diverses charges d'exploitation	295 984,56	361 959,60
Pertes sur créances irrécouvrables	288 326,74	900 632,90
Dotations aux amortissements d'exploitation		10 833,33
Dotations aux provisions d'exploitation		200 000,00
Dépréciation des créances douteuses	817 455,02	899 854,64
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>3 471 055,32</b>	<b>4 329 745,78</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-2 680 621,66</b>	<b>-2 372 849,96</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées	899 863,65	937 644,43
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers		55,14
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>899 863,65</b>	<b>937 699,57</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	444 462,49	133 480,39
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	33 143,06	64 656,94
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>477 605,55</b>	<b>198 137,33</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>422 258,10</b>	<b>739 562,24</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	6 090 838,38	54 333,22
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>6 090 838,38</b>	<b>54 333,22</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	6 087 632,37	2 774,23
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>6 087 632,37</b>	<b>2 774,23</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>	<b>3 206,01</b>	<b>51 558,99</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>16 884 151,01</b>	<b>16 344 805,06</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 366 629	2 490 000	1 388 990	2 340 000
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>	<b>1 366 629</b>	<b>2 490 000</b>	<b>1 388 990</b>	<b>2 340 000</b>
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Locaux commerciaux	106 392 856	129 544 000	108 027 972	137 599 000
Bureaux	97 334 406	89 891 494	97 857 084	97 624 000
Locaux mixtes d'activités	47 006 803	51 230 506	47 709 310	53 612 000
<b>Total</b>	<b>250 734 065</b>	<b>270 666 000</b>	<b>253 594 366</b>	<b>288 835 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>252 100 694</b>	<b>273 156 000</b>	<b>254 983 355</b>	<b>291 185 000</b>

## Titres de participation au 31 décembre 2023 \*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Dividendes (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Pierre Expansion Santé	11 876	11 748	590	61 548	18,27%
Fidimmo	6 800	7 181	310	17 310	39,93%

\* Pour les fonds non contrôlés



# Annexe aux comptes annuels

## INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 immobilier indépendant. 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 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 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.

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 ».

Les produits nets de cessions (totales ou partielles) affectés au fonds de remboursement pour 1 000 K€ sont les suivants :

■ Toussus-le-Noble (27/04/2023) = 196 K€

■ Chelles (15/09/2023) = 139 K€

■ Frouard (10/10/2023) = 665 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2023 représente 443 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 110 K€. Nous précisons que le montant de 443 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à octobre 2023 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2023. En effet, les remboursements relatifs aux mois de novembre et décembre 2023 ont été réalisés début 2024, de sorte qu'ils apparaîtront dans les comptes de l'exercice 2024. En intégrant ces deux mois complémentaires, le total des parts remboursées au 31/12/2023 représente 610 K€.

Le solde du Fonds de remboursement figurant à l'actif de la société est de 557 K€ au 31/12/2023. Comme indiqué ci-dessus, le solde de 557 K€ n'intègre pas les remboursements de parts relatifs aux mois de novembre et décembre 2023, dont les remboursements effectifs sont intervenus début 2024. En tenant compte de ces deux mois complémentaires, le solde du fonds de remboursement ressort à 390 K€.

#### **Autres informations**

**Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.**

**Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel. ■**

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

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
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	253 594 365,98	3 151 261,44	-6 011 562,61	250 734 064,81
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>255 326 173,88</b>	<b>3 151 261,44</b>	<b>-6 011 562,61</b>	<b>252 465 872,71</b>

### État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2023	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2023
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	342 818,39	22 360,40		365 178,79
<b>Total</b>	<b>342 818,39</b>	<b>22 360,40</b>		<b>365 178,79</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 379 900,00	2 322 700,00	-2 379 900,00	2 322 700,00
Provisions pour risques et charges	101 942,45			101 942,45
<b>Total</b>	<b>2 481 842,45</b>	<b>2 322 700,00</b>	<b>-2 379 900,00</b>	<b>2 424 642,45</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2023	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023	1 612 500	-	-	268 729	1 343 771	-
Dépenses sur 2024	489 600	-	916 100	-	489 600	916 100
Dépenses sur 2025	160 200	-	691 200	-	160 200	691 200
Dépenses sur 2026	82 400	-	585 000	-	82 400	585 000
Dépenses sur 2027	35 200	-	9 200	-	35 200	9 200
Dépenses sur 2028	-	-	121 200	-	-	121 200
<b>TOTAL PGE</b>	<b>2 379 900</b>	<b>-</b>	<b>2 322 700</b>	<b>268 729</b>	<b>2 111 171</b>	<b>2 322 700</b>

