

BUROBOUTIC Métropoles



Rapport annuel 2025

BUROBOUTIC

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

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

Capital social au 31/12/2025 : 205 217 550 €
339 967 473 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2026

Exercice 2025

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 2025

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.associates.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

Jean-Philippe MARTIN

Conseil de Surveillance

M. François LABORDE - *Président*

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

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

M. Yves BOUGET

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

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

M. Christian LEFÈVRE

Société SAF BTP VIE - SOCIÉTÉ D'ASSURANCES FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANTS VIE,
prise en la personne de M. François COSNIER

M. Albert (Alby) SCHMITT

Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,
prise en la personne de M. Dominique CHUPIN

Mme Evelyne TILLIER

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON
représenté par Serge BOTTOLI

CABINET P CASTAGNET

109 rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS
représenté par Pierre-Henri DOLET

Expert externe en évaluation

JONES LANG LASALLE EXPERTISES - JLL

40-42 rue de la Boétie - 75008 PARIS

Dépositaire

CACEIS Bank

89 - 91, rue Gabriel Péri - 92120 MONTRouGE

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Du côté de l'immobilier commercial, la dynamique observée précédemment s'est prolongée avec des défis persistants. La fréquentation des centres-villes est restée relativement orientée, portée par une consommation recentrée sur les besoins essentiels et davantage guidée par des considérations environnementales et locales. Les commerces de proximité ont bénéficié d'un ancrage territorial renforcé, en particulier dans les villes moyennes et les grandes agglomérations. Toutefois, le développement de nouveaux projets reste mesuré, avec une sélectivité accrue des investisseurs sur les localisations et la qualité des actifs, dans un contexte où les pouvoirs publics ont lancé des mesures pour redynamiser le commerce de proximité.

Concernant les bureaux, la correction des valeurs amorcée précédemment s'est prolongée, favorisant une redéfinition des stratégies d'investissement. La demande placée a continué de se concentrer sur les secteurs les plus centraux, confirmant la polarisation accrue des marchés franciliens, avec environ 1,64 million de m² placés en Île-de-France (en recul de 9 % par rapport à 2024). Les utilisateurs privilégient la localisation, la qualité des actifs et la performance énergétique, dans un environnement où la centralité reste un critère de plus en plus déterminant, tandis que l'offre immédiate a atteint des niveaux records autour de 6,3 millions de m².

Dans l'ensemble, l'année 2025 s'inscrit dans une phase de stabilisation. Si la très faible inflation constitue une avancée significative, le retour à une croissance robuste nécessite encore des signaux forts en matière de confiance, de consommation et d'investissement. Ce contexte invite à une approche sélective et rigoureuse, où la qualité des actifs et leur capacité d'adaptation demeurent au cœur des stratégies patrimoniales.

Votre SCPI BUROBOUTIC a affirmé toute sa résilience dans ce contexte incertain en affichant des métriques robustes et des résultats 2025 en ligne avec les attentes. La distribution de votre SCPI diversifiée est passée à environ 11,73 € par part pour 2025, soit un taux de distribution de 5,10 % (contre 5,07 % à fin 2024).

Cette résilience s'inscrit dans la durée : l'année 2026 est ainsi une année marquante et symbolique, puisque votre SCPI BUROBOUTIC fête ses 40 ans (1986-2026). 40 années d'investissement et de gestion immobilière pour constituer aujourd'hui une société robuste aux actifs diversifiés (162 immeubles) et comptant 266 locataires. Une société créatrice de valeur dans la régularité et le temps long, vous assurant un rendement positif de vos investissements.

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 31/12/2025

Capitalisation	314 666 910 €
Nombre de parts	1 368 117
Nombre d'associés	6 756
Valeur nominale de la part	150 €
Valeur de réalisation par part	192,69 €
Valeur de reconstitution par part	229,76 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	230 €
Prix de retrait ⁽²⁾	207 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 1^{er} octobre 2023 dont commission de souscription incluse de 23 € HT, soit 10 % HT.

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 1^{er} octobre 2023.

Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	162
Valeur vénale hors droits ⁽³⁾	260 803 960 €
Taux d'occupation financier annuel	94,87 %
Loyers quittancés HT	20 122 951,19 €

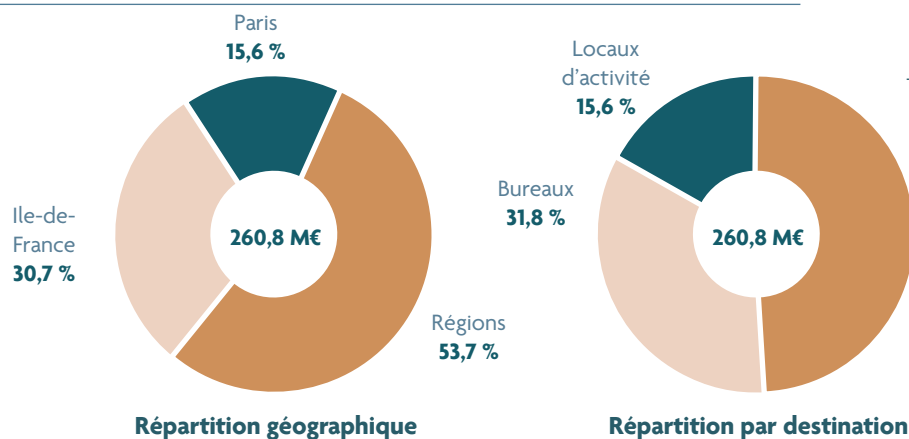
⁽³⁾ y compris les parts détenues dans le fonds de fonds Fidimmo et dans la SCPI Pierre Expansion Santé

Compte de résultat 2025 en € par part en jouissance *

Revenus locatifs	14,58 €	Charges non récupérables	1,19 €
		Charges d'exploitation	2,03 €
		Charges financières	0,06 €
Produits financiers	0,73 €	Résultat net	12,03 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

* 1 380 588 parts en jouissance en moyenne sur l'année 2025.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



BUROBOUTIC MÉTROPOLIS

Classification SFDR	Article 8 ⁽⁴⁾
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2025	11,73 € / part
TRI 10 ans 2025 ⁽⁵⁾	3,22 %
Performance globale annuelle (PGA) 2025 ⁽⁶⁾	5,10 %
Taux de distribution 2025 ⁽⁷⁾	5,10 %

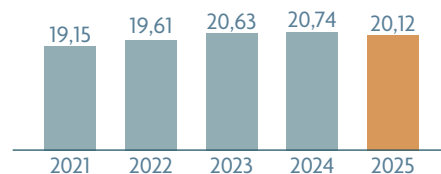
⁽⁴⁾ Les fonds classés article 8 sont ceux qui promeuvent des caractéristiques environnementales et sociales en tenant compte des critères ESG dans le cadre du processus d'investissement.

⁽⁵⁾ Source IEIF.

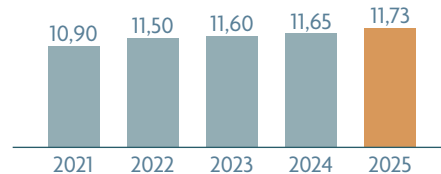
⁽⁶⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁷⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

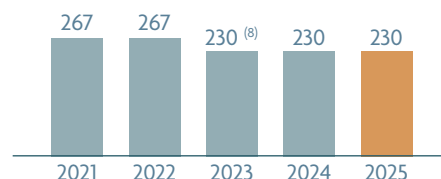
Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

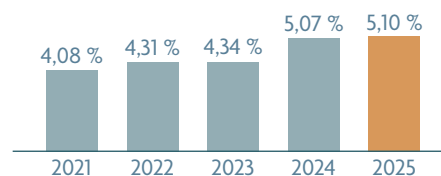


Variation du prix de souscription (au 31/12 en € / part)



⁽⁸⁾ Prix de souscription de BUROBOUTIC à compter du 1^{er} octobre 2023.

Évolution du taux de distribution ⁽⁶⁾



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026	page 7
Les SCPI en 2025	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 10
Votre SCPI et le label ISR Immobilier	page 13
Rapport de la Société de Gestion	page 17
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 23
Composition du patrimoine au 31 décembre 2025	page 25
Présentation des comptes annuels	page 30
Annexe aux comptes annuels	page 34
Rapport du Conseil de Surveillance	page 43
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 45
Projet de texte des résolutions	page 48
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8	page 51



Conjoncture économique : 2025 - 2026

I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Ile-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m², -5 % sur un an), tandis que l'Ile-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.

Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.

Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.

Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m² n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m².

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1^{ère} couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m². Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4^{ème} trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4^{ème} trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank

Rédigé en février 2026

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

1. CONTEXTE GLOBAL

Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

Protection des investisseurs et dispositifs du marché

a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur la carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions « antarctiques » atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.



PRI | Principles for Responsible Investment

FIDUCIAL
ŒUVRER POUR L'IMMOBILIER DURABLE

L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

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

I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

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 Middennext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

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 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).

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.

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.

III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. 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 mélangée à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu

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

Une anticipation du réchauffement climatique

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

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

Une meilleure protection des sols

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

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

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

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

IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.

1. La Dynamique de Labellisation ISR

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) est un gage de rigueur. 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.

Nous avons engagé un chantier massif de labellisation de nos fonds immobiliers :

■ PIERRE EXPANSION SANTE : Premier fonds labellisé en 2022, ayant validé son deuxième cycle avec succès en avril 2025.

■ BUROBOUTIC et FICOMMERCE : Labellisés 2024, avec des audits de renouvellement validés en avril 2025. Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles.

■ SELECTIPIERRE 2 : Labellisée en 2023, renouvelle un second cycle en avril 2026.

Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles : aujourd'hui, à travers nos quatre SCPI, ce sont plus de 80 % des actifs gérés qui sont sous labellisation ISR Immobilier.

