



FIDUCIAL
GÉRANCE

Buroboutic
Métropoles

Rapport Annuel 2022



BUROBOUTIC

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

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

Capital nominal au 31/12/2022 : 210 895 050 €
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 14 juin 2023

Exercice 2022

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

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associés.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

M. Henri-Jacques NOUGEIN - *Président*

M. François LABORDE - *Vice-Président*

Société AXA FRANCE VIE, prise en la personne de Rémi MATUSZEWSKI

M. Yves BOUGET

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

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

Société MANDDCIE, prise en la personne de Hugues MISSONNIER

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

venue aux droits de la société dénommée – SOCIÉTÉ D'ASSURANCES

FAMILIALES DES SALARIÉS ET ARTISANS VIE – Sigle SAF BTP VIE

M. Albert (Alby) SCHMITT

Société SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,

prise en la personne de Dominique CHUPIN

Mme Evelyne TILLIER

Co-Commissaires aux Comptes titulaires

CABINET ESCOFFIER

40 rue Laure Diebold - 69009 LYON

représenté par Serge BOTTOLI

CABINET P CASTAGNET

9 rue de l'Echelle - 75001 PARIS

représenté par Pierre-Henri DOLET

Expert immobilier

CBRE VALUATION

131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

Dépositaire

CACEIS BANK

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

Chers Associés,

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1^{er} trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Concernant les bureaux, la demande s'est surtout concentrée dans les quartiers tertiaires les plus centraux pour des actifs de qualité et proposant une diversité des espaces de travail à l'instar des espaces extérieurs ou des offres de services. Les fondamentaux de l'activité constatée en 2022 devraient perdurer en 2023 : la localisation, l'aménagement et la diversité des espaces de travail seront autant d'éléments clés pour les utilisateurs.

L'année 2022 représente une année dynamique pour les commerces et les appréhensions post-Covid sur le devenir de l'investissement commerce semblent progressivement se lever. Le marché locatif retrouve des couleurs et l'engagement en travaux d'amélioration de la performance énergétique devrait concourir à aller chercher de la valeur et justifier des hausses de loyers.

Votre SCPI BUROBOUTIC a affirmé toute sa résilience dans ce contexte chahuté en affichant des métriques robustes et des résultats 2022 en hausse marquée.

La distribution de votre SCPI diversifiée est passée de 10,90 € à 11,50 € par part à fin 2022, **soit un taux de distribution de 4,31%**, tout en augmentant en parallèle son report à nouveau.

Le TRI détention long terme à 20 ans s'établit à +9,41% à fin 2022. La diversité de la base locative exige un suivi granulaire de la part des équipes de gestion qui maintiennent un lien très étroit avec leurs 300 locataires.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



© Photo : Tous droits réservés

50, rue St Ferreol
à Marseille (13)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2022

Capitalisation	375 393 189 €
Nombre de parts	1 405 967
Nombre d'associés	6 927
Valeur nominale de la part	150,00 €
Valeur de réalisation par part	212,77 €
Valeur de reconstitution par part	252,77 €
Prix de souscription ⁽¹⁾	267,00 €
Prix de retrait ⁽²⁾	240,30 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Prix de souscription depuis le 17 février 2017 dont commission de souscription incluse de 26,70€HT, soit 10%HT

⁽²⁾ Prix de retrait depuis le 17 février 2017

Patrimoine immobilier au 31/12/2022

Nombre d'immeubles	176
Valeur vénale hors droits ⁽²⁾	310 245 720 €
Taux d'occupation financier annuel	95,26 %
Loyers quittancés HT	19 606 545 €

⁽²⁾ y compris les parts détenues dans le fonds de fonds Fidimmo et dans la SCPI Pierre Expansion Santé

Compte de résultat 2022 en € par part

Revenus locatifs	13,88 €	Charges non récupérables	1,16 €
		Charges d'exploitation	1,93 €
		Charges financières	0,14 €
Produits financiers	0,67 €	Résultat net	11,60 €
Résultat exceptionnel	0,28 €		

BUROBOUTIC MÉTROPOLIS

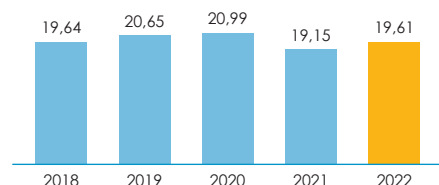
Classification SFDR	Article 8 ⁽³⁾
Catégorie	Diversifiée
Date de création	01/12/1986
Dividendes versés en 2022	11,50 € / part
TRI 10 ans 2022 ⁽⁴⁾	2,70 %
Taux de distribution 2022 ⁽⁵⁾	4,31 %

⁽³⁾ 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.

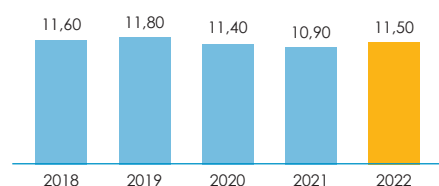
⁽⁴⁾ source IEIF

⁽⁵⁾ Le taux de distribution est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année.

