



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

# BUROBOUTIC Métropoles

Bulletin Trimestriel d'Information de la  
Société Civile de Placement Immobilier

**diplomatie**

2024 – T2 | Période analysée : 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période de validité du 01.07.2024 au 30.09.2024

# Editorial

Chers Associés,

Votre SCPI BUROBOUTIC a obtenu le label ISR immobilier en Mai 2024. La majorité des actifs du fonds démontrent une très bonne performance globale sur la mobilité et les services rendus aux occupants.

Il convient de noter que les réglementations environnementales relatives aux émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie incitent les investisseurs à rénover les bâtiments existants plutôt qu'à construire de nouveaux immeubles de bureaux. L'efficacité énergétique est devenue aujourd'hui une obligation réglementaire avec un reporting des données réelles de consommation d'énergie pour répondre aux exigences des régulateurs, des locataires et des futurs acquéreurs. A cet effet, votre SCPI BUROBOUTIC s'inscrit parfaitement dans cette dynamique

Malgré des incertitudes liées aux risques géopolitiques, l'amélioration de l'environnement économique a favorisé la stabilité financière : la croissance économique devrait se redresser ; le taux de chômage affiche un niveau historiquement bas et l'inflation globale devrait continuer de se modérer pour revenir à des niveaux proches de la cible d'inflation de 2 %. Ces facteurs ont conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à amorcer une première baisse de ses taux directeurs à concurrence de 25bps, ce qui devrait permettre d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Concernant l'immobilier de bureaux, la polarisation entre les marchés centraux et les marchés périphériques ressort clairement et se reflète tant dans les taux de vacance que dans les taux de rendement prime. L'ampleur de la polarisation s'est accentuée entre les immeubles avec le développement du travail à distance. Les utilisateurs cherchent à sécuriser les immeubles les plus centraux et les plus accessibles et sont prêts à s'engager sur des durées fermes plus longues qu'auparavant. Le marché reste aujourd'hui ralenti par le manque d'offre de qualité bien localisée dans les secteurs prisés par les utilisateurs ainsi que par le manque de consensus sur les prix. Les stratégies d'optimisation des coûts et de réduction des surfaces devraient perdurer mais semblent néanmoins avoir atteint un point haut.

Le marché de l'immobilier de commerce affiche quant à lui une stabilité des taux depuis le début d'année, mais les volumes d'investissement sont en contraction prononcée : cette tendance illustre une continuité dans la prudence des investisseurs à diversifier leurs investissements dans le secteur commercial, quand bien même les fondamentaux restent solides. La demande reste forte sur le format « boutique » qui continue d'animer le marché locatif. Le marché continue de subir le climat d'incertitudes qui n'aide pas les acteurs dans leurs processus de décision. Les taux de rendement prime des pieds d'immeubles restent stables et s'établissent à un niveau de 4,50 % à Paris, 5,00 % en région et les retails parks à 5,75 %.

Les résultats de la SCPI BUROBOUTIC ont permis une distribution de 2,70 € par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant la reconstitution du Report A Nouveau (RAN). Pour mémoire, le rendement glissant intégrant le nouveau prix de part s'établit à 5,04 %.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 94 % au T2-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 93 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nouvelle Direction Générale pour FIDUCIAL Gérance avec la nomination de Jean-Philippe MARTIN qui prend la succession de Thierry GAIFFE en poste depuis 2016, partant à la retraite, et à qui nous adressons nos plus sincères remerciements pour le travail accompli durant son mandat. Jean-Philippe MARTIN rejoint de nouveau le groupe FIDUCIAL, après une expérience de plus de 20 ans dans des établissements financiers.