2. Rapports LEC et PRI

En conformité avec l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat (LEC) et en tant que signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) de l'ONU, nous publions chaque année des rapports détaillés. Ces documents permettent de suivre l'évolution de nos indicateurs carbone, la part de nos investissements alignés avec la taxonomie européenne et nos progrès en matière de biodiversité. 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, 2023 et 2024 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

2022	PIERRE EXPANSION SANTÉ
2023	SELECTIPIERRE 2
2024	BUROBOUTIC / FICOMMERCE
2025	PIERRE EXPANSION SANTÉ CYCLE V2
2026	SELECTIPIERRE 2 CYCLE V2

En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

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

GRILLE D'ÉVALUATION ISR DE LA SCPI BUROBOUTIC

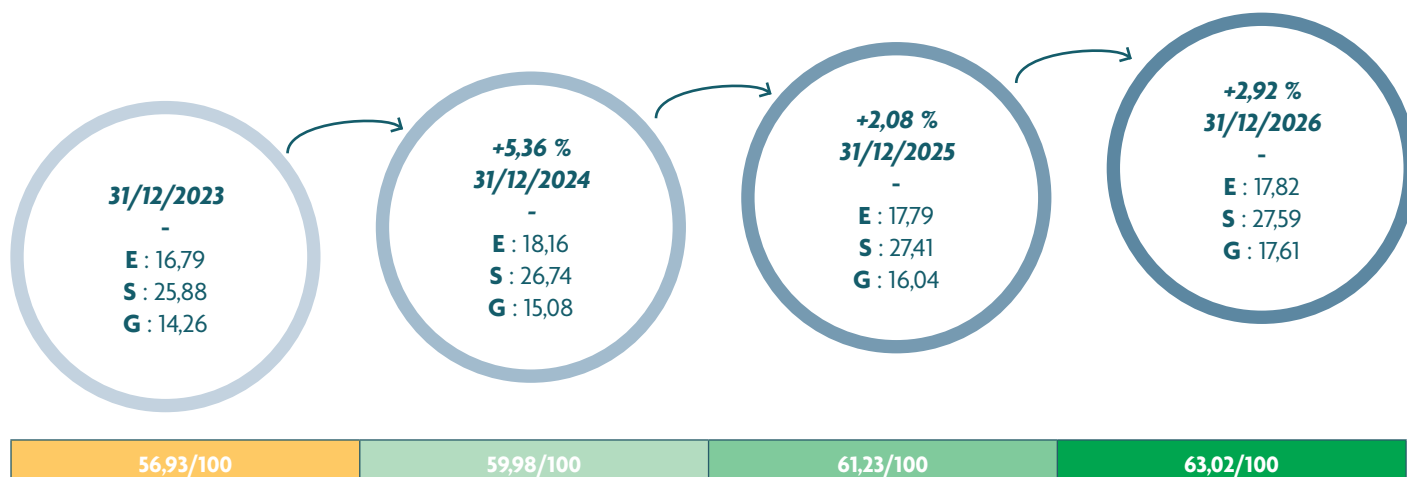
FIDUCIAL Gérance a élaboré une grille d'évaluation ISR spécifique à la SCPI BUROBOUTIC qui s'adapte s'il s'agit d'une évaluation mono-typologie ou pluri-typologie avec les indicateurs tertiaires. Cette dernière s'articule autour de trois piliers, à savoir Environnement, Social et Gouvernance.

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

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

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. 62% des actifs la SCPI en valeur € (soit 99 actifs) ont une note ESG supérieure à la note minimale.

REPORTING : PANEL D'ACTIFS REPRESENTATIFS DE LA SCPI BUROBOUTIC

Adresses	TOTAL €	Note ESG N+2 (31/12/2025)
Les 5 + importants (en €)	≈ 36 800 000 €	
ANTHY SUR LEMAN -		57,33
PESSAC -		68,35
BIOT -		73,99
VANDOEUVRE LES NANCY -		63,18
TOULOUSE BASSO CAMBO -		73,55
Les 5 + performants (ESG)	≈ 9 500 000 €	
TOULOUSE JEAN JAURES -		80,30
TOULOUSE LABEGE -		77,70
PARIS REPUBLIQUE 122 -		76,00
SAINT GERVAIS LA FORET -		75,80
NICE HORIZON -		75,60
Les 5 - performants (ESG)	≈ 16 350 000 €	
PARIS 76 BD SAINT GERMAIN -		45,30
SAINT PRIEST -		44,00
SAINT QUENTIN FALLAVIER -		43,80
CHENNEVIERES -		43,80
LOGNES SEGRAIS -		40,70

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	61,90	138,43	152,10	110	31,70	65	501,10	302	kWhEF.m².an
Emission de GES	4,20	12,29	10,70	8,20	2,10	5,70	32,10	25	KgCO2.m².an
Consommation d'eau	4,70	0,39	2,90	0,67	2,40	0,13	1,10	0,64	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	77 %
% des actifs ayant une piste cyclable à proximité	91 %
% des actifs ayant un dispositif de local vélo	91 %
% des actifs disposant d'une borne de recharge pour véhicule électrique à moins de 500m	97 %
Services rendus aux occupants de l'immeuble	
% des actifs ayant au moins un service de santé à proximité	98 %
% des actifs ayant 4 ou plus services d'alimentation / restauration à moins de 10min à pied	91 %
% des actifs ayant au moins un service de loisirs à proximité	89 %

(3) PERFORMANCES DE GOUVERNANCE

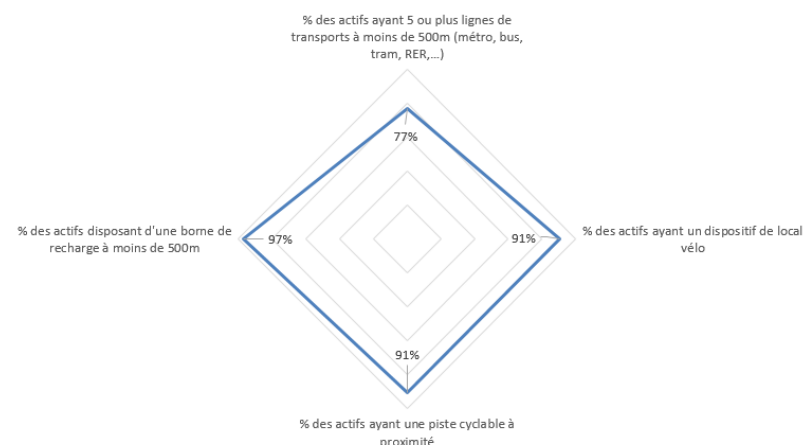
Prise en compte de l'ESG dans les relations avec les parties prenantes	Valeur
% des actifs ayant une majorité de prestataires immeuble ayant un contrat incluant des clauses ESG*	100 %
% des actifs pour lesquels les locataires ont été sensibilisés aux thématiques ESG	99 %
% de réponse au questionnaire ESG	70 %

* Part des contrats portés par BUROBOUTIC

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 **77 % des actifs** disposent d'au moins **5 lignes de transport dans un rayon de 500m** ;
- **91 % des actifs** se situent à proximité d'une **piste cyclable** ;
- **91 % des actifs** possèdent également à minima un **dispositif de stockage vélo à l'extérieur** ;
- **97 % des actifs** disposent d'une **borne de recharge à moins de 500 mètres**.

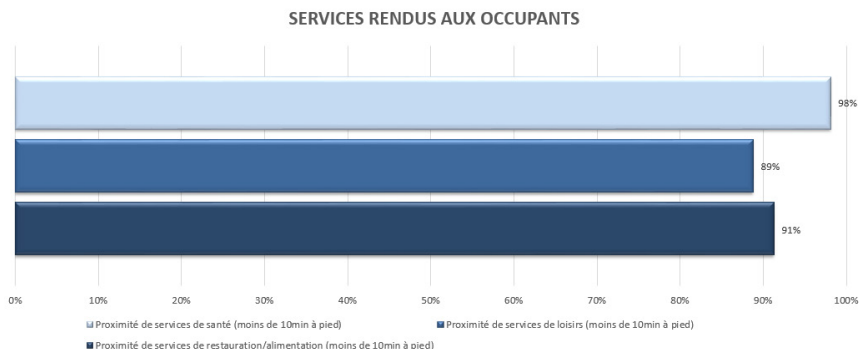
Recommandation ADEME : Favorisation de la marche pour les trajets de moins de 1km. 15 minutes à pied. Minimum fixé : 3 lignes

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

- Plus de 98 % des actifs se trouvent à proximité de services de santé ;
- 91 % des actifs à proximité d'alimentation/restauration ;
- 89 % des actifs à proximité de loisirs.

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

Minimum fixé : 3 services



REPORTING ESG : INDICATEURS DE SUIVI ESG DE LA SCPI BUROBOUTIC

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

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

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

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

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

	N+2 (31/12/2025)
Part de parties prenantes avec lesquelles l'équipe de gestion est entrée en relation	100 %
Démarches engagées vis-à-vis des parties prenantes clés de la SCPI	100 %
Part des property managers externes sensibilisés	100 %
Part des prestataires de travaux sensibilisés	100 %
Engagement et dialogues avec les locataires	
Part de nouveaux locataires ayant reçu le Guide de Bonnes Pratiques	100 %
Nombre de contrats souscrits auprès d'un fournisseur d'électricité verte	49
Part des baux commerciaux intégrant des clauses ESG et/ou une annexe environnementale	69 %
Nombre de DPE immeubles réalisés	111
Part de mandats Deepki* signés pour les actifs soumis au décret tertiaire	64 %
Part des locataires ayant reçu le questionnaire de satisfaction	100 %
Part de locataires ayant reçus le questionnaire ESG	100 %
Part de questionnaires ESG complétés	62 %
Sensibilisation des parties prenantes clés	
■ Engagement des property managers externes	
Nombre de points de blocage rencontrés	2
Nombre de PM externes ayant formalisé des engagements en matière de RSE	5/5
■ Engagement des prestataires	
Part des contrats signés incluant des clauses ESG	100 %
■ Engagement des syndics de copropriété	
Part des mandats de collecte automatique signés par les syndics	18 %
Nombre de sollicitations des syndics de copropriété (email ou lettre)	104
Nombre d'assemblées générales durant lesquelles le sujet a été abordé	19
Part de prestataires et fournisseurs locaux	97 %
Nombre de sollicitations envoyées sur le respect des enjeux ESG (emails ou lettres)	111

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

Plus de la moitié de nos locataires ont répondu à notre questionnaire de satisfaction, nous permettant de **mieux 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 2025, 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 2025 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 2025,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2025 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- 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 membres du Conseil de Surveillance,

Candidatures :

Quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et ce, conformément aux dispositions adoptées dans son règlement intérieur, à savoir les mandats de :

- La société **D4 S.A.** prise en la personne de Monsieur Jean-Bernard DOLINER,
- Monsieur **Christian LEFÈVRE**,
- Monsieur **Albert (Alby) SCHMITT**,
- La société **SNRT - SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES S.A.**, prise en la personne de Monsieur Dominique CHUPIN.