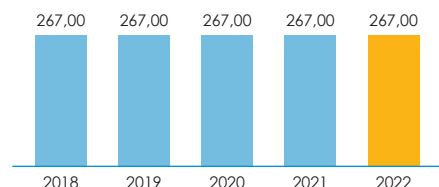
Loyers quittancés (en M€)



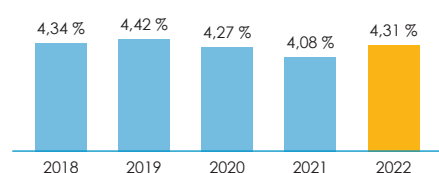
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)

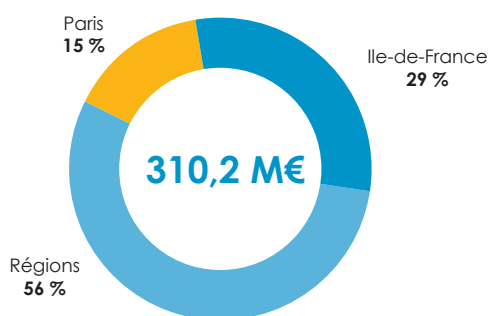


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽⁶⁾

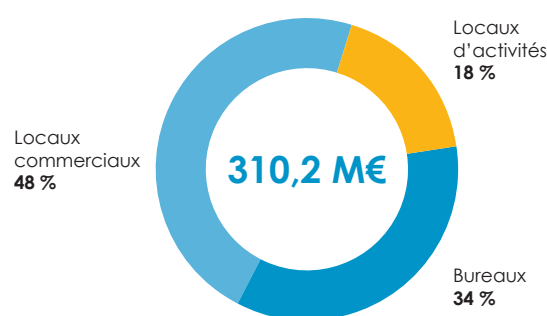


⁽⁶⁾ TDVM de 2018 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2022 - 2023	page 6
Conjoncture immobilière : 2022 - 2023	page 7
Les SCPI en 2022	page 8
FIDUCIAL Gérance et l'investissement responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 11
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 16
Composition du patrimoine au 31 décembre 2022.....	page 18
Présentation des comptes annuels	page 22
Annexe aux comptes annuels	page 26
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports des Co-Commissaires aux Comptes	page 35
Projet de texte des résolutions	page 38
Annexe à la documentation périodique pour les fonds Article 8.....	page 41

4, rue Bourbon-le-Château
à Paris (75)



La résurgence de l'inflation

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au 1^{er} trimestre 2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation s'établissant à près de 10% en zone euro à fin 2022. Pour y faire face, les banques centrales ont procédé à des remontées successives de leurs taux directeurs ayant pour conséquence une hausse vertigineuse du coût de l'argent. L'érosion de la prime de risque immobilière pousse aujourd'hui les acteurs vers une extrême sélectivité de leurs investissements.

Certains points de bascule ont en effet été franchis : prise de conscience des enjeux climatiques, remontée franche du coût de l'argent et retour vers un monde inflationniste. La Banque Centrale Européenne (BCE) anticipe une décrue progressive de l'inflation de 8,4% en zone euro en 2022, à 6,3% en 2023 puis 3,4% en 2024. Sur le plan international, la lutte contre l'inflation restera le point central des politiques économiques et monétaires.

Au niveau mondial, la dynamique macro continue de se dégrader à un rythme modéré. La résilience est manifeste tant aux Etats-Unis qu'en Zone euro avec une bonne tenue des surprises macroéconomiques. Seule la Chine est en difficulté mais cela est lié à la diffusion épidémique rapide. Les conditions financières se durcissent moins. La dynamique d'inflation ralentit désormais au niveau mondial, ce qui permet aux banques centrales d'adopter une position plus gradualiste. Néanmoins, le resserrement monétaire continue et le risque sur les anticipations de taux court est en légère augmentation à court terme. Compte tenu du net rebond et du positionnement encore haussier taux longs, le risque est assez équilibré.

Les perspectives économiques

D'un point de vue économique, les points clés sont les suivants :

- Les attentes anticipées par la Banque de France en matière de croissance du PIB ressortent à +0,3% en 2023, avant une reprise plus franche de la croissance dès 2024 ;
- Une inflation encore plus forte conditionnant une politique monétaire restrictive : la BCE n'a pas d'autre choix que de maintenir une politique de resserrement monétaire stricte. Ainsi pour 2023, elle prévoit de continuer à relever progressivement ses taux « sensiblement et à un rythme régulier », faisant suite aux 4 hausses successives déjà cristallisées sur l'exercice 2022 ;
- Un pouvoir d'achat en recul et une consommation en berne pour les ménages : la consommation devrait être atone, les ménages adoptant un comportement prudent et ne souhaitant pas désépargner, pour compenser la perte de pouvoir d'achat ;
- Les marges des entreprises resteront sous pression : les entreprises devraient voir leurs marges baisser, étant donné la hausse des coûts de production : la normalisation des conditions de financement devrait peser sur leur capacité à investir.

La BCE reste sur un discours dur, confortée par la bonne résistance macroéconomique. Les prix du pétrole ont bien résisté depuis le début d'année, reflétant des aspects d'offre. Les tensions avec la Russie constituent un risque de friction alors que la demande chinoise va progressivement repartir dans les mois à venir. Le prix du gaz européen a quant à lui baissé en raison de conditions climatiques très favorables.

Les conditions financières ont arrêté de se durcir en raison d'un ton moins agressif du côté de la Réserve Fédérale Américaine (FED), cela étant favorisé par la désinflation. Les perspectives macroéconomiques restent toutefois dégradées à moyen terme sous l'effet du durcissement monétaire passé, de l'impact baissier de ce dernier sur l'immobilier et de prix de l'énergie encore élevés (malgré une nette baisse en Zone euro).

L'activité continue de bien résister pour le moment en Zone euro. De son côté, l'inflation amorce une détente en raison du recul des prix de l'énergie. Christine Lagarde a toutefois annoncé être prudente à cet égard avec une saisonnalité moins favorable sur l'inflation en début d'année. Dans l'ensemble, la BCE reste confortable avec le resserrement monétaire, étant précisé que la BCE a aujourd'hui plus de travail que la FED pour contenir l'inflation car son début d'intervention sur les marchés s'est déployé plus tardivement. Compte tenu de la détermination de la BCE, on peut s'attendre de nouvelles hausses des taux directeurs en 2023 qui devraient s'orienter vers le seuil de 4% d'ici la fin d'année.