## Chiffres clés

|  |           |
|--|-----------|
| Capitalisation                                     | 320,4 M € |
| Associés   | 6 867     |
| Dividende 2T 2024                                  | 2,70 €    |
| Taux de distribution 2023                          | 4,34 %    |
| Prix de souscription<br>à compter du 01.10.2023    | 230 €     |
| Valeur de réalisation<br>par part au 31.12.2023    | 201,82 €  |
| Valeur de reconstitution<br>par part au 31.12.2023 | 239,96 €  |

## Patrimoine de votre SCPI

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Immeubles                 | 169                    |
| Surfaces                  | 160 013 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires      | 283                    |
| Loyers quittancés (HT/an) | 20,9 M €               |

## Principaux risques

|                                   |
|-----------------------------------|
| Risques liés au marché immobilier |
| Risque de perte en capital        |
| Risque de liquidité               |
| Risque de variabilité des revenus |

100 Av. Ledru Rollin PARIS (11<sup>ème</sup>)

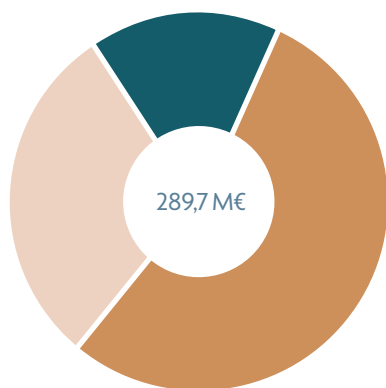




4 Rue Bourdon le Château PARIS (6<sup>ème</sup>)

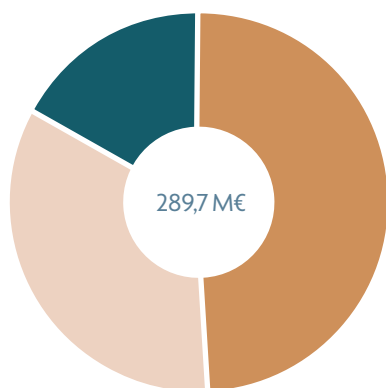
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2024



Répartition géographique

- Régions : **55,19 %**
- Ile-de-France : **30,22 %**
- Paris : **14,59 %**



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : **49,07 %**
- Bureaux : **33,01 %**
- Locaux d'activités : **17,92 %**

## Investissements / Arbitrages

Deux commerces ont été cédés au cours du trimestre, l'un à Versailles (78), l'autre à Nantes (44), pour un prix total de 602 k€ net vendeur, offrant une prime de 57 k€ par rapport à la dernière valeur d'expertise et permettant de dégager une plus-value de 344 k€.

Par ailleurs, trois promesses de vente sont en cours pour des actifs situés à Saint-Nom-la-Bretèche (78), Frouard (54) et Flers (61), pour un prix total de 2.167 k€, supérieur de 14 % à la valeur d'expertise mais inférieur de 22 % à la VNC, en raison des travaux à prévoir du fait du départ prochain des deux locataires de Frouard et Flers.

## Labellisation ISR Immobilier

Votre SCPI vient d'obtenir la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. 12 mois de travail impliquant l'ensemble des services de la Société de Gestion.



L'audit complet de la SCPI vient valider un process d'investissement et de gestion exigeant.

Des engagements sur 3 ans vont être définis afin d'améliorer le potentiel ESG des actifs de la SCPI.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

| Période                         | Date de versement | 2024                 | Rappel 2023           |
|---------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre       | 22 avril 2024     | 2,70 € / part        | 2,70 € / part         |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre      | 26 juillet 2024   | 2,70 € / part        | 2,70 € / part         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre      |                   |                      | 2,70 € / part         |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre      |                   |                      | 3,50 € / part         |
| <b>Total revenus distribués</b> |                   | <b>5,40 € / part</b> | <b>11,60 € / part</b> |

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

| Adresse  | Surface en m <sup>2</sup> | Nature  | Date d'effet |
|--|---------------------------|---------|--------------|
| 140 Rue Harisson -<br>59262 SAINGHIN EN<br>MELANTOIS | 300                       | Bureaux | 17/06/2024   |
| 950 Av. de Roumanille -<br>06410 BIOT                | 122                       | Bureaux | 13/05/2024   |