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

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

- La Société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Madame **Pascale LUCHEZ**,
- Monsieur **Eric PERIGAUD**.

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

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

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

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la huitième (8^{ème}) 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^{ème}) 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 2025, il est à noter que la SCPI dispose d'une (1) ligne de crédit revolving pour un montant global de 20 M€ non tirée.

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

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) 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.

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.

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

Conformément à la douzième résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 11 juin 2025 pour votre SCPI, il a été décidé de procéder à la réduction de la valeur nominale des parts en la divisant par trois (3), afin de fixer ladite valeur nominale à cinquante (50) euros, et d'augmenter corrélativement le nombre de parts sociales de la SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles, selon le rapport d'échange suivant : une part (1) sociale ancienne d'une valeur nominale de cent cinquante (150) euros donne droit à trois (3) parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de cinquante (50) euros. Cette opération, destinée à toucher un panel d'investisseurs plus large, d'instaurer de la souplesse en matière de collecte et, ainsi, rendre plus attractive la SCPI, est effective depuis le 1^{er} janvier 2026, sur la base d'un prix de souscription fixé à soixante-dix-sept (77) euros par part (230 € divisés par 3). Cette opération est sans impact sur l'exercice 2025.

Dotation du fonds de remboursement :

Concernant la dotation du fonds de remboursement, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième (9^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 18 juin 2020, la Société de Gestion a été autorisée à doter ledit fonds, progressivement, en fonction des demandes de retraits, dans la limite maximale de 5,0 M€. Au titre de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé. En complément, l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025, aux termes de la septième (7^{ème}) résolution, a autorisé la Société de Gestion à doter une nouvelle fois, progressivement, en fonction des demandes de retraits, le fonds de remboursement en fixant le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, soit environ 20,8 M€. Au titre de l'exercice 2025, la dotation du fonds de

remboursement est de 9,5 M€. En date du 31 décembre 2025, le solde résiduel alloué à ce fonds est de 2,7 M€.

Les SCPI avec fonds de remboursement devant mettre en œuvre deux (2) outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par l'annexe de la directive AIFM 2 et compatibles avec le régime propre de la SCPI, l'Autorité des marchés financiers recommande aux Sociétés de Gestion d'apporter des précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et ce, afin de limiter tout risque de requalification, l'utilisation du fonds de remboursement pouvant être considérée comme une fenêtre de liquidité.

En conséquence, une résolution en ce sens à caractère extraordinaire est soumise à votre vote visant à insérer au sein de l'article **8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement** l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- *La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;*
- *Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». ».*

En outre, à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point **1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2** de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

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

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

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

En considération du positionnement actuel des acteurs de la place, la Société de Gestion a décidé de surseoir à l'application desdites clauses statutaires, ce dont l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025 a pris acte aux termes de la huitième (8^{ème}) résolution.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire et extraordinaire à la fin du rapport annuel.

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi ».

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

L'Assemblée Générale 2026 se tient **en présentiel**.

L'équipe du Service Associés de FIDUCIAL Gérance reste à votre disposition pour vous accompagner :

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

La Société de Gestion



40 Rue Sedaine PARIS (11^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Évolution du capital

Durant l'exercice 2025, il a été enregistré la souscription de 2 638 parts au nominal de 150 € et le retrait de 19 398 parts (dont 17 269 parts sur le fonds de remboursement). Par conséquent, le capital social a été diminué de 16 760 parts au nominal de 150 €, soit 2 514 000 €, pour atteindre 205 217 550 € au 31 décembre 2025 répartis sur 1 368 117 parts sociales. Au 31 décembre 2024, 121 958 parts sont en attente de retrait.

Au 31 décembre 2025, 100 267 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 606 740 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 230 € et la capitalisation de la Société a été portée à 314 666 910 € au 31 décembre 2025.

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2025, 721 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2025, ce sont 18 196 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (63 dossiers représentant 12 069 parts) et de donations (11 dossiers représentant 6 127 parts).

Évolution du patrimoine

Investissements

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

Cessions d'actifs

En 2025, votre SCPI a réalisé la signature de quatre (4) ventes d'actifs (dont une partielle) arrivés à maturité, toutes en Ile-de-France (Toussus-le-Noble, Villejust, Montigny-le-Bretonneux et Saint-Cyr-l'Ecole). Le total de ces ventes s'est élevé à 5 875 K€ net vendeur et a permis de dégager une prime de 1.072 K€ (+20 %) par rapport aux dernières valeurs d'expertises. Au regard de la valeur nette comptable, les 4 cessions ont néanmoins généré une légère moins-value brute globale de -194 K€ (-3 %).

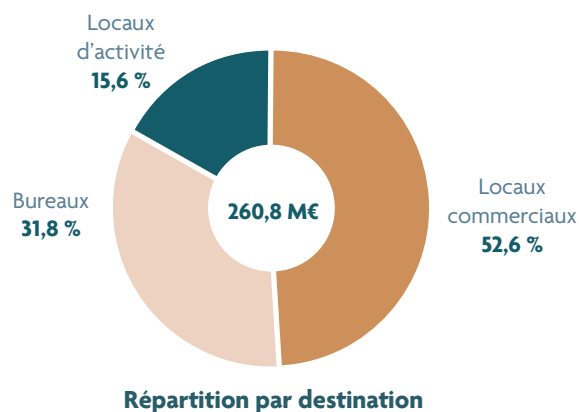
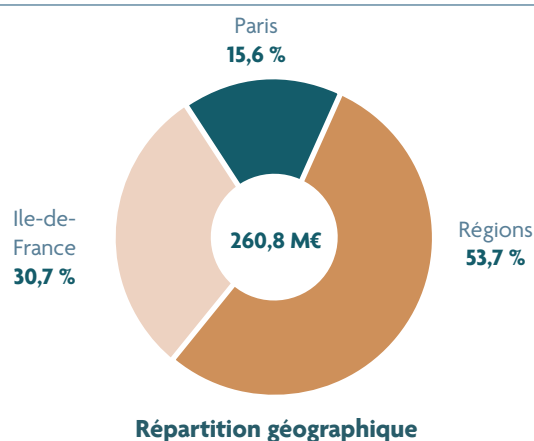
Par ailleurs, trois (3) promesses de vente ont été signées portant sur des actifs tertiaires d'une surface totale d'environ 380 m². Les réitérations sont prévues au printemps 2026.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre Société est réparti sur 162 immeubles et totalise une superficie de 143 854 m² en légère diminution par rapport à 2024, essentiellement liée aux quatre (4) cessions d'actifs intervenues en 2025.

La répartition géographique et par nature du patrimoine est très proche de celle de 2024. Ainsi, la province reste majoritaire à environ 53 % en valeur.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des actifs immobiliers sur la base des actualisations d'expertises immobilières réalisées par JONES LANG LASALLE EXPERTISES. Nous rappelons que le mandat de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD est arrivé à échéance après la campagne d'expertise du 31/12/2024. Au terme d'une procédure d'appel d'offres, la nomination du cabinet JONES LANG LASALLE EXPERTISES a été entérinée lors de la dernière Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2025, conformément à la neuvième résolution.

Les valeurs vénales représentent un montant total de 260 804 K€ hors droits au 31 décembre 2025, 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 19 294 K€.

La valeur vénale globale des actifs immobiliers détenus en direct est en repli de -12 999 K€ (soit -5,11 %) par rapport à fin 2024. A périmètre constant, hors participations financières détenues et hors prise en compte des actifs cédés en 2025, la valeur vénale du portefeuille immobilier fait ressortir un repli plus limité de -8 387 K€ hors droits, soit -3,36 % sur un an. Ces baisses de valeurs demeurent relativement contenues au regard du contexte actuel et de l'environnement économique incertain.

	Locaux commerciaux	Bureaux	Locaux mixtes, activités et divers	Totaux
Paris	32 614 308 €	8 172 087 €	30 316 €	40 816 711 €
Ile-de-France	45 065 115 €	17 453 474 €	17 473 263 €	79 991 851 €
Régions	59 440 324 €	57 400 161 €	23 154 913 €	139 995 398 €
Totaux	137 119 747 €	83 025 722 €	40 658 491 €	260 803 960 €

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable depuis 4 ans, le volume des loyers quittancés est passé de 20 744 K€ en 2024 à 20 123 K€ en 2025, soit une baisse limitée à 3,6 % résultant principalement des arbitrages réalisés en 2024 ayant impacté l'exercice 2025.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 16 132 m² et concernent principalement :

- un immeuble d'entrepôt à Montbeugny (8 044 m²)
- un local commercial à Herblay (1 500 m²)
- un immeuble de bureaux à St Priest (1 119 m²),
- un local commercial à Serris (587 m²),
- un plateau de bureau à Paris (554 m²) qui a fait l'objet d'une relocation

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 3 569 m² (représentant un loyer annuel global de 706 K€ HT), et dont les plus significatives ont été les suivantes :

Le Taux d'Occupation Financier moyen sur l'année 2025, s'élève à 94,87 % en baisse par rapport à 2024 (95,42 %) du fait principalement de la vacance sur des actifs qui ont fait l'objet d'un arbitrage. Il convient de noter l'ajustement de la méthodologie par l'ASPIM conduisant dorénavant à exclure de la vacance les locaux sous franchise et les locaux vacants des actifs sous promesse de vente.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

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

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des 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.