L'enjeu climatique pour le secteur immobilier

En parallèle, les effets du changement climatique vont s'amplifier dans la prochaine décennie : les politiques et les réglementations évoluent rapidement afin de faire fléchir les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2025-2028. A cet effet, le changement climatique représente le plus grand risque systémique. Le carbone devient aujourd'hui une nouvelle métrique de plus en plus prise en compte par les acteurs car il constitue un vecteur de transformation du marché immobilier. La ville bas-carbone est devenue un enjeu de la mobilité de demain, de la densification et de la sobriété. Cette transition replace la biodiversité au centre des débats : comme pour le changement climatique, la ville et l'immobilier sont à la fois responsables mais également victimes de l'effondrement de la biodiversité.

L'heure est désormais à la sobriété énergétique, mais surtout à un retour aux fondamentaux. La visibilité sur les marchés reste faible du fait du contexte de crise économique présent, stimulé par une rapide remontée des taux et une forte inflation. Il convient de noter que les experts immobiliers devraient intégrer une « valeur verte » dans leurs travaux de valorisation. Une prime devrait ainsi être accordée aux actifs répondant aux dernières normes environnementales par rapport aux actifs vieillissants et/ou obsolètes.

Les évolutions réglementaires concernant le changement climatique vont se diffuser progressivement. La nécessité d'agir n'a jamais été aussi pressante et être proactif permettra de profiter des opportunités et de se préparer aux risques et contraintes. Les réglementations actuelles et à venir imposent pour les investisseurs et utilisateurs de collecter, traiter et analyser les données pour établir une feuille de route en vue d'atteindre les objectifs ambitieux fixés.

En synthèse, force est de constater que la fin des taux bas représente un nouveau paradigme économique pour les acteurs du marché : même si l'OAT pourrait rebaisser un peu en 2023, ce repli devrait être marginal. La remontée des taux pourrait conduire certains acteurs à réallouer différemment leurs investissements conjugué avec un rééchelonnement des primes de risque. Le potentiel de réversion des loyers va être scruté de près par les investisseurs et les stratégies d'Asset Management seront dorénavant au cœur de la création de valeur. Les investisseurs sont aujourd'hui à la recherche de résilience car ils vont devoir se prémunir de l'imprévisibilité des chocs externes.

L'engagement de travaux d'amélioration de la performance énergétique permettra d'aller chercher de la valeur et de potentiellement justifier des augmentations de loyers si les charges énergétiques baissent du fait de ces travaux. Les investisseurs devraient se reconnecter aux fondamentaux de l'immobilier : l'actif immobilier n'est pas seulement un produit financier mais une valeur liée à l'usage, à l'occupant. Tels semblent être les réels enjeux de demain. ■

Source : BNP Paribas Real Estate ; CBRE ; C&W ; Eurostat ; Immostat

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Vers un retour à la normale

Après une belle remontée en 2022, avec 2,1 millions de m² (+10% par rapport à 2021), la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, est en berne au 1^{er} trimestre 2023, avec seulement 317 000 m² placés, soit une baisse de 39% par rapport à la même période, qui touche toutes les catégories de surfaces. C'est le signe que le marché tertiaire est désormais impacté par les difficultés des utilisateurs, qui préfèrent renégocier leurs loyers plutôt que déménager. Résultat, l'offre disponible à 1 an continue à gonfler, pour atteindre aujourd'hui 6 millions de m², soit 4 ans de transactions au rythme actuel. De même, le taux de vacance moyen a encore grimpé, à 7,9% sur l'Île-de-France, avec toujours de fortes disparités : 3,5% à Paris contre environ 20% pour le secteur péri-Défense ou la 1^{ère} couronne nord.

Les propriétaires peuvent toutefois se rassurer avec les valeurs locatives, qui restent orientées à la hausse, malgré un léger recul des mesures d'accompagnement, signe que ces valeurs reflètent mieux la réalité du marché. Les loyers « prime » restent très élevés, avec des pointes entre 950 €/m² et 1.000 €/m² dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 834 €/m² en neuf ou restructuré, 694 €/m² en seconde main, à comparer avec La Défense, à 505 €/m² et 419 €/m² respectivement). Ce n'est pas le cas dans les marchés de périphérie, où les loyers se situent dans une fourchette de 250 à 350 €/m².

Investissement : toujours l'attentisme

L'année 2022 s'est terminée sur un résultat très correct, avec environ 29 Md€ investis en immobilier d'entreprise sur l'ensemble du marché français, un chiffre très légèrement supérieur à ceux des deux années précédentes. Ce résultat cache en fait une inversion de tendance, à l'œuvre depuis le 4^{ème} trimestre, l'un des plus faibles enregistrés depuis longtemps. Ce ralentissement se poursuit, avec un 1^{er} trimestre 2023 à 4 Md€, en baisse de 25% par rapport à 2022 et 18% par rapport à la moyenne décennale. Ce phénomène est dû à l'attentisme généralisé des investisseurs dans le contexte de remontée des taux de rendement.

La classe d'actifs bureaux, compartiment-phare du marché, continue à perdre de sa superbe : 60% des volumes en 2021, 50% en 2022, 42% seulement au 1^{er} trimestre 2023. Ce recul profite principalement à la classe d'actifs commerces, qui connaît un vrai retour en grâce depuis la fin du Covid : 5,8 Md€ investis en 2022, troisième meilleure année de la décennie (32% des volumes), et encore 1,3 Md€ au 1^{er} trimestre 2023, un chiffre toujours supérieur à la moyenne décennale. Le segment logistique est moins en pointe que l'an dernier (4,9 Md€ en 2022 contre 5,4 Md€ en 2021), du fait de la remontée des taux, mais reste une classe d'actifs appréciée des investisseurs, qui tablent sur une prochaine fin du repricing.