### État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	18 675 500,00			18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>18 675 500,00</b>			<b>18 675 500,00</b>

## État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	67 396,61		67 396,61
Créances locataires	4 206 876,81	4 206 876,81	
Autres créances	1 053 654,20	1 053 654,20	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation			
<b>Total</b>	<b>5 327 927,62</b>	<b>5 260 531,01</b>	<b>67 396,61</b>

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	12 155 128,42	7 500 000,00		4 655 128,42
Dettes d'exploitation	1 381 299,89	1 381 299,89		
Dettes diverses	1 724 669,05	1 724 669,05		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>15 261 097,36</b>	<b>10 605 968,94</b>		<b>4 655 128,42</b>

## État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation des créances clients	2 087 828,66	817 455,02	-644 149,94	2 261 133,74
<b>Total</b>	<b>2 087 828,66</b>	<b>817 455,02</b>	<b>-644 149,94</b>	<b>2 261 133,74</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2023
Capital	210 895 050,00	2 700,00	-699 450,00	210 198 300,00
Prime d'émission	41 768 644,80	478 564,00		42 247 208,80
Prélèvement sur prime d'émission	-94 977 543,78	-0,00	-1 137 901,51	-96 115 445,29
Prime de fusion	88 570 544,81			88 570 544,81
Prélèvement sur prime de fusion				
Plus ou Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	6 402 129,68	477 290,80	-514 181,81	6 365 238,67
Prélèvement Travaux sur Prime Emission	-29 446,85	15 090,60	-38 525,56	-52 881,81
<b>Total</b>	<b>252 629 378,66</b>	<b>973 645,40</b>	<b>-2 390 058,88</b>	<b>251 212 965,18</b>

### Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2023	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2023
Report à Nouveau début exercice	1 380 045,44	16 344 805,06	- 16 198 048,29	1 526 802,21
<b>Total</b>	<b>1 380 045,44</b>	<b>16 344 805,06</b>	<b>-16 198 048,29</b>	<b>1 526 802,21</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion et BUROBOUTIC Métropoles selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes.

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

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variation
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	557 240,38	409 982,66	147 257,72
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	724 245,48	986 863,48	-262 618,00
Impôts et taxes non récupérables	208 231,19	197 740,69	10 490,50
<b>Total</b>	<b>1 489 717,05</b>	<b>1 594 586,83</b>	<b>-104 869,78</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	89 378,71	302 252,92	-212 874,21
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	238 854,23	422 450,00	-183 595,77
Transferts de charges sur honoraires de ventes	78 666,40	39 271,00	39 395,40
Transferts de charges sur prime émission	23 434,96	29 446,85	- 6 011,89
<b>Total</b>	<b>430 334,30</b>	<b>793 420,77</b>	<b>- 363 086,47</b>

Éléments	Montants 31/12/2023	Montants 31/12/2022	Variations
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	204 668,80	149 112,13	55 556,67
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	74 097,99	197 934,65	-123 836,66
Autres charges d'exploitation	17 217,77	14 912,82	2 304,95
<b>Total</b>	<b>295 984,56</b>	<b>361 959,60</b>	<b>-65 975,04</b>
<b>Produits d'exploitation</b>			
Transferts de charges d'exploitation	110 538,70	209 595,00	-99 056,30
Autres produits d'exploitation	17,21	2,72	14,49
<b>Total</b>	<b>110 555,91</b>	<b>209 597,72</b>	<b>-99 041,81</b>

## Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux que constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le taux d'occupation financiers (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé

par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI BUROBOUTIC Métropoles, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence et terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2023 : 1 401 322</b>		
Placements immobiliers	268 351 551,47	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-9 268 205,36	
<b>Valeur comptable</b>	<b>259 083 346,11</b>	<b>184,88</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	292 085 480,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	-9 268 205,36	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>282 817 274,64</b>	<b>201,82</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	33 626 416,52	
<b>Total</b>	<b>33 626 416,52</b>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,79 %	19 820 474,00	
<b>Total</b>	<b>19 820 474,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>336 264 165,16</b>	<b>239,96</b>

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



# 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 1<sup>er</sup> niveau et de 2<sup>e</sup> niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3<sup>e</sup> niveau) ;
- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

### 1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et à son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques 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 1<sup>er</sup> niveau.

Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de 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 cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

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

### 1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

## 2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

### 2.1 Par le Conseil de Surveillance

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

### 2.2 Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes audient 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. ■

## 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 2022-2023, comme preneurs de risque.

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

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances métier adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe.

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

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 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

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

# Présentation des modifications statutaires proposées dans le cadre de la gestion du marché des parts \*

En considération du contexte actuel mettant à l'épreuve la fluidité ainsi que la liquidité du marché des parts de l'ensemble des SCPI de la place et en considération de l'évolution de la doctrine de l'Autorité des marchés financiers à ce sujet, la Société de Gestion souhaite doter votre SCPI de plusieurs outils de gestion de la liquidité s'ajoutant à la faculté de suspension de la variabilité du capital et à celle de mise en place d'un fonds de remboursement de manière à permettre une gestion de votre SCPI adaptée et adaptable en fonction du contexte de marché en assurant via lesdits outils, une certaine fluidité et liquidité du marché des parts en cas de période de stress.

Les outils de gestion de la liquidité proposés sont au nombre de quatre (4), applicables, **temporairement, distinctement ou conjointement** et ce, en fonction du contexte tout en privilégiant l'intérêt des Associés.

Leur mise en oeuvre n'est pas rétroactive et ne peut prendre effet que, sur décision de la Société de Gestion, dès lors qu'un manque de fluidité ou/et de liquidité du marché des parts sera constaté par celle-ci et ce, après l'adoption des résolutions extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale et l'obtention du nouveau visa.

Les quatre (4) outils de liquidité objet des neuvième (9<sup>ème</sup>) à douzième (12<sup>ème</sup>) résolutions sont les suivants :

## **Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois – Neuvième résolution :**

Il est proposé aux Associés de permettre à la Société de Gestion de gérer la compensation des demandes de souscription et de retrait de la SCPI sur une période différée de douze (12) mois à compter des demandes de retrait (**la Période de Compensation**) et ce, **à condition que les fonds provenant desdites souscriptions ne soient pas encore affectés à un investissement**. L'instauration d'un tel mécanisme de gestion de la liquidité permettrait que les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné puissent ainsi être compensées avec les souscriptions réalisées sur les douze (12) derniers mois et **non encore investies**. Cet outil de gestion de la liquidité du marché des parts contribuerait ainsi, en cas d'augmentation importante des demandes de retrait, de fluidifier le marché des parts de votre SCPI par un lissage rétroactif sur douze (12) mois des demandes de retrait par rapport aux souscriptions réalisées sur ladite période. Ledit mécanisme serait en outre conditionné au respect de l'encadrement de sortie des Associés développé ci-après.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité déjà mis en place par certaines sociétés de gestion de la place, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

### **« 1.1 Principe du retrait**

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

~~Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.~~

~~Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la~~

**demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.**

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription ~~dans la limite où il existe des souscriptions~~ **sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus.** »

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 1.2.2 Délai de remboursement

~~Dans le cas où il existe une contrepartie~~ **Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus**, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

### **« 1.4 Prix de retrait**

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

**En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.**

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »



### **Encadrement de la sortie des Associés par la mise en place d'une « gate » - Dixième résolution :**

Il est proposé aux Associés la mise en place d'une limite annuelle des demandes de retrait de part (**Gate**) par Associé en vue de réguler le marché des parts et d'assurer une fluidité de celui-ci à l'ensemble des Associés en procédant à un encadrement de la sortie des Associés adaptable par la Société de Gestion à la situation particulière du marché des parts de la SCPI à un instant donné. Ce mécanisme de Gate est couramment pratiqué dans d'autres fonds d'investissements dont les OPCV notamment. Cette limite annuelle adaptable à tout instant par la Société de Gestion en fonction du fonctionnement du marché des parts et fixée dans la note d'information, laquelle devra être modifiée lors de chaque changement de la limite, ne pourra en aucun cas être inférieure à 0,5% du capital de votre SCPI tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. En l'espèce, sur la base du capital de votre SCPI au 1<sup>er</sup> janvier 2024 s'élevant à 210 198 300 €, la limite annuelle que pourrait mettre en place la Société de Gestion ne pourrait pas être inférieure au montant de 1 050 991 € correspondant à 7 006 parts en demande de retrait par associé. En conséquence, en cas de mise en œuvre de cet outil de gestion de la liquidité, la demande de retrait d'un associé ne pourra pas être supérieure à 7 006 parts sur un an dans le cas où la Société de Gestion décide de fixer le plafond annuel de sortie des Associés à 0,5 % du capital de la Société, limite statutaire proposée du plafonnement. Bien entendu, en considération du fonctionnement du marché des parts de votre SCPI, ce plafond pourrait être fixé à 1 %, 2 %,... par la Société de Gestion dans la note d'information mais ne pourra jamais être fixé en deçà des 0,5 % du capital de la SCPI fixés statutairement. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que le plafond annuel de sortie des Associés corresponde à la limite fixée statutairement, soit 0,5% du capital social et ce, en considération de la situation actuelle du marché des parts.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité pratiqué dans d'autres fonds d'investissement, il est proposé la modification statutaire ci-après :

le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1<sup>er</sup> « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

**« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1er janvier de l'exercice en cours. »**

Il est précisé que cette limite s'applique au mécanisme de compensation différée comme énoncé ci-dessus. En conséquence, dans notre exemple, uniquement 7 006 parts maximales par associé pourraient faire l'objet de l'application du mécanisme de compensation différée sur une période de douze (12) mois.

### **Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait - Onzième résolution :**

Il est proposé aux Associés d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait afin de permettre une actualisation régulière du registre de retrait des parts. Il est proposé que cette durée de validité ne puisse pas être inférieure à quinze (15) mois, la Société de Gestion dans la note d'information pouvant prévoir une durée de validité plus longue et ce, en considération du fonctionnement du marché des parts. Toute modification de ce délai de validité fera l'objet d'une modification de la note d'information et d'une communication aux Associés. Dans un premier temps, la Société de Gestion envisage que la durée de validité des ordres de retrait soit de quinze (15) mois.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

Ajout du paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

**« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »**

### **Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion - Douzième résolution :**

Dans le cas d'un engorgement important du marché des parts s'inscrivant dans la durée, il est proposé aux Associés de donner à la Société de Gestion la faculté de pouvoir faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et de fixer les modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement dudit marché dans la note d'information.

En cas de fonctionnement concomitant des marchés primaire et secondaire, l'Associé souhaitant sortir de la SCPI pourra à son choix se positionner soit sur le marché primaire, soit sur le marché secondaire. Sur le marché primaire, son retrait se fera au prix de retrait. Sur le marché secondaire, la cession sera réalisée conformément au prix fixé à l'issue de la confrontation des ordres d'achat et de vente, laquelle sera mise en place mensuellement pendant le délai de fonctionnement du marché secondaire. La mise en place du marché secondaire ne serait ainsi plus conditionnée à la suspension de la clause de variabilité du capital.

Afin de permettre à la Société de Gestion de pouvoir utiliser ce mécanisme de gestion de la liquidité, il est proposé les modifications statutaires ci-après :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2<sup>o</sup> « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### **« 2.2 Suspension des effets**

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

■ L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,

■ L'interdiction d'augmenter le capital effectif,

■ **Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place**, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

**~~Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).~~**

**~~Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.~~**

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2<sup>o</sup> « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :



### « 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution **des cessions de parts sur le marché secondaire** conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'utiliserait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix **d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire** aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, **sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,**
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

**En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »**

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de **mise en place de ce marché suspension de la variabilité du capital.** »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé **peut ainsi** disposer ~~temporairement donc~~ de deux (2) options (1 et 2) distinctes **en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.** Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

**« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »**

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».

Ces outils de gestion de la liquidité proposés s'inscrivent dans l'objectif de permettre à la Société de Gestion de gérer aux mieux le risque de liquidité des SCPI en période de stress, voire d'anticiper ce risque et ce, en considération de la réalité à laquelle les sociétés de gestion sont confrontées depuis plus d'une année en l'absence d'outils de pilotage de la liquidité pourtant mis en place dans d'autres types de fonds d'investissement immobilier.

A ce titre, l'Autorité des marchés financiers, aux termes d'un courrier en date du 7 juillet 2023 à l'ASPIM, rappelait d'ailleurs **« toute l'importance qu'elle attache au déploiement des outils de gestion de la liquidité des fonds, outils dont la présence peut s'avérer particulièrement déterminante en période de turbulence sur les marchés. »** ■

\* Pour une bonne lecture, nous vous précisons que les éléments barrés sont ceux actuellement en vigueur dans les statuts de la SCPI que nous vous proposons de remplacer par les éléments mis en gras dès lors que les résolutions soumises à votre vote seront adoptées aux termes de l'Assemblée Générale.

# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

## I – ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

L'environnement économique sur l'exercice 2023 a été incontestablement impacté par le conflit russo-ukrainien et, notamment, en raison de la dépendance énergétique de l'Europe ayant entraîné une importante inflation. Dans ce cadre, notre SCPI a poursuivi 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 2023, en considération de la poursuite de la décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier, montre 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 5,06 %.