105 EFA (Entités Fonctionnelles Assujetties) ont été déclarés soit 81 % des locataires concernés.

Les bureaux/activités
représentent

66,15 %
des reloués sur votre SCPI
soit
467 065 €
des loyers annuels/HT

Les commerces
représentent

33,85 %
des reloués sur votre SCPI
soit
239 000 €
des loyers annuels/HT

- Dans le secteur du bureau :
- Paris 16^{ème} (554 m²),
 - Grenoble (465 m²),
 - Pontault Combault (225 m²).
- Dans le secteur du commerce :
- à Eragny (657m²),
 - au Vigen (326 m²),
 - à Marseille (195 m²),
 - ainsi que des surfaces commerciales et de bureaux inférieures à 100 m².
- Dans le secteur des activités :
- Pontault Combault (2 lots de 230 m² et 193 m²).

Taux d’Occupation Financier (TOF) *

2025	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	95,21 %	95,27 %	95,17 %	93,85 %

* (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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 ^{ème} trimestre	97,17 %	93,85 %
TOF annuel moyen	95,42 %	94,87 %

Provisions pour créances douteuses

Au cours de l'exercice 2025, les créances douteuses font ressortir une dotation nette complémentaire de 126 K€, contre une dotation nette complémentaire de 864 K€ en 2024.

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 832 K€ sur l'exercice 2025. Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 958 K€. Ce montant est principalement constitué par les provisions relatives aux locaux situés à Ormesson (94), à Vandoeuvre les Nancy (54) et à Pontault-Combault (77).

À la clôture de l'exercice, le stock des créances douteuses s'élève à 3 251 K€, contre un stock de 3 125 K€ fin 2024.

Travaux

Un montant global de 3 037 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, 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 282 K€ HT couvert entièrement par la Provision pour Gros Entretien (PGE). Par ailleurs, 596 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 185 K€ a été passée en 2025, contribuant à améliorer à la marge le résultat.

Enfin, 1 974 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
Eragny	Réfection toiture avec isolation	727
Pontault Combault	Réfection étanchéité toiture	246
St Michel sur Orge	Remplacement menuiseries (en cours sur 2026)	164
Victor Hugo Clichy	Remise en état suite sinistre incendie	64
St Gervais la Foret	Reprise façade et remplacement porte	54
Etinne Dolet Malakoff	Remise en état plateau	34

Eragny :

Travaux réfection toiture 727 K€ HT



Compte de résultat au 31 décembre 2025

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC Métropoles arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025 :

Le résultat net de votre SCPI fait ressortir un bénéfice de +16 610 K€ en 2025, en léger repli de -2,61 %, soit -444 K€, sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière s'établit à +18 480 K€, soit une baisse de -1 068 K€ (-5,47 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Loyers quittancés** : repli de -621 K€ (-2,99 %) sur un an, à 20 123 K€. L'application du mécanisme de l'indexation des loyers a permis d'atténuer l'impact des quatre cessions d'actifs (dont une partielle) réalisées en 2025 ;

■ **Travaux et entretien courant** : charge nette globale de 693 K€ en 2025, contre une charge nette de 370 K€ en 2024, soit une augmentation des charges de 323 K€ sur un an. A noter que la provision pour gros entretiens s'est traduite, en 2025, par une reprise nette de 185 K€, contre une reprise nette de 443 K€ en 2024.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, s'établit quant à lui à +15 684 K€ fin 2025, soit -985 K€ (-5,91 %) 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 745 K€ en 2025, contre une dotation nette complémentaire de 725 K€ en 2024, soit un impact sur le résultat de -20 K€ sur un an. Il est à noter, enfin, la baisse en 2025 des honoraires de gestion.

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +924 K€ en 2025, en hausse significative de +583 K€ sur un an. D'une part, en 2024, la différence entre le prix d'acquisition des titres détenus dans la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE et la valeur de retrait actuelle à un niveau inférieur avait conduit à comptabiliser une provision pour dépréciation des titres de participations d'un montant de 128 K€. Aucune provision complémentaire n'a été comptabilisée en 2025. D'autre part, dans la mesure où le crédit revolving a été remboursé dans son intégralité en toute fin d'année 2024, 276 K€ avaient été comptabilisés en 2024 au titre de la charge des intérêts financiers. En 2025, aucune charge d'intérêt n'a été comptabilisée à ce titre. Enfin, les intérêts générés par le rachat d'une partie des valeurs mobilières de placement ont permis de comptabiliser un produit de 99 K€.

Le résultat exceptionnel fait ressortir un produit net de +3 K€ en 2025.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 12,03 € par part en jouissance.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des associés, s'élève à 11,73 € par part, et permet de renforcer le report à nouveau, à 2,48 € par part, soit +0,33 € par part sur un an.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 5,10 %, rapporté au prix de souscription de 230 € au 1er janvier 2025, contre 5,07 % l'an passé. Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,22 % sur dix ans, et à +3,09 % 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, activités et divers	Totaux
Paris	12,51 %	3,13 %	0,01 %	15,65 %
Ile-de-France	17,28 %	6,69 %	6,70 %	30,67 %
Régions	22,79 %	22,01 %	8,88 %	53,68 %
Totaux	52,58 %	31,83 %	15,59 %	100 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} décembre 1986

Nominal de la part : 150 € jusqu'au 31.12.2025

(avant division par 3 de la valeur nominale à effet au 01.01.2026)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2021	212 247 900 €	2 507 931 €	1 414 986	6 964	250 793 €	267 €
2022	210 895 050 €	2 095 950 €	1 405 967	6 927	209 595 €	267 €
2023	210 198 300 €	1 100 314 €	1 401 322	6 945	110 539 €	230 €
2024	207 731 550 €	582 130 €	1 384 877	6 805	59 363 €	230 €
2025	205 217 550 €	606 740 €	1 368 117	6 756	60 674 €	230 €

⁽¹⁾ Prix de souscription payé par l'acheteur.

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens au 31 décembre (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait
2021	36 560	2,56 %	0	N.S
2022	16 869	1,20 %	25 631	Environ 5 mois
2023	8 790	0,62 %	111 100	> à 1 an
2024	18 976	1,37 %	121 958	> à 1 an
2025	19 398	1,42 %	100 267	> à 1 an

Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,73 € 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 3,63 € au dernier trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2025 s'établit à 5,10 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier, soit 230 €). Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le Taux Interne de Rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps, ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 3,09 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	10,90 €	11,50 €	11,60 €	11,65 €	11,73 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier ⁽²⁾	267 €	267 €	267 €	230 €	230 €
Performance globale annuelle (PGA) ⁽³⁾	4,08 %	4,31 %	-9,51 %	5,07 %	5,10 %
Taux de distribution ⁽⁴⁾	4,08 %	4,31 %	4,34 %	5,07 %	5,10 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	0,98 €	1,08 €	1,52 €	2,15 €	2,46 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

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

⁽³⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix public de souscription, entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1 pour les SCPI à capital variable.

⁽⁴⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N pour les SCPI à capital variable.

⁽⁵⁾ Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	13,71	92,03 %	13,88	90,97 %	14,71	93,47 %	15,00	94,49 %	14,59	73,43%
Produits financiers ⁽²⁾	0,64	4,29 %	0,67	4,36 %	0,64	4,08 %	0,60	3,77 %	0,73	3,66%
Produits divers	0,55	3,68 %	0,71	4,67 %	0,39	2,45 %	0,28	1,75 %	4,55	22,91%
Total	14,90	100 %	15,25	100 %	15,74	100 %	15,88	100 %	19,87	100%
Charges ⁽³⁾										
Commission de gestion	1,20	8,09 %	1,24	8,13 %	1,40	8,87 %	1,42	8,93 %	1,22	6,15%
Autres frais de gestion	0,80	5,38 %	0,41	2,66 %	0,29	1,84 %	0,24	1,54 %	0,26	1,33%
Entretien du patrimoine	0,41	2,75 %	0,62	4,05 %	0,35	2,23 %	0,58	3,68 %	0,64	3,20%
Charges financières	0,16	1,10 %	0,14	0,92 %	0,34	2,16 %	0,35	2,23 %	0,06	0,29%
Charges locatives non récupérables	1,23	8,25 %	1,13	7,42 %	1,06	6,75 %	0,94	5,91 %	5,26	26,45%
Sous-total charges externes	3,80	25,57 %	3,54	23,18 %	3,44	21,85 %	3,54	22,28 %	7,44	37,42%
Amortissements nets ⁽⁴⁾	0,02	0,14 %	0,01	0,05 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,13	-0,67%
Provisions nettes ⁽⁴⁾	0,23	1,53 %	0,39	2,54 %	0,26	1,67 %	0,13	0,81 %	0,54	2,71%
Sous-total charges internes	0,25	1,67 %	0,40	2,59 %	0,26	1,67 %	0,13	0,81 %	0,41	2,04%
Total	4,06	27,24 %	3,93	25,77 %	3,70	23,53 %	3,67	23,09 %	7,84	39,46%
Résultat courant	10,84	72,76 %	11,32	74,23 %	12,03	76,47 %	12,21	76,91 %	12,03	60,54%
Résultat exceptionnel	0,05	0,34 %	0,28	1,83 %	0,00	0,01 %	0,03	0,20 %	0,00	0,01%
Résultat net	10,89	73,10 %	11,60	76,06 %	12,04	76,48 %	12,24	77,11 %	12,03	60,55%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,01	0,07 %	0,10	0,66%	0,44	2,80%	0,59	3,74 %	0,30	1,52%
Revenus distribués ⁽¹⁾	10,90	73,17 %	11,50	75,40 %	11,60	73,72 %	11,65	73,37 %	11,73	59,03%