Rendements : une décompression généralisée

La rentrée de septembre a sonné le début de la décompression des taux de rendement, dans la foulée des remontées successives des taux directeurs des banques centrales. Ce phénomène touche toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux, y compris parisiens, et dans une moindre mesure les commerces, dont la remontée est en partie actée. Les grands brokers situent actuellement les taux « prime » à 3,15% pour les bureaux, 3,75% pour les commerces et 4,25% pour la logistique. Pour notre part, nous anticipons de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Ralentissement en cours

Après une belle année 2021 (1,2 million de logements vendu dans l'ancien, meilleur score depuis 15 ans), l'année 2022 a marqué un fléchissement (1,1 million) mais reste au-dessus de la moyenne décennale. Les prévisions pour 2023 se situent autour de 1 million de logements vendus. Cette décre est bien évidemment liée à la capacité d'emprunt des acquéreurs, directement impactée par la hausse des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts bancaires.

Dans le neuf, le phénomène est similaire (248 000 logements vendus, en baisse de 5%). La reprise n'est plus d'actualité. On assiste en effet à un décrochage inédit entre les autorisations de construire, qui restent à un niveau élevé, autour de 500 000 logements, et les mises en chantier, qui subissent de plein fouet la flambée des coûts de construction et retombent autour de 380 000 logements. Les réservations sont en baisse de 15% et les stocks en hausse de 9%. Les promoteurs sont inquiets. Les grands acteurs du secteur militent actuellement pour une nouvelle politique de soutien de la part du gouvernement.

Prix de vente : atterrissage en vue

En ce qui concerne les prix de l'ancien, l'atterrissage se confirme en Île-de-France (+2% seulement à fin 2022), tandis que les régions poursuivent leur rattrapage, avec une hausse moyenne de 7%, comprenant néanmoins quelques marchés en baisse, comme Strasbourg ou Bordeaux.

Dans le neuf, les prix ont continué à monter, à un rythme moindre toutefois (+5,7% en 2022, mais +1,3% seulement au 4^{ème} trimestre). Il est clair que cette évolution sera impactée dans les prochains mois par la baisse des réservations.

Quelques nuages pour les ventes en bloc

Après deux années record, l'investissement résidentiel en bloc s'est essouffé, avec 5,6 Md€ placés (-23% en 2022, -31% sur le résidentiel classique). Les institutionnels se reportent sur le résidentiel géré, qui pèse aujourd'hui 1,3 Md€. Malgré la hausse des taux, les rendements résidentiels restent encore assez bas, inférieurs à 3% pour Paris, Lyon et Bordeaux. Seules des villes moyennes comme Besançon ou Amiens tangentent la barre des 5%. En résidences gérées, les taux « prime » demeurent pour l'instant à moins de 4%.

La pierre papier représente aujourd'hui une locomotive dont les performances très correctes convainquent, mois après mois les investisseurs. Les SCPI prouvent à nouveau en 2022 leur régularité et leur stabilité dans un contexte économique plus qu'incertain.

Ce produit financier au sous-jacent immobilier est en train de prendre une place importante et méritée dans le paysage de l'épargne française puisque la collecte nette annuelle cumulée en 2022 est en progression de +37,4% sur un an pour atteindre 10,20 Mds €. Ainsi la capitalisation totale des SCPI dépasse 89 Mds€, en progression de plus de 14% sur un an.

En effet, la SCPI étonne voire interroge par sa régularité.

Plus habitués aux scénarios extrêmes, positifs comme négatifs, les épargnants dont les économies ont été investies sur la pierre papier profitent encore de la grande régularité des SCPI avec un Taux de Distribution de 4,53% en 2022, quasiment semblable à celui de 2021.

Cependant, les performances ne sont pas homogènes entre les 215 SCPI du marché. Le paysage des SCPI contient des disparités de rendement qui sont liées à leur prépondérance immobilière.

En effet, nous constatons des écarts significatifs de taux de distribution par typologie de SCPI : 4,18% pour le secteur résidentiel contre 5,57% pour les SCPI diversifiées.

Plusieurs faits marquants sont à retenir sur l'exercice 2022 :

- Un retour en force des SCPI liées à l'hôtellerie et aux commerces; deux catégories qui avaient subi un coup d'arrêt en 2020 en affichant des Taux de Distribution très en dessous des moyennes de marché. Elles inversent la tendance pour cette année 2022.
- Une légère mais notable baisse du côté des SCPI à prépondérance logistique et résidentielle. Celles qui ont, ces derniers temps, concentré les appétits des épargnants en recherche de rendement voient ainsi leur Taux de Distribution baisser par rapport à 2021.
- Les SCPI de bureaux et de Santé / Education maintiennent un rendement équivalent à celui de 2021.
- Les SCPI Diversifiées affichent quant à elles un taux de rendement 2022 à la fois supérieur à la moyenne et supérieur à leur propre performance 2021.

Comparativement à 2021 où la collecte était assurée à 46% sur les SCPI de bureaux et à 26% sur les SCPI Santé/ Éducation, la collecte 2022 s'est réorganisée autour des SCPI diversifiées qui rassurent probablement plus les épargnants même si les SCPI plus thématiques comme la logistique gagnent du terrain. Ces SCPI offrent l'avantage de diversifier au sein même de leur portefeuille.