Au cours de cet exercice, dans un contexte inflationniste, il est constaté une augmentation des recettes locatives (+5,2 %) résultant de l'indexation des loyers.

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 1,52 € par part.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation et ce, en raison du contexte conjoncturel où une reprise d'une croissance soutenue n'est pas encore sérieusement envisageable et ce, au vu du contexte économique et de la politique actuelle ne permettant pas à date de sentir les soubresauts d'une reprise économique 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 2023.

A ce titre, 4 645 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 696 750 €. Afin d'améliorer la fluidité du marché des parts, le fonds de remboursement a été activé en juillet 2023. 3 177 parts ont eu recours au fonds de remboursement, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice.

En raison de l'importante décompression des taux, l'Autorité des marchés financiers a demandé aux sociétés de gestion de procéder au 30 juin 2023 à de nouvelles expertises du patrimoine des SCPI à capital variable et ce, en vue d'anticiper les baisses de valeurs au 31 décembre de l'exercice et, ainsi, réajuster, le cas échéant, le prix de souscription des parts. Suite à la réalisation de ses expertises intermédiaires, le prix de souscription de la part de votre SCPI a été diminué passant de 267 € à 230 € à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

Au 31 décembre 2023, notre SCPI comptait 6 945 associés détenant 1 401 322 parts, soit un capital nominal de 210 198 300 €.

A ladite date, 111 100 parts sont en attente de retrait, représentant environ 7 % 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 et des outils de gestion de la liquidité que nous développerons à la fin de notre rapport sont soumis à votre vote aux termes de résolutions à caractère extraordinaire en vue de permettre un meilleur pilotage à l'avenir du marché des parts de notre SCPI en cas de période de stress comme cela est actuellement le cas.

Au vu des sommes collectées au titre de l'exercice et du réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs, la SCPI a investi dans un local à usage de commerce situé au 31 rue Sedaine à PARIS 1<sup>er</sup> (75) représentant un volume de 1 900 K€ acte en mains et apportant un rendement de 5,45 % acte en mains.

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 2023, cinq (5) actifs supplémentaires ont été vendus pour un prix de cession total de 6 081 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise et ayant généré une plus-value globale d'environ 56 K€. La politique intensive d'arbitrage se poursuit dans la continuité de ce qui a été entrepris de manière à repositionner notre SCPI le plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés à l'environnement et s'inscrivant dans une démarche éco-responsable et en phase avec le label ISR Immobilier en cours d'obtention sur l'exercice 2024.

Au vu des expertises de fin d'année et en considération de l'importante décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'est relativement maintenue à périmètre constant avec un repli de 5,06 %.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 184,88 € 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 201,82 € 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 239,96 €.

Les revenus locatifs sur l'exercice sont en progression par rapport à 2022, s'établissant à 20 634 K€, soit +5,5 %. Le taux d'occupation financier annuel moyen passe de 95,26 % en 2022 à 96,38 % en 2023. Cette augmentation du taux d'occupation financier est le résultat de la politique soutenue d'arbitrage et de relocation anticipée.

Le résultat net s'établit à 16 884 151,01 €, soit un résultat net par part de 12,04 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2023 est de 11,60 € par part de manière à consolider le report à nouveau.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2023, 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 plus pro-active :

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

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

Le Conseil de Surveillance considère qu'en considération du contexte actuel, les résultats de votre SCPI demeurent globalement corrects, le taux de distribution s'établissant à 4,34 % en 2023.

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

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

Le volet environnemental et développement durable de votre SCPI est un sujet important dans les prochaines années et ce, en raison des différentes directives européennes (SFDR – Taxonomie). Les impacts financiers sont en cours de chiffrage.

Un important travail de mise aux normes va devoir être mené sur nos actifs immobiliers et ce, sur plusieurs années, vu que soixante-trois (63) actifs entrent dans le champ d'application du dispositif « Eco Energie

Tertiaire » représentant 36,6 % 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.

Notre SCPI va poursuivre progressivement la certification Breeam in Use de ses actifs, le premier étant l'actif de LABEGE.

#### 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.

#### 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.

Comme suggéré en amont de notre rapport, il est proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires, des résolutions extraordinaires portant sur les modifications statutaires suivantes :

- L'intégration d'outils de liquidité dont l'objectif est d'assurer la fluidité du marché des parts ;
- La modification du taux de la commission de gestion allouée à la Société de Gestion ;
- L'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération de l'article 1844 du Code civil.