⁽¹⁾ Moyenne sur l'année du nombre de parts en jouissance

⁽²⁾ Avant prélèvement

⁽³⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽⁴⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024 (en €)	Durant l'année 2025 (en €)	Total au 31/12/2025 (en €)
Fonds collectés	339 576 773	-2 302 960	337 273 813
+ Réserves sur résultats réinvestis			
+ Emprunts			
+ Cession d'immeubles	119 580 215	6 769 092	126 349 307
+/- Values de cession	7 862 295	1 279 390	9 141 685
- Distribution de plus-value			
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achats d'immeubles	-358 491 587		-358 491 587
- Travaux immobilisés	-1 278 698	-1 974 184	-3 252 882
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-96 994 363	-2 708 929	-99 703 292
- Frais d'acquisition non récupérables			
- Achats de parts de sociétés immobilières			
- Immobilisations financières non contrôlées	-18 675 500		-18 675 500
- Divers : prélèvements s/primes émission			
- Divers : prélèvements s/primes fusion			
Sommes restant à investir	- 8 420 866	1 062 409	- 7 358 457

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	48					750	129					1483
Montant des factures en €	-35 125	-31 907	44 163	-26 553	123 616	74 194	-1 099 679	-3 802	-45 145	-4 248	4 486 091	4 432 896
Pourcentage des achats de l'exercice	-0,44%	-0,40%	0,55%	-0,33%	1,53%	0,92%						
Pourcentage du CA de l'exercice							-17,18%	-0,06%	-0,71%	-0,07%	70,08%	69,25%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) *	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Commerces à Paris			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	270 807
45, rue de la Jonquièrre 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 Château 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	81	132 000
74, boulevard d'Ornano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	103	190 184
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 249
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	209 415
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	174 093
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	815 028
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	41	80 680
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	420 075
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	221	680 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	45	76 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	121	1 830 000
31/33 Rue Sedaine - 75011 PARIS	13/04/2023	184	1 900 000
Sous Total Commerces à Paris		4 061	13 757 815

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) *	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en Ile-de-France			
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	84	80 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
69 ^ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	278	392 114
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	160	156 000
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 483	3 084 900
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	414	693 949
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	378 999
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	92	176 079
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	589	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 793	2 859 194
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	75	99 766
Quartier au Segrain 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	432	671 095
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	147	360 177
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	578	480 337
3, allée des Ambalais 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	402	734 177
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 377
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	328	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	251	486 082
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	314	420 462
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	309	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	135	276 158
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	173	167 694
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	187	540 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 614 226
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4 Avenue du 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	3 339	7 890 594
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	230	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 367 892
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 515	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
Sous Total Commerces en Ile-de-France		23 208	37 574 675

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) *	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en Régions			
RN 20 "LA TUILERIE" 45700 SARAN	07/03/1988	1 200	722 960
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 176	678 055
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	195	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 464 382
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 713	2 180 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 816 061
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	213	1 450 000
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 596	1 842 683
Rue d'Albertville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 511 621
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 004 900
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	713	1 400 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 803	7 727 144
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	1 500	1 477 611
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 132	5 150 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 146 647
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 619	6 734 900
50, rue Saint-Ferréol 13001 MARSEILLE	11/04/2014	73	1 160 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 035 000
Sous Total Commerces en Régions		39 069	53 320 459
TOTAL COMMERCES		66 337	104 652 948

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) *	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Bureaux à Paris			
118 rue de la 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
Sous Total Bureaux à Paris		792	4 998 125
Bureaux en Ile-de-France			
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	724 837
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 071	6 481 740
60 rue Etienne Dolet 92240 MALAKOFF	28/04/1987	256	445 540
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	1 892	3 093 037
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	203 004
Sous Total Bureaux en Ile-de-France		5 603	13 860 974
Bureaux en Régions			
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	518 068
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	327 645
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	830	725 585
120 & 140 Avenue Harrison 59262 SAINGHIN EN MELANTOIS	30/07/2018	1 200	2 605 340
Avenue Gustave Eiffel B3/B4 33600 PESSAC	31/07/2018	4 624	7 704 900
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	207 913
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	1 113 996
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 845 450
Rue Louis-Pierre Dugrope 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 600 899
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 833 308
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	1 304	2 957 231
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 498	7 014 515
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 609 900
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	2 961	7 504 900
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	3 413	12 753 268
10 place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2 365	6 206 551
455 promenade des Anglais - 06000 NICE	05/10/2021	1 063	3 650 000
Sous Total Bureaux en Régions		31 323	72 860 207
TOTAL BUREAUX		37 718	91 719 305

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²) *	Prix hors taxes frais et droits (en €)
Locaux mixtes et activités en Ile-de-France			
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 593	1 048 815
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 618 781
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 312 108
27 av. Graham Bell - 77600 BUSSY ST GEORGES	16/12/2022	1 628	3 354 900
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 254 060
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 600 115
Sous Total Locaux mixtes et activités en Ile-de-France		14 904	14 188 779
Locaux mixtes et activités en Régions			
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 654 900
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 004 900
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 887 615
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 518 932
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 120 897
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 045	3 624 525
Sous Total Locaux mixtes et activités en Régions		24 894	24 811 768
TOTAL LOCAUX MIXTES ET ACTIVITES		39 798	39 000 547

TOTAL GENERAL		143 854	235 372 801
----------------------	--	----------------	--------------------

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise.

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 106 400,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 353 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 353 600,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	- 409 899,59		- 387 539,19	
Terrains et constructions locatives	+ 234 050 892,92	+ 239 050 000,00	+ 238 845 801,13	+ 252 049 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 1 649 545,20		- 1 839 382,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	233 723 256,03	241 510 000,00	238 350 687,84	254 509 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 675 500,00	+ 19 293 960,00	+ 18 675 500,00	+ 18 752 680,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées	- 127 500,00		- 127 500,00	
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	18 548 000,00	19 293 960,00	18 548 000,00	18 752 680,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61	+ 67 396,61
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 5 099 481,70	+ 5 099 481,70	+ 5 089 481,31	+ 5 089 481,31
Autres créances	+ 1 125 813,17	+ 1 125 813,17	+ 864 546,88	+ 864 546,88
Provision pour dépréciation des créances	- 3 250 550,40	- 3 250 550,40	- 3 125 041,89	- 3 125 041,89
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+ 1 800 848,77	+ 1 800 848,77	+ 3 699 984,88	+ 3 699 984,88
Fonds de remboursement	+ 1 724 840,00	+ 1 724 840,00	+ 1 507 722,00	+ 1 507 722,00
Autres disponibilités	+ 3 527 912,92	+ 3 527 912,92	+ 1 116 018,34	+ 1 116 018,34
Total III (actifs d'exploitation)	10 095 742,77	10 095 742,77	9 220 108,13	9 220 108,13
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00	- 200 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 4 350 313,73	- 4 350 313,73	- 4 443 620,42	- 4 443 620,42
Dettes d'exploitation	- 529 352,48	- 529 352,48	- 1 205 422,71	- 1 205 422,71
Dettes diverses	- 2 225 245,45	- 2 225 245,45	- 1 927 852,85	- 1 927 852,85
Dettes diverses / Distribution			- 3 744,90	- 3 744,90
Total IV (passifs d'exploitation)	- 7 304 911,66	- 7 304 911,66	- 7 780 640,88	- 7 780 640,88
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 34 629,00	+ 34 629,00		
Produits constatés d'avance	- 2 225,00	- 2 225,00	- 1 000,00	- 1 000,00
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
Total V (comptes de régularisation)	32 404,00	32 404,00	- 1 000,00	- 1 000,00
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	255 094 491,14		258 337 155,09	
Valeur estimée du patrimoine *		263 627 195,11		274 700 147,25

* 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	207 731 550,00		-2 514 000,00	205 217 550,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	131 020 233,61		211 040,00	131 231 273,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-97 366 543,85		-3 192 460,89	-100 559 004,74
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	482 538,90		483 532,00	966 070,90
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés *				
Plus-values	9 286 475,59		-144 790,30	9 141 685,29
Moins-values	-1 424 180,36		1 424 180,36	
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	2 138 369,27	832 808,62		2 971 177,89
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	17 054 248,22	-17 054 248,22		
Résultat de l'exercice N			16 609 981,27	16 609 981,27
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-11 300 166,29	16 221 439,60	-4 921 273,31	
Acomptes sur distribution N			-11 198 873,08	-11 198 873,08
Acomptes sur cession d'actifs immobiliers				
Total général	258 337 155,09	0,00	-3 242 663,95	255 094 491,14

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

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2025	Engagements reçus	31/12/2025
Aval et cautions bancaires		Aval et cautions bancaires locataires	1 284 497
Échéances VEFA restantes		Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	20 000 000
Garanties hypothécaires		Total	21 284 497
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Total	0		

Compte de résultat

	Au 31/12/2025 (en €)	Au 31/12/2024 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	20 122 951,19	20 743 938,29
Charges facturées	3 609 659,28	3 974 931,89
Autres revenus locatifs	21 174,22	153 410,62
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	6 283 845,22	102 598,94
Reprises de provisions	1 834 382,00	2 282 700,00
Transferts de charges immobilières		225 386,86
Total I : Produits Immobiliers	31 872 011,91	27 482 966,60
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 609 659,28	3 974 931,89
Travaux de gros entretiens	281 681,55	135 483,12
Charges d'entretien du patrimoine locatif	596 158,80	677 754,58
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	7 255 013,49	1 306 986,80
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 649 545,20	1 839 382,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	13 392 058,32	7 934 538,39
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	18 479 953,59	19 548 428,21
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		58 236,00
Divers produits d'exploitation	8,65	5,17
Rentrées sur créances irrécouvrables	91 618,98	148 348,64
Reprises d'amortissement d'exploitation		101 942,45
Reprises de provision d'exploitation		163 078,36
Reprises de provision pour créances douteuses	832 331,32	
Total I : Produits d'exploitation	923 958,95	471 610,62
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 688 011,94	1 975 255,62
Honoraires de souscription		58 236,00
Diverses charges d'exploitation	363 737,59	281 408,63
Pertes sur créances irrécouvrables	710 745,03	9 144,06
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	957 839,83	1 026 986,51
Total II : Charges d'exploitation	3 720 334,39	3 351 030,82
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-2 796 375,44	-2 879 420,20
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	896 529,54	823 997,05
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	108 092,74	8 990,94
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	1 004 622,28	832 987,99
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	11,57	276 376,55
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	80 888,88	88 661,11
Dépréciations sur charges financières		127 500,00
Total II : Charges financières	80 900,45	492 537,66
Résultat financier (C=I-II)	923 721,83	340 450,33
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	2 681,29	15 265 475,90
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	2 681,29	15 265 475,90
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		15 220 686,02
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles		15 220 686,02
Résultat exceptionnel (D=I-II)	2 681,29	44 789,88
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	16 609 981,27	17 054 248,22
Total général	33 803 274,43	44 053 041,11