**Total des locations  
ou relocations du trimestre en  
loyers H.T. / an** **53 000 €**

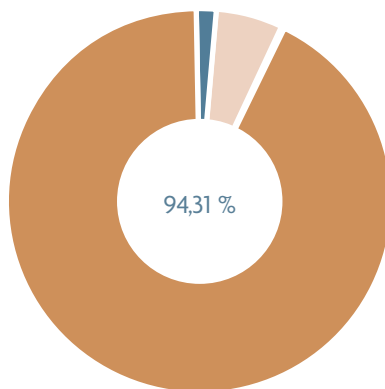
## Principales libérations

| Adresse   | Surface en m <sup>2</sup> | Nature    | Date d'effet |
|---|---------------------------|-----------|--------------|
| 66 Route de Mantes -<br>78240 CHAMBOURCY                            | 164                       | Commerce  | 06/06/2024   |
| 950 Av. de Roumanille -<br>06410 BIOT                               | 44,13                     | Bureaux   | 05/06/2024   |
| Centre commercial du<br>Manoir Saint Lo -<br>44300 NANTES<br>DOULON | 238                       | Commerces | 19/04/2024   |
| 12 Rue de Satory -<br>78000 VERSAILLES                              | 40                        | Commerce  | 11/04/2024   |
| 395 Rue Georges Méliès -<br>41350 SAINT GERVAIS<br>LA FORÊT         | 287,45                    | Commerce  | 31/03/2024   |

**Total des libérations du  
trimestre en loyers H.T. / an** **112 422 €**

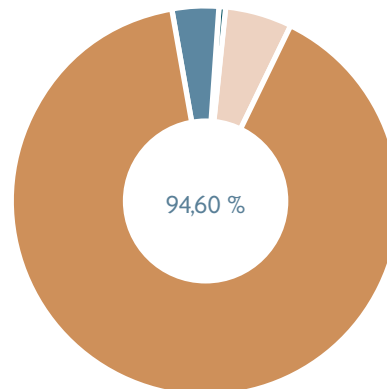
40 Rue Sedaine PARIS (11<sup>ème</sup>)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **92,78 %**
- Locaux sous franchise : **1,54 %**
- Locaux sous promesse de vente : **-**
- Locaux vacants : **5,68 %**



2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **90,44 %**
- Locaux sous franchise : **4,12 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,05 %**
- Locaux vacants : **5,39 %**

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

|   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Dividende en € <sup>(1)</sup>   | 11,80  | 11,40  | 10,90  | 11,50  | 11,60  |
| dont % des revenus non récurrents   | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  | 0,00%  |
| Prix de part acquéreur moyen de l'année /<br>Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(2)</sup> | 267,00 | 267,00 | 267,00 | 267,00 | 267,00 |
| Taux de distribution <sup>(3)</sup>   | 4,42%  | 4,27%  | 4,08%  | 4,31%  | 4,34%  |

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

<sup>(3)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

**Il conviendra de souligner que le rendement glissant, intégrant le nouveau prix de part, s'établit à 5,04%.**

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF **+4,41%**

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché primaire

|                                 | Souscription     | Retraits                        | Solde <sup>*</sup>   |
|---------------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2024  | 420 parts        | 5 205 parts                     | - 4 785 parts        |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2024 | 474 parts        | 3 860 parts                     | -3 386 parts         |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2024 |                  |                                 |                      |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2024 |                  |                                 |                      |
| <b>Total</b>                    | <b>894 parts</b> | <b>9 065 parts<sup>**</sup></b> | <b>- 8 171 parts</b> |

<sup>\*</sup> Vient ajuster le capital social.

<sup>\*\*</sup> dont 8 253, soit 91 %, de parts en retrait au titre du fond de remboursement mis en place, par la Société de Gestion en accord avec le conseil de surveillance, à compter du 1<sup>er</sup> juillet, afin de permettre aux Associés inscrits sur le registre des retraits depuis plus de 3 mois, de sortir sous certaines conditions.