Chaque proposition de modifications statutaires est explicitée en pages 16 et 40 du rapport annuel.

Concernant l'intégration d'outils de liquidité au sein de nos statuts, nous apportons les précisions suivantes :

- En considération de la situation actuelle du marché des parts, l'Autorité des marchés financiers encouragent les SCPI à capital variable à intégrer dans leurs statuts des outils de gestion de la liquidité comme cela est déjà pratiqué au sein d'autres types de fonds d'investissement immobilier ;
- Les modifications statutaires proposées fixent le seuil en deçà duquel la Société de Gestion ne peut aller en cas de mise en place de ces outils de liquidité ;
- La mise en place desdits outils de liquidité est temporaire et uniquement applicable en cas de période de « stress », cumulativement ou alternativement, en fonction de la situation du marché des parts de votre SCPI ;
- Tout mis en œuvre sera faite en concertation avec les membres du Conseil de Surveillance et après communication faite aux Associés. La note d'information devra également être modifiée pour fixer les modalités prévues statutairement et fixer les seuils en fonction de la situation concrète du marché des parts.

Majoritairement, les membres du Conseil de Surveillance se sont prononcés favorablement à l'intégration statutaire desdits outils de gestion de la liquidité permettant un meilleur pilotage du marché des parts en cas de crise telle que celle actuelle.

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 par la Société de Gestion en vue d'accompagner le travail des équipes, lesquelles doivent être étoffées en matière de reporting extra-financier, lequel devient important, courant et récurrent. Les membres du Conseil de Surveillance seraient favorables à cette augmentation du taux de la commission de gestion à condition de constater une amélioration des résultats de la SCPI.

Concernant la dernière modification proposée, celle-ci a simplement pour objectif d'actualiser l'article 11 des statuts eu égard aux dispositions de l'article 1844 du Code civil qui prévoit que tant l'usufruitier que le

nu-proprétaire peuvent assister aux assemblées générales même si l'un des deux ne dispose pas du droit de voter.

Pour la première année, 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 au Président de l'Assemblée Générale (case A), à l'un des membres du Conseil de Surveillance ou 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. ■

Achevé de rédiger et approuvé le 23 mai 2024

Le Conseil de Surveillance

## 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 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 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'article 8-2° du titre 2 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.

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

#### Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.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 28 mai 2024

Les commissaires aux comptes

**Cabinet ESCOFFIER**

**Cabinet P. CASTAGNET**

Serge BOTTOLI

Pierre-Henri DOLET



# 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 2023)

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 1 935 315,34 € 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 110 538,70 € HT.

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

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 59 410,00 € 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 31 650,00 € HT.

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

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 23 434,96 € HT. ■

Fait à Paris et Lyon, le 28 mai 2024

Les commissaires aux comptes

**Cabinet ESCOFFIER**

Serge BOTTOLI

**Cabinet P. CASTAGNET**

Pierre-Henri DOLET

## Projet de texte des résolutions

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

#### Première résolution

##### - Fixation du capital social au 31 décembre 2023 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2023 à **210 198 300 €**.

#### 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 2023,

1°/ approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports se soldant par un bénéfice de 16 884 151,01 € ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### 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 2023.

#### Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 322 700,00 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 16 884 151,01 €
- auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 1 526 802,21 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de **18 410 953,22 €**

de répartir une somme de **16 272 583,95 €**, correspondant à 11,60€ 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 **611 567,06 €** au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **2 138 369,27 €**.

#### Cinquième résolution

##### - Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2023 à :

- valeur comptable : 259 083 346,11 €, soit 184,88 € par part
- valeur de réalisation : 282 817 274,64 €, soit 201,82 € par part
- valeur de reconstitution : 336 264 165,16 €, soit 239,96 € par part.

#### Sixième résolution

##### - Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

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

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

## **Septième résolution**

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

L'Assemblée Générale,

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

Constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Yves BOUGET et François LABORDE ainsi que des sociétés CARDIF ASSURANCES VIE et Société Civile Manddcie,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2026, 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)*

#### **Monsieur Yves BOUGET**

Né le 23 avril 1952

Demeurant à DINAN (22)

Détenant 488 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Kinésithérapeute libéral retraité – Ancien membre du Conseil de Surveillance au sein d'une clinique chirurgicale – Investisseur en SCPI depuis 40 ans – Président Conseil Syndical et AFUL – Membre du Conseil de Surveillance au sein de cinq (5) SCPI.