Cet afflux de collecte pourrait aussi provenir du succès des SCPI dites «sans frais*» qui attirent 15% des capitaux des SCPI diversifiées et dopent ainsi cette typologie.

La capitalisation des SCPI reste très en faveur des bureaux, qui constituent 52% des actifs. Puis, viennent ensuite les diversifiées (15%), la santé et l'éducation (10%) et le commerce (7%).

Grâce à un taux de rémunération très attractif par rapport aux autres placements et stable, les SCPI continuent d'attirer les épargnants français, alors même que l'épargne immobilière reste un placement encore méconnu par le grand public.

Si les bureaux restent toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, la part dans l'investissement global se réduit d'année en année pour s'établir à 52 % (5,5 milliards d'euros) en 2022 contre 67 % des investissements en 2017.

Pénalisées durant la crise sanitaire de la Covid-19, deux classes d'actifs ont retrouvé les faveurs des investisseurs en 2022 : les SCPI ont investi 1,8 milliard d'euros en 2022 dans les commerces contre 873 millions d'euros en 2021 et 1,2 milliard en 2020, repassant ainsi au-dessus des niveaux d'avant-crise sanitaire.

Avec la réouverture des frontières et la reprise du tourisme international, les SCPI ont investi 716 millions d'euros en 2022 dans l'hôtellerie contre 222 millions en 2021.

Quant à l'immobilier de santé, les SCPI ont continué d'investir massivement sur cette classe d'actifs résiliente : 1,7 milliard d'euros en 2022 contre 1 milliard d'euros en 2021 et 300 millions en 2020.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 4,1 milliards d'euros en 2022 (soit 39 % contre 34 % en 2021) dans la zone euro, 33 % en région parisienne, 21 % en province et 7 % à Paris.

L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 980 millions d'euros, suivie par le Royaume-Uni (730 millions d'euros) et l'Espagne (650 millions d'euros).

En matière de cessions d'actifs, les SCPI ont été très actives avec un volume record de 1,8 milliard d'euros en 2022 contre 1,5 milliard d'euros en 2021. Les bureaux (69 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La région parisienne (32 %) et la province (29 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,53 % en 2022 contre 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les SCPI puisque le taux le plus faible s'établit à 0,93 % et à 8,93 % pour le plus élevé.

Le rendement des SCPI reste très attractif par rapport aux autres placements plébiscités par les Français comme le Livret A (3 % depuis le 1^{er} février 2023 mais avec un plafond limité à 22 950 euros) ou celui de l'assurance vie qui passe sous la barre des 2 % en 2022.

Nous sommes particulièrement attentifs à la qualité des investissements et de la gestion d'actifs sur ce marché, qui resteront les critères prépondérants de la qualité d'une SCPI, au-delà de la capacité à collecter et à séduire les investisseurs.

Comme tout investisseur immobilier, les SCPI doivent être très sélectives pour maintenir les niveaux de rendements : en sélectionnant les actifs sur des marchés de référence, bien situés, bien connectés, répondant aux normes environnementales, avec des aménagements permettant une multiplicité de fonctions, voire une capacité de transformation.

Dans ce contexte économique complexe, la remontée des taux d'intérêt impacte les prix des actifs immobiliers et les premières corrections de valeurs ont été actées à la fin de l'année 2022 et devraient se poursuivre en 2023, ce qui ne sera pas sans impact sur les prix de valeurs de parts de certaines SCPI.

Aussi, les mutations socio-économiques continueront de rebattre les cartes des différentes classes d'actifs sur lesquelles les SCPI ont massivement investi au cours des dernières années comme les bureaux (télétravail, taux de vacance, valorisation,...) et les commerces (baisse du pouvoir d'achat des Français, liquidations de plusieurs chaînes de magasins,...).

Le marché secondaire des SCPI a augmenté de plus de 9% en 2022 avec une hausse des volumes échangés (1,60% de la capitalisation, soit 1 438 M€, contre 1 315 M€ en 2021). Malgré tout, les retraits non compensés restent à un niveau très faible (0,03% de la capitalisation), ce qui témoigne de l'absence de tension sur ce marché à ce stade. ■

* : à l'entrée, mais avec des frais de gestion plus importants.



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance a signé en Août 2020 la **Charte des PRI** (« Principles for Responsible Investments ») érigée par l'ONU.

Cette Charte, articulée autour de six principes fondamentaux de l'Investissement Responsable, est le gage et la reconnaissance de nos bonnes pratiques et efforts constants en matière environnementale, sociale et de gouvernance. Les six principes sont les suivants :

- Nous prendrons en compte les questions ESG dans les processus d'analyse et de prise de décision en matière d'investissement.
- Nous serons des investisseurs actifs et prendrons en compte les questions ESG dans nos politiques et pratiques d'actionnaires.
- Nous demanderons aux entités dans lesquelles nous investissons de publier les informations appropriées sur les questions ESG.
- Nous favoriserons l'acceptation et l'application des principes auprès des acteurs de la gestion d'actifs.
- Nous travaillerons ensemble pour accroître notre efficacité dans l'application des Principes.
- Nous rendrons compte individuellement de nos activités et de nos progrès dans l'application des principes.

En outre, nous imposons la signature de notre **Charte Fournisseurs à l'ensemble de nos parties prenantes** : fournisseurs, sous-traitants, sociétés de conseils, mandataires, et conseillers en investissement financier.