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 321 908	2 460 000	1 344 269	2 460 000
Locaux mixtes et d'activités				
Total	1 321 908	2 460 000	1 344 269	2 460 000
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux	101 398 926	120 382 397	103 796 473	126 214 000
Bureaux	95 792 748	79 593 634	92 384 121	79 715 000
Locaux mixtes d'activités	36 859 219	39 073 969	42 665 206	46 120 000
Total	234 050 893	239 050 000	238 845 801	252 049 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
Total	-	-	-	-
Total général	235 372 801	241 510 000	240 190 070	254 509 000

Titres de participation au 31 décembre 2025 *

	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	798	10 965	16,47 %
Fidimmo	6 800	7 546	99	6 848	39,94 %

* 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 2025, 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,

Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis en France. La première application du règlement ANC n°2022-06 a conduit à un changement de méthode comptable. Les incidences de ce changement ont été comptabilisées conformément aux dispositions réglementaires.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénale des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers 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 JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert immobilier indépendant désigné aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025. 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 entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

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 créateur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

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

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

Fonds de remboursement

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

Dans le cadre de cette disposition, la Société de Gestion a initialement limité le nombre de parts remboursables par ce fonds à 100 parts par porteur au prix de 192 €, et sur demande expresse des porteurs par retour de courrier. En janvier 2024, un second courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 200 parts au prix de 187 €. En juillet 2024, un troisième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 300 parts au prix de 182 €. En janvier 2025, un quatrième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 300 parts au prix de 179 €. En juillet 2025, un cinquième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 300 parts au prix de 179 €. Enfin, en novembre 2025, un sixième courrier a été envoyé aux porteurs, limitant le nombre de parts remboursables par ce fonds à 2 000 parts au prix de 179 €.

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'actif immobilier sont réduites à hauteur de la quote-part des parts remboursées.

En contrepartie :

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

Au cours de l'exercice 2025, le fonds de remboursement a fait l'objet de quatre alimentations complémentaires pour un produit net de cessions (totales ou partielles) représentant un montant total de 5 528 K€. Le montant total cumulé des alimentations du fonds de remboursement représente 9 500 K€ à fin 2025. Nous précisons que, conformément à la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 11 juin 2025, le montant maximal de la dotation du fonds de remboursement a été fixé à 10% du capital social effectif arrêté au 31/12 de l'année N-1, soit environ 20 773 K€.

Les actifs immobiliers cédés ayant permis l'alimentation du fonds de remboursement sont les suivants :

- Saint-Nom-la-Bretèche (78) = 495 K€
- Frouard (Bât. 9) (54) = 533 K€
- Villejust (91) (26/06/2025) = 3 960 K€
- Saint-Cyr-l'Ecole (78) (16/05/2025) = 40 K€
- Toussus-le-Noble (78) (29/12/2025) = 500 K€

Le total des parts remboursées au 31/12/2025 représente 6 484 K€, soit un écart de remboursement constaté en capitaux propres de 483 K€. Nous précisons que le montant de 6 484 K€ représente les remboursements relatifs aux mois de juillet 2023 à novembre 2025 compris, effectivement réalisés avant le 31/12/2025. En effet, les remboursements relatifs aux mois de décembre 2025 ont été réalisés début 2026, de sorte qu'ils apparaîtront dans les comptes de l'exercice 2026.

A fin décembre 2025, 100 267 parts sont en attente de retrait.

59 - 61 Rue Saint André des Arts PARIS (6^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Tableau de passage « proforma » de l'exercice 2024 suite au reclassement de certaines opérations érigées par l'ANC

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
PRODUITS IMMOBILIERS			
Loyers	20 743 938,29 €		20 743 938,29 €
Charges facturées	3 974 931,89 €		3 974 931,89 €
Autres revenus locatifs	153 410,62 €		153 410,62 €
Produits des participations contrôlées	- €		- €
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	24 872 280,80 €	- €	24 872 280,80 €
Produits annexes	102 598,94 €	15 210 696,00 €	15 313 294,94 €
Reprises de provisions	2 282 700,00 €		2 282 700,00 €
Transferts de charges immobilières	225 386,86 €	-225 386,86 €	- €
PRODUITS ANNEXES	2 610 685,80 €	14 985 309,14 €	17 595 994,94 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	27 482 966,60 €	14 985 309,14 €	42 468 275,74 €
CHARGES IMMOBILIÈRES			
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 974 931,89 €		3 974 931,89 €
Travaux de gros entretiens	135 483,12 €		135 483,12 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	677 754,58 €	-48 656,00 €	629 098,58 €
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	4 788 169,59 €	-48 656,00 €	4 739 513,59 €
Autres charges Immobilières	1 306 986,80 €	15 010 608,01 €	16 317 594,81 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	1 839 382,00 €		1 839 382,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €		- €
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- €		- €
CHARGES ANNEXES	3 146 368,80 €	15 010 608,01 €	18 156 976,81 €
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	7 934 538,39 €	14 961 952,01 €	22 896 490,40 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A=I-II)	19 548 428,21 €	23 357,13 €	19 571 785,34 €
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Transferts de charges d'exploitation	58 236,00 €	-58 236,00 €	- €
Divers produits d'exploitation	5,17 €	6 123,90 €	6 129,07 €
Rentrées sur créances irrécouvrables	148 348,64 €		148 348,64 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision d'exploitation	101 942,45 €		101 942,45 €
Reprises de provision pour créances douteuses	163 078,36 €		163 078,36 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	471 610,62 €	-52 112,10 €	419 498,52 €
CHARGES D'EXPLOITATION			
Commissions de la société de gestion	1 975 255,62 €	-25 298,87 €	1 949 956,75 €
Honoraires de souscription	58 236,00 €	-58 236,00 €	- €
Diverses charges d'exploitation	281 408,63 €	9 990,02 €	291 398,65 €
Pertes sur créances irrécouvrables	9 144,06 €		9 144,06 €
Dotations aux amortissements d'exploitation	- €		- €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €		- €
Dépréciation des créances douteuses	1 026 986,51 €		1 026 986,51 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	3 351 030,82 €	-73 544,85 €	3 277 485,97 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B=I-II)	-2 879 420,20 €	21 432,75 €	-2 857 987,45 €

LIBELLÉS	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
PRODUITS FINANCIERS			
Dividendes des participations non contrôlées	823 997,05 €		823 997,05 €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres produits financiers	8 990,94 €		8 990,94 €
Reprises de provisions sur charges financières	- €		- €
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	832 987,99 €	- €	832 987,99 €
CHARGES FINANCIÈRES			
Charges d'intérêts des emprunts	276 376,55 €		276 376,55 €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres charges financières	88 661,11 €		88 661,11 €
Dépréciations sur charges financières	127 500,00 €		127 500,00 €
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	492 537,66 €	- €	492 537,66 €
RÉSULTAT FINANCIER (C=I-II)	340 450,33 €	- €	340 450,33 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels	15 265 475,90 €	-15 265 475,90 €	- €
Reprise de provisions exceptionnelles	- €		- €
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	15 265 475,90 €	-15 265 475,90 €	- €
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles	15 220 686,02 €	-15 220 686,02 €	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		- €
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	15 220 686,02 €	-15 220 686,02 €	- €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D=I-II)	44 789,88 €	-44 789,88 €	- €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A+B+C+D)	17 054 248,22 €	- €	17 054 248,22 €

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a adopté le 4 novembre 2022 le projet de règlement n° 2022-06 modifiant le plan comptable général dans l'objectif de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes.

Ce règlement s'applique obligatoirement à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements portent notamment sur :

1. une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
2. la suppression de la technique du transfert de charges,
3. une modernisation du plan de comptes, la modernisation et la réduction des modèles d'états financiers ainsi que la nouvelle présentation des informations en annexes.

La première application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable (PCG art. 122-1), résultant d'un changement de réglementation comptable.