Nombre de mandats au sein au sein d'autres SCPI : 4

#### **CARDIF ASSURANCE VIE**

Société Anonyme

732 028 154 RCS PARIS

APE 6511Z

Siège social : 1 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Représentée par Monsieur Gilles SAINTE CATHERINE

Détenant 84 600 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

#### **Monsieur François LABORDE**

Né le 30 juillet 1957

Demeurant à NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 10 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Délégué régional du Groupe LA POSTE en Ile-de-France jusqu'en 2022 et, depuis, délégué Groupe au Brésil

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **Société Civile Manddcie**

Société Civile

791 166 358 RCS PARIS

APE 6820B

Siège social : 5, Villa Mozart – 75016 PARIS

Représentée par Monsieur Hugues MISSONNIER

Détenant 1 548 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

#### **■ Associés faisant acte de candidature**

*(par ordre alphabétique)*

#### **AAAZ**

Société Civile immobilière

732 028 154 RCS PARIS

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

#### **Monsieur Patrick LORAND**

Né le 26 avril 1953

Demeurant à LE TOUQUET (62)

Détenant 450 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :

Gérant d'une société de formation

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

## **Huitième 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

#### Neuvième résolution

**- Outil de liquidité proposé : Possibilité de compensation différée des retraits sur les douze (12) derniers mois -**

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'autoriser le remboursement de parts avec des fonds, non encore affectés à un investissement, provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 1.1 « Principe du retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.1 Principe du retrait

*Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.*

*Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds, non encore affectés à un investissement, d'un montant suffisant provenant des demandes de souscription effectuée dans les douze (12) mois précédant la demande de retrait (la « Période de Compensation ») et sous réserve de la limite prévue au 1.2 ci-dessous.*

*Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.*

*Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après. »*

b) le premier paragraphe du point 1.2.1 « Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus. »*

c) le point 1.2.2 « Délai de remboursement » du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.2.2 Délai de remboursement

*Sous réserve de l'existence de fonds suffisants dont le montant est déterminé selon les modalités prévues au 1.1 ci-dessus, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet. »*

d) le point 1.4 « Prix de retrait » du point 1° « retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

#### « 1.4 Prix de retrait

*La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).*

*La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.*

*En cas de modification du prix de souscription des parts au cours de la Période de Compensation, le prix de retrait ne peut être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni au prix de souscription, diminué des commissions de souscription, le moins élevé constaté durant la période de compensation.*

*En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.*

*En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification. »*

#### Dixième résolution

**- Outil de liquidité proposé : Encadrement de la sortie des Associés – Mise en place d'une « gate » -**

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'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la sortie des Associés en fixant une limite annuelle (« gate ») au nombre de parts par associé pouvant faire l'objet d'un retrait, sans que cette limite ne puisse être inférieure à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours, laquelle limite sera indiquée dans la note d'information de la SCPI et portée à la connaissance des Associés selon les modalités de communication habituelle ;

et

2°/ modifie corrélativement le premier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » du 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

*« Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois. L'ordre de retrait d'un associé ne peut porter sur un nombre de parts représentant ensemble une valeur nominale supérieure à un plafond fixé par la Société de Gestion et indiqué dans la note d'information de la SCPI, sans que ce plafond ne puisse être inférieur à 0,5 % du capital de la Société tel qu'il existe au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice en cours. »*

## Onzième résolution

### - Outil de liquidité proposé : Encadrement de la durée de validité des ordres de retrait -

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'octroyer à la Société de Gestion la possibilité d'encadrer la durée de validité des ordres de retrait en la fixant a minima à quinze (15) mois à compter de leur inscription au registre des Associés ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du dernier paragraphe du point 1.2 « Modalités de retrait » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » :

« La Société de Gestion peut limiter la période de validité des demandes de retrait. Cette période, qui commence à la date de l'inscription de l'ordre au registre et ne peut être inférieure à quinze (15) mois, ainsi que, le cas échéant, les modalités de sa prorogation, sont fixées par la Société de Gestion et indiquées dans la note d'information. »

## Douzième résolution

### - Outil de liquidité proposé : Fonctionnement temporaire en concomitance des marchés primaire et secondaire à la discrétion de la Société de Gestion -

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'autoriser la Société de Gestion à faire fonctionner le marché secondaire, de manière temporaire et en concomitance avec le marché primaire, à tout moment et à fixer ses modalités d'ouverture et de suspension ainsi que de fonctionnement, lesquelles seront précisées dans la note d'information de la SCPI ;

et

2°/ modifie corrélativement les dispositions statutaires comme suit :

a) le point 2.2 « Suspension des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### « 2.2 Suspension des effets