De cette façon, nous nous assurons du respect de **cinq principes** qui nous semblent capitaux :

- Mise en place et pilotage d'actions collectives et de conditions de travail respectueuses de la dignité de la femme et de l'homme,
- Promotion de la diversité en condamnant fermement toutes les formes de discrimination,
- Interdiction de toute forme de travail qui peut porter atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes,
- Lutte contre toutes les formes de corruptions tant vis-à-vis des fournisseurs ou sous-traitants que vis-à-vis des donneurs d'ordres,
- Réduction des impacts environnementaux liés à l'activité (via la diminution des consommations d'électricité, d'énergies fossiles et d'eau, des émissions de gaz à effet de serre, de la production des déchets et/ou leur valorisation, ou via la préservation de la biodiversité).

NOS SCPI ET GROUPEMENTS FORESTIERS ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

L'année 2022 nous a permis de renforcer nos trois axes de développement en matières ESG :

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

AU NIVEAU ENVIRONNEMENTAL

L'audit de la consommation énergétique du patrimoine décidé en 2020 a été déployé avec succès au cours des deux années passées. A date, **236 immeubles soit environ 477 800 m² - le tiers de nos immeubles - font désormais l'objet d'un suivi de leurs consommations énergétiques.** L'objectif étant d'atteindre un taux de couverture significatif de notre patrimoine à la fin de l'année 2023.

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

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

Par ailleurs, notre expertise dans la gestion et le développement durable des forêts est reconnue par la **certification PEFC** de nos six Groupements forestiers délivrée par l'organisme européen de **Programme de reconnaissance de Certifications forestières**.

Parce que nous sommes persuadés que l'équilibre environnemental est l'une des clés de l'équilibre financier, nous nous sommes également entourés d'**experts** et des **meilleurs spécialistes** en matière ESG et que l'ensemble des collaborateurs de FIDUCIAL Gérance sont formés aux enjeux ESG.

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

AU NIVEAU SOCIAL

Nous avons toujours considéré que notre locataire était au centre de nos SCPI. Il nous paraît donc naturel de lui offrir un accompagnement sur mesure en toutes circonstances.

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

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

AU NIVEAU DE LA GOUVERNANCE

Toutes les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance sont encadrées par un dispositif de **lutte contre le blanchiment d'argent** et contre le **financement du terrorisme (LCB-FT)**.

À ce titre, la provenance de l'ensemble des flux financiers est systématiquement vérifiée.

De plus, nous nous assurons de l'identité de chaque partie prenante à l'aide d'un process strict de **Know Your Customer (KYC)** constamment mis à jour des bases de données de l'Etat.

Enfin, toutes les données personnelles que nous possédons sont rigoureusement traitées selon le **Règlement Européen De Traitement Des Données Personnelles (RGPD)**. ■

De plus, la **labellisation ISR Immobilier** de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTÉ a été obtenue en mai 2022. La SCPI SÉLECTIPIERRE 2 est en cours d'obtention (mai 2023) et la labellisation des SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC est prévue au premier trimestre 2024.

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 2022, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative suivis de l'examen des comptes annuels.

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

Les Co-Commissaires aux Comptes vous communiquent leur opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dans leur rapport sur les comptes annuels et vous relatent, dans leur rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

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

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2022,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2022 et quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance, Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport des Co-Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites commissions,
- Désignation de quatre (4) membres du Conseil de Surveillance,
- Renouvellement du Co-Commissaire aux comptes Cabinet P CASTAGNET.

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

Ceux de :

- La Société **D4**, prise en la personne de Monsieur Jean-Bernard DOLINER,
- Monsieur **Henri-Jacques NOUGEIN**,
- Monsieur **Albert (Alby) SCHMITT**,
- La Société **SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES**, prise en la personne de Monsieur Dominique CHUPIN.

Les membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages, à l'exception de Monsieur Henri-Jacques NOUGEIN que la Société de Gestion remercie pour sa contribution dans le cadre du développement de la SCPI.

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

- La société **AVENIR IMMOBILIER**, dont le représentant permanent est Madame Brigitte GIRARDIN ;
- Monsieur **Christian LEFEVRE**.

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

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

Dans le cadre de la politique de digitalisation des process en vue de diminuer l'empreinte carbone et de faciliter l'exercice du droit de vote, la Société de Gestion projette de permettre aux associés le souhaitant de pouvoir voter par voie électronique et ce, à partir du moment où le système sera fonctionnel et dès lors qu'un accord exprès aura été notifié nominativement par chaque Associé à la Société de Gestion.

A ce titre, elle soumet à votre vote une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer statutairement la possibilité de recourir au dispositif de vote dématérialisé lors des Assemblées Générales.

Il est également proposé d'actualiser les statuts en considération des modifications apportées au Règlement général de l'Autorité des marchés financiers telles que la modification de la périodicité du bulletin d'information des associés ou de certaines publications au B.A.L.O..

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.

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 arrêtrée 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 2022, il est à noter que la SCPI dispose d'une (1) ligne de crédit revolving pour un montant global de 20 M€ tirée à hauteur de 10,5 M€.

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

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 est autorisée à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 5 000 000 €, ledit fonds. Au titre de l'exercice 2022, aucune dotation n'a été effectuée.

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.

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

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

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote 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 » **OU** par courriel à l'adresse vote.scpi@fiducial.net .

L'Assemblée Générale 2023 sera tenue **en présentiel**.

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

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

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Durant l'exercice 2022, il a été enregistré la souscription de 7 850 parts au nominal de 150 € et le retrait de 16 869 parts. Par conséquent, le capital social a été diminué de 9 019 parts au nominal de 150 €, soit 1 352 850 €, pour atteindre 210 895 050 € au 31 décembre 2022 répartis sur 1 405 967 parts sociales.

Au 31 décembre 2022, 25 631 parts sont en attente de retrait.

La collecte brute s'est élevée à 2 095 950 € au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 267 € et la capitalisation de la Société a été portée à 375 393 189 € au 31 décembre 2022.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2022, ce sont 13 534 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (66 dossiers représentant 9 729 parts) et de donations (12 dossiers représentant 3 805 parts).