112 156 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Conditions de retrait depuis le 01.10.2023

Prix de retrait : 207 €

# Évolution du capital

|                 | 30.06.2023    | 30.09.2023    | 31.12.2023    | 31.03.2024    | 30.06.2024    |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Nombre de parts | 1 404 762     | 1 402 575     | 1 401 322     | 1 396 537     | 1 393 151     |
| Capital nominal | 210 714 300 € | 210 386 250 € | 210 198 300 € | 209 480 550 € | 208 972 650 € |

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Conditions de souscription

depuis le 01.01.2024

**Libération** : Totalité du prix à la souscription.

**Jouissance des parts** : Premier jour du 2<sup>ème</sup> mois qui suit la souscription et son règlement intégral.

**Minimum de souscription** : 10 parts pour les nouveaux Associés.

Nominal 150 €

Prime d'émission  
dont 23 € de commission de souscription 80 €

**Somme payée par le souscripteur 230 €**



**Pour tout renseignement ou achat de parts**

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associés.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de son document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01.49.97.56.54 - [partenaires.fiducialgerance@fiducial.fr](mailto:partenaires.fiducialgerance@fiducial.fr)

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### Conditions de validité d'une souscription

La souscription est réalisée lors de la réception par la Société de Gestion du bulletin de souscription dûment complété et signé accompagné des justificatifs demandés et la mise à disposition sur le compte de la SCPI des fonds correspondant au montant de la souscription. Tout bulletin de souscription incomplet sera rejeté.

### Libération

Le prix des parts doit être intégralement libéré lors de la souscription.

### Jouissance des parts

Les parts souscrites entreront en jouissance, en ce compris les droits financiers attachés aux parts, **le premier jour du deuxième mois suivant la souscription et son règlement.**

### Minimum de souscription

Le nombre minimum de parts à souscrire pour les nouveaux associés est de **dix (10) parts.**

## Données Associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe) ;
  2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

#### Photo couverture :

27 Av. Graham Bell BUSSY-ST-GEORGES (77)

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
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 suspension de la variabilité du capital ;
3. la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

La Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire ; en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent à la fois faire l'objet d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion **par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire « Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières », le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01.49.97.56.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- l'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que, sauf avis contraire de l'associé, les demandes de retrait pourront être exécutées partiellement.

### Jouissance des parts

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre.

### Délai de remboursement des retraits de parts

Le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un mois à compter de la réalisation du retrait. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à la demande de retrait.**

## Conditions de cession des parts

### Cession de gré à gré

Tout associé a la possibilité de céder directement ses parts à un tiers. Cette cession, sans l'intervention de la Société de Gestion, s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les parties. Dans ce cas, il convient de prévoir à la charge de l'acquéreur :

- les droits d'enregistrement de 5 % ;
- un droit fixe de 120€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

### Cession résultant d'une cession à titre gratuit

En cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit (donation ou succession), il convient de prévoir à la charge du donateur ou de la succession un droit fixe de 240€ TTC, quel que soit le nombre de parts cédées, perçu par la Société de Gestion pour les frais de dossier.

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de BUROBOUTIC est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8% correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30% en tenant compte des 17,2% des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libérateur dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale. Nous vous rappelons que le régime fiscal applicable est susceptible d'être modifié ultérieurement.

## Assemblée Générale 2024 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 24 juin 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une majorité de 97,97 % à 98,34 %).

Le Conseil de Surveillance a été partiellement renouvelé au cours de cette Assemblée. Sur six (6) associés se présentant à la fonction de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois (3) années, ont été reconduits les mandats des membres sortants suivants ayant fait acte de candidature, savoir :

- La société dénommée CARDIF ASSURANCE VIE prise en la personne de Monsieur Gilles SAINTE-CATHERINE ;
- Monsieur Yves BOUGET ;
- La société dénommée Société Civile Mandccie prise en la personne de Monsieur Hugues MISSONNIER ;
- Monsieur François LABORDE.

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 08 juillet 2024.

Les résolutions présentées par la Société de Gestion portant sur l'adoption statutaire d'outils de gestion de la liquidité, sur l'actualisation du dernier alinéa de l'article 11 des statuts en considération des dispositions de l'article 1844 du Code civil et sur les pouvoirs en vue des formalités ont été adoptées (à une majorité de 64,89 % à 98,24 %) tandis que la résolution portant sur l'actualisation du taux de la commission de gestion en raison du développement du volet « extra-financier » et de sa récurrence a été rejetée (à une majorité de 90,91 %).

La Société de Gestion remercie les Associés de leur confiance et de leur présence à l'Assemblée Générale.