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les Associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise d'effet de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- Si le marché secondaire n'est pas déjà mis en place, la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information. »

b) le point 2.3 « Rétablissement des effets » du point 2° « Variabilité du capital » de l'article 6 « Capital variable – Variabilité du capital » désormais rédigé comme suit :

#### « 2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin périodique d'information, site Internet, courrier,...), dès lors que le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution des cessions de parts sur le marché secondaire aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les Associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier,...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts, sauf si la Société de Gestion décide de maintenir actif le marché secondaire,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes législatifs et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

En cas de rétablissement de la variabilité du capital social, les Associés ont la possibilité de demander l'annulation des ordres d'achat et de vente de leurs parts, afin notamment de pouvoir demander le retrait desdites parts. »

c) le 2. du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« 2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de mise en place de ce marché. »

d) le deuxième paragraphe du point 1° « Retrait des associés » de l'article 8 « Retrait des associés – Fonds de remboursement » désormais rédigé comme suit :

« En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé peut ainsi disposer temporairement de deux (2) options (1 et 2) distinctes en cas d'ouverture du marché secondaire en concomitance avec le marché primaire. Cependant, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et d'une demande de vente sur le marché secondaire. L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts doit donc choisir entre l'une de ces deux (2) options lorsque celles-ci coexistent. »

e) l'article 10 « Transmission des parts sociales » en ajoutant le paragraphe suivant à la suite du premier paragraphe :

« La Société de Gestion a la faculté, à tout moment, de manière temporaire, voire en concomitance avec le marché primaire, de mettre en œuvre et de suspendre le marché secondaire des parts consistant en la confrontation des ordres d'achat et de vente de parts par l'intermédiaire du registre des ordres de cession de parts et d'en fixer les modalités. »

f) suppression des termes « En cas de suspension de la variabilité du capital social et » du point 3° de l'article 17 « Rémunération de la Société de Gestion ».



### **Treizième résolution**

#### **- Actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence -**

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 vue d'intégrer les coûts supplémentaires de gestion induits par le développement du volet « extra-financier » ainsi que de la récurrence d'un reporting de plus en plus sophistiqué nécessitant des compétences spécifiques

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. »*

### **Quatorzième résolution**

#### **- Actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil -**

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 d'actualiser le dernier alinéa de l'article 11 des statuts et ce, en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil, comme suit :

*« Les usufruitiers et les nu-proprétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. À défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est convoqué aux Assemblées Générales même extraordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre. »*

### **Quinzième 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 et réglementaire en vue de l'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées et, généralement, faire le nécessaire dans le cadre de l'obtention dudit visa. ■

# 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	XNON
<p>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</p> <p>Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%</p>	<p>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</p> <p>X Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>

## 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 50/100, 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 50/100.

## 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/m<sup>2</sup>/an)
- Émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an)
- Consommations en eau (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.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. Dès lors, il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

## 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 ?**

La SCPI BUROBOUTIC METROPOLES ne prend pas en compte les principales incidences négatives

**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 ?**

La SCPI BUROBOUTIC METROPOLES ne prend pas en compte les principales incidences négatives.

**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 : 0,75 %.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
Rue Sedaine 75011 Paris	Commerce	0,75 %	France

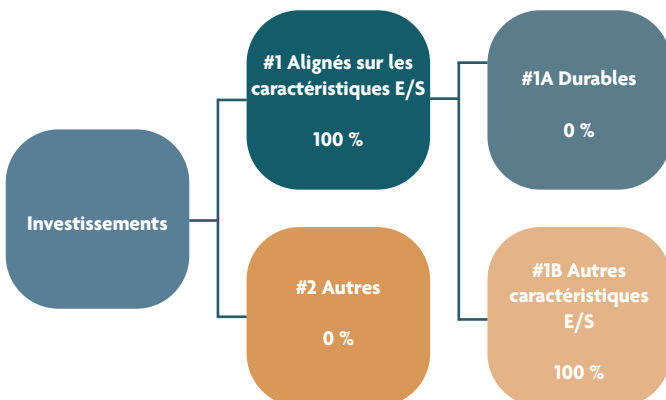
**Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?**

**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 taxinomie 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 taxinomie 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 taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Non applicable.

**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 taxonomie 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-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 promet.

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 promet.

**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. ■

**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 contrepartie 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**  
GÉRANCE

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