Selon l'article 27 de l'ANC n° 2022-06, les dispositions de ce nouveau règlement s'appliquent sans impacter les comptes antérieurs, sauf pour les reclassements nécessaires afin de se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
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	238 845 801,13	1 974 183,73	6 769 091,94	234 050 892,92
Immobilisations en cours				
Total	240 577 609,03	1 974 183,73	6 769 091,94	235 782 700,82

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	-387 539,19	-22 360,40		-409 899,59
Total	-387 539,19	-22 360,40		-409 899,59

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	1 839 382,00	1 649 545,20	1 839 382,00	1 649 545,20
Provisions pour risques et charges				
Total	1 839 382,00	1 649 545,20	1 839 382,00	1 649 545,20

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2025	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	1 368 602,00		281 681,55	1 081 920,45	5 000,00	
Dépenses sur 2026	336 092,00	977 625,20		336 092,00		977 625,20
Dépenses sur 2027	88 800,00	647 600,00		88 800,00		647 600,00
Dépenses sur 2028	45 888,00	7 200,00		45 888,00		7 200,00
Dépenses sur 2029		17 120,00				17 120,00
Dépenses sur 2030						
TOTAL PGE	1 839 382,00	1 649 545,20	281 681,55	1 552 700,45	5 000,00	1 649 545,20

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	18 675 500,00			18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-127 500,00			-127 500,00
Provisions pour risques et charges				
Total	18 548 000,00			18 548 000,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	67 396,61		67 396,61
Créances locataires	5 099 481,70	5 099 481,70	
Autres créances	1 125 813,17	1 125 813,17	
Charges constatées d'avance	34 629,00	34 629,00	
Autres comptes de régularisation			
Total	6 327 320,48	6 259 923,87	67 396,61

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	4 350 313,73			4 350 313,73
Dettes d'exploitation	529 352,48	529 352,48		
Dettes diverses	2 225 245,45	2 225 245,45		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	2 225,00	2 225,00		
Total	7 107 136,66	2 756 822,93		4 350 313,73

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation des créances clients	3 125 041,89	957 839,83	832 331,32	3 250 550,40
Total	3 125 041,89	957 839,83	832 331,32	3 250 550,40

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2025
Capital	207 731 550,00		2 514 000,00	205 217 550,00
Prime d'émission	42 449 688,80	211 040,00		42 660 728,80
Prélèvement sur prime d'émission	-97 366 543,85		3 192 460,89	-100 559 004,74
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	482 538,90	483 532,00		966 070,90
Prélèvement Travaux sur Prime Emission	7 862 295,23	1 279 390,06		9 141 685,29
Total	249 730 073,89	1 973 962,06	5 706 460,89	245 997 575,06

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	2 138 369,27	17 054 248,22	16 221 439,60	2 971 177,89
Total	2 138 369,27	17 054 248,22	16 221 439,60	2 971 177,89

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, 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 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variation
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	461 019,93	464 485,79	3 465,86
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	592 523,65	6 662 991,60	6 070 467,95
Impôts et taxes non récupérables	253 443,22	127 536,10	-125 907,12
Total	1 306 986,80	7 255 013,49	5 948 026,69
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	102 598,94	6 283 845,22	6 181 246,28
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transferts de charges sur honoraires de ventes	200 087,99		-200 087,99
Transferts de charges sur prime émission	25 298,87		-25 298,87
Total	327 985,80	6 283 845,22	5 955 859,42
Éléments	Montants 31/12/2024	Montants 31/12/2025	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts externes en évaluation, dépositaires)	206 443,02	258 885,92	52 442,90
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	59 479,40	59 650,84	171,44
Autres charges d'exploitation	15 486,21	45 200,83	29 714,62
Total	281 408,63	363 737,59	82 328,96
Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	58 236,00		-58 236,00
Autres produits d'exploitation	5,17	8,65	3,48
Total	58 241,17	8,65	-58 232,52

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé une promesse en vue d'acquérir les murs d'un restaurant d'une surface de 545 m², livré en 2022, situé dans la zone commerciale de Lille-Englos (59) et loué à une enseigne nationale dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans dont 6 ans fermes. Cet investissement d'un montant de 2,65 M€ acte en main procurera un rendement initial de 6,60 % net acte en main. Sa réitération est prévue au cours du 2^{ème} trimestre 2026.

Par ailleurs, votre SCPI a signé les actes de vente définitifs de trois de ses actifs, à Sens (89), Meaux (77) et Neuilly-Plaisance (93), pour un prix global supérieur à la valeur d'expertise, mais très en-dessous de la valeur nette comptable, du fait de l'actif de Sens, vacant depuis plusieurs années, et souffrant de graves désordres structurels.

En avril 2026, votre SCPI BUROBOUTIC a passé son audit de suivi annuel pour son année N+2.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements manquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2025 : 1 368 117		
Placements immobiliers	252 271 256,03	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	2 823 235,11	
Valeur comptable	255 094 491,14	186,46
Valeur vénale des immobilisations locatives	260 803 960,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	2 823 235,11	
Valeur de réalisation	263 627 195,11	192,69
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	31 433 700,35	
Total	31 433 700,35	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,39 %	19 276 108,00	
Total	19 276 108,00	
Valeur de reconstitution	314 337 003,46	229,76

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

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1^{er} niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} 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.

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

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.

Par les Commissaires aux Comptes

Les Commissaires aux Comptes auditent et vérifient les comptes de votre SCPI et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

13 Rue Jules Vernes PUTEAUX (92)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.



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 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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

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

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

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère des produits complexes et des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;

- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 ».

4 Rue Bourdon le Château PARIS (6^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI BUROBOUTIC -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

I – ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

L'exercice 2025 s'est déroulé dans un environnement économique toujours incertain. Dans ce cadre, notre SCPI a continué sa politique d'accompagnement de ses locataires dans la mesure du possible tout en surveillant les taux d'encaissement.

Les valeurs d'expertise au 31 décembre 2025, en considération du marché immobilier actuel, montrent la résilience du patrimoine de votre SCPI qui enregistre en fin d'exercice une baisse, à périmètre constant, de la valeur d'expertise de son patrimoine de 3,36 % sur un an, permettant le maintien du prix de souscription sur l'exercice.

Au cours de cet exercice, il est constaté une baisse des loyers quittancés (-3 %), principalement due aux arbitrages réalisés en 2024 dont l'impact est d'environ -500 K€.

Comme lors des précédents exercices, la Société de Gestion a opté pour une politique de distribution réaliste proche du résultat de l'exercice, permettant de renforcer le report à nouveau en le portant à 2,48 € par part, soit une augmentation sur un an de 0,33 € par part.

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation et ce, en raison du contexte économique toujours instable ne permettant pas à date de sentir les soubresauts d'une reprise de croissance pérenne 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 2025.

A ce titre, 19 398 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 2 514 000 €. En vue d'améliorer la fluidité du marché des parts, l'activation du fonds de remboursement s'est poursuivie sur l'exercice afin de permettre aux associés, éprouvant le besoin de sortir du capital, d'être en mesure de le faire. 17 269 parts ont eu recours au fonds de remboursement sur l'exercice, lequel a été alimenté par les produits nets de cessions totales ou partielles des actifs de l'exercice.

Au titre de l'exercice 2024, le fonds de remboursement a été doté à son montant maximal autorisé. En complément, l'Assemblée Générale Mixte en date du 11 juin 2025, aux termes de la septième (7^{ème}) résolution, a autorisé la Société de Gestion à doter une nouvelle fois, progressivement, en fonction des demandes de retraits, ledit fonds en fixant le montant maximal de la dotation à 10 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente, soit environ 20,8 M€. Au titre de l'exercice 2025, la dotation du fonds de remboursement est de 9,5 M€. En date du 31 décembre 2025, le solde résiduel alloué à ce fonds est de 2,7 M€.

Au 31 décembre 2025, notre SCPI comptait 6 756 associés détenant 1 368 117 parts, soit un capital social de 205 217 550 €.

A ladite date, 100 267 parts sont en attente de retrait, représentant environ 7,33 % de la capitalisation totale de la SCPI, en diminution par rapport à l'exercice 2024 (8,81 % de la capitalisation totale de la SCPI). Le marché des parts de votre SCPI fait l'objet d'une surveillance accrue avec un pilotage constant de la Société de Gestion. Pour rappel, à date, les outils de gestion de la liquidité adoptés statutairement n'ont pu être mis en œuvre et ce, en considération du positionnement actuel des acteurs de la place.

Sur l'exercice 2025, il est, cependant, à souligner la stabilité des demandes de retrait avec une légère augmentation des souscriptions par rapport à l'exercice 2024. Cette tendance se confirme au 1^{er} trimestre 2026 avec une diminution de 50 % du nombre de demandes de retrait et une augmentation des souscriptions. Le travail de communication de la Société de Gestion avec les associés retrayants porte ses fruits. La mise en œuvre du fonds de remboursement a également eu un impact

positif. A ce titre, en considération d'une recommandation de l'Autorité des marchés financiers concernant le fonctionnement du fonds de remboursement, une résolution à caractère extraordinaire est soumise à votre vote afin de préciser lesdites modalités dans les statuts puis au sein de la note d'information.

Aucun investissement n'a pu être réalisé sur l'exercice. Votre SCPI reste en veille pour saisir toute opportunité d'investissement sur le marché des commerces de centre-ville et de périphérie. A ce titre, il convient de souligner la signature d'une promesse en date du 09 mars 2026 portant sur un actif situé SEQUEDIN/ENGLOS (59) loué à Il Ristorante moyennant un prix de 2 652 K€ acte en mains (AEM) et un taux de rendement initial de 6,60 % AEM.

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 2025, conformément à la politique d'arbitrages mise en place, quatre (4) actifs (dont un (1) partiellement) arrivés à maturité ont été vendus pour un prix de cession global de 5 875 K€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise (+20 %), ayant permis de dégager une prime de 1 072 K€ mais inférieur à la valeur nette comptable ayant ainsi généré une légère moins-value brute globale de 194 K€ (-3 % par rapport à la valeur nette comptable).

L'objectif réside toujours dans le repositionnement de notre SCPI sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés à l'environnement et s'inscrivant dans une démarche éco-responsable et en phase avec le label ISR Immobilier obtenu sur l'exercice 2024.

Au vu des expertises de fin d'année et en considération de la situation du marché immobilier sur l'exercice, la valeur du patrimoine de votre SCPI s'est relativement maintenue, à périmètre constant et hors participations financières, avec un repli de 3,36 %.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 186,46 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société, s'établit à 192,69 € 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 229,76 €.

Les revenus locatifs sur l'exercice sont régression par rapport à 2024 en raison des arbitrages réalisés au cours de l'exercice 2024 qui ont un impact négatif de 500 K€, s'établissant à 20 123 K€ contre 20 744 K€ soit -2,99 %.

Le taux d'occupation financier annuel moyen passe de 95,42 % en 2024 à 94,87 % en 2025. Bien qu'il soit constaté une baisse dudit taux par rapport à l'exercice précédent, il convient cependant de souligner que ce taux sur les trois premiers trimestres de l'exercice 2025 étaient de 95 % diminuant au 4^{ème} trimestre 2025 (93,85 %). Ce taux fait l'objet d'une surveillance de la part de votre Conseil de Surveillance.