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

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2022, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Évolution du patrimoine

Investissements

Au cours de l'exercice 2022, votre SCPI a mené à bien une nouvelle acquisition portant sur un ensemble immobilier à usage principal d'activité et de bureau situé au 27 avenue Graham Bell à Bussy-Saint-Georges (77). Cet actif d'une surface utile de 1 628 m² a été acquis en date du 16 décembre 2022 dans le cadre d'une opération de sale & leaseback d'une durée de 10 ans, dont 9 ans fermes, avec la société Dipsamatic. Ce nouvel investissement représente un volume de 3 713 K€ acte en main, sur la base d'un rendement de 5,33 % acte en mains pour la SCPI Buroboutic Métropoles.

Cessions d'actifs

Votre SCPI a poursuivi ses arbitrages d'actifs matures, avec six nouvelles cessions au cours de l'exercice 2022, portant sur des actifs situés à Paris 3 (75), Malakoff (92), Les Pennes-Mirabeau (13), Toussus-le-Noble (78), Tremblay-en-France (93) et Torcy (77), pour un prix de cession total de 3 006 K€ net vendeur, très supérieur à la valeur d'expertise, et permettant de générer une plus-value globale d'environ 580 K€.

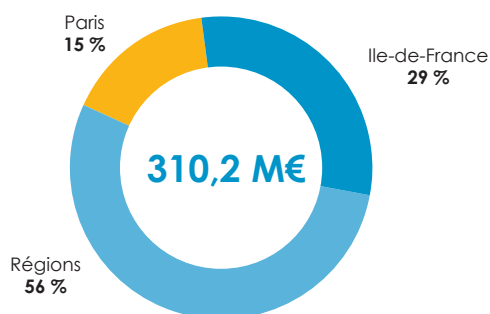
Par ailleurs, postérieurement à la clôture, votre SCPI a finalisé la vente d'un actif à usage de bureau situé à Toussus-le-Noble (78) pour un prix de 198 K€ net vendeur, offrant une prime de 67 k€ par rapport à la valeur d'expertise.

Composition du patrimoine immobilier

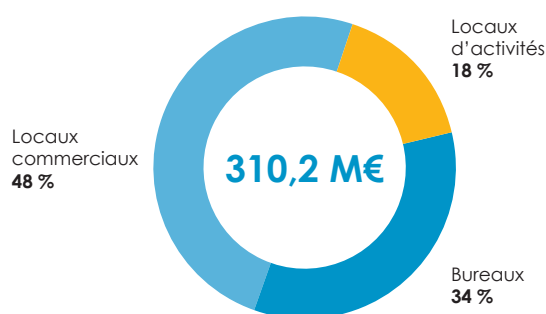
Au 31 décembre 2022, le patrimoine de votre Société est réparti sur 176 immeubles et totalise une superficie de 1 65 462 m², en légère diminution par rapport à 2021. Les six (6) cessions d'actifs intervenues en 2022 ont représenté une surface totale de 1 658 m², tandis que l'acquisition représente une surface utile de 1 628 m².

La répartition géographique et par nature du patrimoine est quasi-identique à celle de 2021. Ainsi, la province reste majoritaire à 56 % en valeur.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2022



Répartition géographique



Répartition par destination

Valeur vénale

Votre Société de Gestion a arrêté les valeurs vénales des actifs immobiliers sur la base des actualisations d'expertises immobilières réalisées par CBRE VALUATION. Les valeurs représentent un montant total de 310 246 K€ hors droits au 31 décembre 2022, y compris les c.a. 40% de parts détenues dans le fonds de fonds immobilier Fidimmo et les 50 000 parts de la SCPI Pierre Expansion Santé pour un montant

total de 19 061 K€. La valeur vénale des actifs immobiliers détenus en direct est en repli très limité par rapport à 2021 (-2,0 M€, soit -0,67 %), et de -1,1 % à périmètre constant. Ces baisses de valeur restent contenues, compte-tenu du contexte actuel et de l'environnement économique incertain.

	Commerces (K€)	Bureaux (K€)	Locaux mixtes et Activités (K€)	Total (K€)
Paris	32 974	9 180	3 582	45 736
Île-de-France	49 062	21 352	21 993	92 407
Régions	65 497	74 894	31 712	172 103
Totaux	147 533	105 426	57 287	310 246

Situation locative

Après un contexte économique peu favorable en 2020 et 2021 impacté par la pandémie de la COVID-19, le volume des loyers quittancés est passé de 19 565 K€ en 2021 à 19 549 K€ en 2022, soit une baisse de 15 K€.

Les surfaces libérées au cours de l'exercice se sont élevées à 13 433 m² et concernent principalement :

- Un bâtiment plateforme logistique et bureaux administratifs à Montbeugny (8 045 m²),
- un bâtiment d'activité à Sartrouville (1 593 m²),
- un local commercial à Vandœuvre les Nancy (1 249 m²),
- un local commercial à Eragny (535 m²),
- un local d'activité à Pontault Combault (530 m²),
- un bâtiment d'activité et bureaux aux Pennes Mirabeau (425 m²),
- un plateau de bureau au 18 rue de la Boétie à Paris (110 m²).

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface globale de 11 852 m² (représentant un loyer annuel global de 728 K€ HT), et dont les plus significatives ont été les suivantes :

- dans le secteur du bureau :
 - Rue de la Boétie à Paris (110 m²),
- dans le secteur du commerce :
 - à Sens (475 m²),
 - à Serris (600 m²),
 - à Marseille (195 m²),
 - à Lannion (149 m²),
 - ainsi que des surfaces commerciales inférieures à 100 m².
- dans le secteur du commerce :
 - à Montbeugny (8 045 m²),
 - à Sartrouville (1 593 m²).