Le résultat net s'établit à 16 610 K€, soit un résultat net par part de 12,03 €, en diminution par rapport à l'exercice précédent (12,24 €).

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2025 est de 11,73 € par part de manière à consolider le report à nouveau mais en augmentation par rapport à l'exercice précédent (11,65 € par part).

Compte tenu des résultats de l'exercice 2025, 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 dans le respect de la stratégie définie et surtout d'identifier des actifs immobiliers conforme à la politique d'investissement en vue de redonner du dynamisme à notre SCPI.

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

Le Conseil de Surveillance considère, eu égard au contexte actuel, que les résultats de votre SCPI demeurent globalement corrects, le taux de distribution s'établissant à 5,10 % en 2025.

III – RÔLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

Nos échanges avec la Société de Gestion sont toujours constructifs et de qualité. L'objectif commun est de parvenir à une stabilisation de la décollecte pour relancer activement la collecte et redonner une dynamique. Dans cette perspective, l'opération juridique consistant en la division par trois (3) de la valeur nominale de la part pour la fixer à 50 € en augmentant corrélativement le nombre de parts sociales de votre SCPI par création et émission de parts sociales nouvelles selon le rapport d'échange suivant : une part sociale ancienne d'une valeur nominale de 150 euros donnant droit à trois parts sociales nouvelles d'une valeur nominale de 50 euros, a pris effet au 1^{er} janvier 2026. L'objectif de cette opération est de toucher un panel d'investisseurs plus large, d'instaurer de la souplesse en matière de collecte et, ainsi, rendre plus attractive notre SCPI. Cette opération est ainsi sans impact sur l'exercice 2025.

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

Un important travail de mise aux normes va devoir être mené sur nos actifs immobiliers et ce, sur plusieurs années, vu que cinquante-huit actifs entrent dans le champ d'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 36 % du patrimoine et 84 % de la surface du portefeuille. En outre, la Société de Gestion continue de s'assurer de la qualité des locataires par rapport au respect de l'environnement et à la démarche éco-responsable dans le cadre de l'exercice des activités dans les actifs immobiliers mis en location et en respect avec le label ISR Immobilier.

En outre, conformément à l'article L.111-3-5 de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, votre SCPI étudie un projet d'implantation de points de charge ERP/IGH avec l'installation de bornes électriques sur le parking du site de VANDOEUVRE-LÈS-NANCY (54500) – 4-6 Rue d'Albertville.

IV – IMPACTS DES CRISES SUCCESSIVES

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

V – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RESOLUTIONS

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

Il est proposé à votre vote, en plus des résolutions ordinaires classiques, des résolutions extraordinaires visant à préciser les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement et à adapter les statuts conformément à la recommandation récente de l'Autorité des marchés financiers visée au II – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS.

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

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

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

Pour le cas où une nouvelle résolution se présenterait, nous vous invitons également à donner procuration, soit au Président du Conseil de Surveillance, soit à tout mandataire associé à votre convenance et à cocher, ainsi, la case correspondante.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur François LABORDE, Président

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 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 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 « Informations sur les règles générales d'évaluation » et « Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels relatifs au changement de méthode comptable, aux transactions post-clôture et aux impacts probables du conflit iranien.

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 vénale des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ;

Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs

immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 11 juin 2025.

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,

Les commissaires aux comptes

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Pierre-Henri DOLET

Rapport spécial

BUROBOUTIC
S.C.P.I - SOCIÉTÉ 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 2025)

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 gestion sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets de l'exercice.

Au titre de la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, cette commission a été perçue à hauteur de 9 % HT soit un montant comptabilisé de 975 818,13 € HT.

Au titre de la période du 1^{er} juillet 2025 au 31 décembre 2025, conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2025, cette commission a été perçue à hauteur de 9,5 % hors taxes, soit un montant comptabilisé de 712 193,81 € HT.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 1 688 011,94 € 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 60 674,00 € HT.

3 – Commissions sur cessions d'actifs immobiliers

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 58 750,00 € 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 0 € HT.

5 – Commissions de suivi et de pilotage

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 32 988,81 € HT.

Fait à Paris et Lyon

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 effectif au 31 décembre 2025 -

L'Assemblée Générale,

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

1°/ arrête le capital social effectif au 31 décembre 2025 à **205 217 550 €**.

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

Deuxième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

sur l'exercice clos le 31 décembre 2025,

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 16 609 981,27 € ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 2025.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 1 649 545,20 € ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 16 609 981,27 €

■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à 2 971 177,89 €

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de **19 581 159,16 €**

de répartir une somme de **16 188 742,47 €**, correspondant à 11,73 € 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 **421 238,80 €** au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **3 392 416,69 €**.

Cinquième 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.

Sixième 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 Christian LEFÈVRE et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés dénommées « D4 » et « SNRT »,

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 2028, 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)

■ **D4**

Société Anonyme
350 380 218 RCS NANTERRE
APE 6420Z
Siège social : 80 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Représentée par Monsieur Jean-Bernard DOLINER
Détenant 10 857 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ **Monsieur Christian LEFÈVRE**

Né le 12 juillet 1950
Demeurant à LAVILLEDIEU (07)
Détenant 165 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable centre de banque BNP PARIBAS - Ingénieur financier CARDIF ASSURANCES - Chargé de cours Centre de Formation de la Profession Bancaire - Investisseur et bailleur privé - Président de Club Services.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

■ **Monsieur Albert (Alby) SCHMITT**

Né le 14 octobre 1961
Demeurant à SEICHAMPS (54280)
Détenant 510 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Inspecteur général de l'environnement et du développement durable depuis 2021 - Membre de l'Ae (Autorité environnementale nationale) et de MRAe (missions d'autorités environnementales régionales) et Président de l'Ae en 2023/2024 – Co-Président comité d'orientation stratégique AFNOR eau et environnement depuis 2024
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 3

■ **SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES**

Société Anonyme
619 200 728 RCS BORDEAUX
APE 6820B
Siège social : 11 Rue Père Louis de Jabrun – 33000 BORDEAUX
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN
Détenant 8 985 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Associés faisant acte de candidature
(par ordre alphabétique)

■ **AAAZ**

Société Civile immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES
APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC
Détenant 507 parts
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

■ **Madame Pascale LUCHEZ**

Née le 11 février 1971
Demeurant à SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE (34980)
Détenant 939 parts (750 parts en pleine propriété avec son époux et 189 parts seule en nue-propriété)
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultante en communication institutionnelle, notamment pour l'Autorité de sûreté nucléaire et de radioprotection (ASNR) – Propriétaire de parts de douze (12) SCPI depuis 2008 – Présidente du Conseil syndical de quatre (4) immeubles – Gestion privée de plusieurs biens immobiliers (logements – bureaux) et d'un portefeuille de valeurs mobilières.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

■ **Monsieur Eric PERIGAUD**

Né le 30 avril 1959
Demeurant à SAINT LEONARD DE NOBLAT (87400)
Détenant 420 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Docteur - Vétérinaire.
Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Septième 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

Huitième résolution

- Précisions statutaires concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement -

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, en considération des recommandations de l'Autorité des marchés financiers, d'insérer au sein de l'article 8 – RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT – 2° - Fonds de remboursement l'alinéa suivant à la suite du premier alinéa :

« En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de Gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux (2) modalités pouvant être assimilées à deux (2) outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe V de la directive DIRECTIVE (UE) 2024/927 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET CONSEIL du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

■ La décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par la Société de Gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

■ Le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par la Société de Gestion de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement et ne sont pas assimilables à des « gates ». » ;

2°/ prend acte qu'à l'issue de l'Assemblée Générale, une actualisation du point 1.3 – Modalités de retrait sur le fonds de remboursement du Chapitre 2 de la note d'information de la SCPI sera effectuée afin d'intégrer ces précisions statutaires.

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

1°/ au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

■ Environnement :

- Consommations énergétiques moyennes (kWhEF/m²/an)
- Émissions de Gaz à Effet de Serre (kgCO2eq/m²/an)
- Consommations en eau (m3/m2.an)
- Mise en place de dispositifs favorisant le tri sélectif des déchets des occupants
- Analyse de la biodiversité

■ Social :

- Indicateur composite sur la Mobilité
- Part des actifs ayant 5 ou plus de lignes de transports à moins 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. Au 31/12/2024 la note était de 59,98/100 et passe à 61,23/100 au 31/12/2025. La note projetée au 31/12/2026 est estimée à 63,02/100.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

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

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

Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers :

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

Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique :

Il s'agit de mesurer la part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 49,32%

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

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

Quelle était l'allocation d'actifs ?

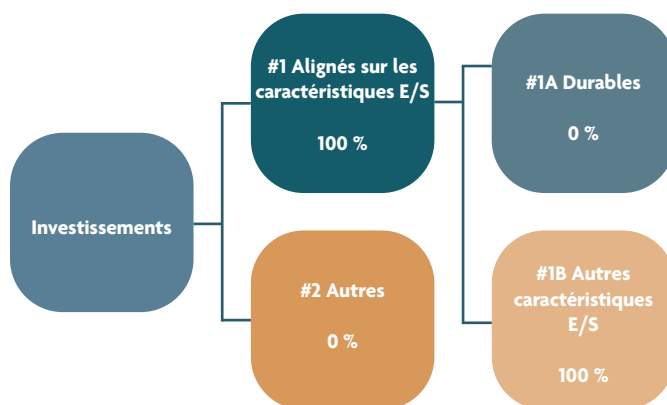
L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

■ du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements

■ des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple.

■ des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



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

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

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

■ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

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

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

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

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

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

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

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

FIDUCIAL Gérance ne s'engage pas à réaliser des investissements durables et les investissements réalisés ne contribuent pas aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE. L'alignement minimum sur la taxonomie des investissements réalisés est ainsi de 0% et ne sera pas soumis à l'assurance d'un tiers.

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la 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