Le taux d'occupation financier moyen sur l'année 2022, s'élève à 95,26 % en hausse par rapport à 2021 (90,21 %). Il convient de noter l'ajustement de la méthodologie par l'ASPIM conduisant dorénavant à exclusion de la vacance des locaux sous franchise et des locaux vacants des actifs sous promesse de vente.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

66 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » soit 37,5 % 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.

124 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés soit 94,66% des locataires concernés.

Certification Breeam in Use

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

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

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

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

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

Taux d'occupation financier (TOF) *

2022	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	95,57 %	95,25 %	95,35 %	94,88 %

* (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) 2022 par rapport à 2021

	2021	2022
TOF du 4 ^{ème} trimestre	91,24 %	94,88 %
TOF annuel moyen	90,21 % *	95,26 %

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

Provisions pour créances douteuses

Les actions contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 900 K€, en baisse par rapport à l'année 2021 (1 198 K€). Ces contentieux sont notamment liés au défaut de paiement et procédures collectives de certains locataires, compte tenu (i) de leurs difficultés financières et (ii) des liquidations judiciaires dont

le nombre (11) a augmenté en 2022. Pour pallier à cette situation, des échéanciers ont été mis en place pour accompagner au mieux des locataires qui sont respectés de façon générale.

À la clôture de l'exercice, le stock de provisions pour dépréciation des créances douteuses s'élève à 2 088 K€.

Travaux

Au 31 décembre 2022, 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 288 K€ HT couvert entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE). Par ailleurs, 583 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 51 K€ a été passée en 2022, contribuant à améliorer à la marge le résultat.

Enfin, 1 472 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
LABEGE	Rénovation plateau avec division électrique et CVC	260
Avenue de la Grande Armée	Remplacement climatisation	112
Marseille Gozlan	Création climatisation	15
Biot Sophia Antipolis	Remplacement ouvrants réhabilitation CVC restructuration plateau	218
Buchelay	Création d'une arche avec totem ravalement des deux façades	42
Marseille Rome	Réfection local commercial	55

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de BUROBOUTIC MÉTROPOLES arrêtés au 31 décembre 2022 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2022 :

Le résultat net de votre SCPI ressort à +16 345 K€ en 2022, en amélioration de +804 K€ (soit +5,2 %) sur un an.

Le résultat de l'activité immobilière s'établit à +17 927 K€, soit une légère hausse de +271 K€ (+1,5 %) sur un an. Cette variation s'explique par les principaux postes suivants :

- Produits annexes : hausse de +239 K€ sur un an, à 302 K€, essentiellement liée à des indemnités d'assurances dommages-ouvrages perçues sur l'exercice, dont une de 250 K€ relative à un actif situé à Saint-Priest (69).
- Revenus locatifs : stabilité sur un an, à 19 549 K€ en 2022 (-0,1 %) : l'impact des six (6) cessions d'actifs et de l'acquisition réalisées au cours de l'année 2022 a été très largement atténué par le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille.
- Travaux et entretien courant : hausse de +133 K€ sur un an, à 820 K€ en 2022, s'expliquant en grande partie par les travaux d'entretien réalisés en 2022 sur plusieurs actifs, principalement situés à Marseille (13), Labège (31), Poissy (78) et Pontault-Combault (77). Cette hausse a été partiellement atténuée par une reprise nette de 51 K€ de la PGE comptabilisée en 2022, contre une dotation nette complémentaire de 103 K€ en 2021.
- Autres charges immobilières : baisse de 160 K€ sur un an, à 1 595 K€ en 2022, s'expliquant en grande partie par des charges moins élevées liées aux taxes foncières, aux charges sur locaux vacants et aux honoraires d'arbitrage.

Le résultat d'exploitation s'établit quant à lui à +15 554 K€ fin 2022, soit +5,2 % 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 264 K€ en 2022, contre une dotation nette de 729 K€ en 2021, soit une baisse de -465 K€ sur un an. Nous précisons que la dotation nette aux provisions pour l'exercice 2022 intègre une provision d'un montant de 200 K€ liée au risque de relocalisation d'un locataire dans le cadre de travaux à réaliser sur l'actif situé à Neuilly Plaisance (93). Il est enfin à noter la baisse en 2022 des honoraires de souscription (-41 K€).

Le résultat financier fait ressortir un bénéfice de +740 K€ en 2022, en hausse de +62 K€ sur un an (+9,1 %). Cette bonne performance est liée à la hausse de la distribution versée par la SCPI Pierre Expansion Santé en 2022 (590 K€ contre 525 K€ en 2021), qui compense la distribution un peu moins élevée du fonds de fonds Fidimmo en 2022 (348 K€ contre 386 K€ en 2021). Les charges financières sont en baisse de -35 K€ en 2022, suite à la régularisation de commissions d'engagements sur l'exercice 2021.

Le résultat exceptionnel ressort à 52 K€ en 2022.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 11,60 € par part en jouissance.

Le dividende de l'exercice 2022, proposé au vote des associés, s'élève à 11,50 € par part, et permet de renforcer le report à nouveau, à 1,08 € par part, soit +0,10 € par part sur un an.

Le rendement 2022 de votre SCPI s'élèverait ainsi à 4,31 %, rapporté au prix de souscription de 267 € au 1^{er} janvier 2022, contre 4,08 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +2,70 % sur dix ans, et à +5,68 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Commerces	Bureaux	Locaux mixtes et Activités	Total
Paris	10,63 %	2,96 %	1,15 %	14,74 %
Ile-de-France	15,81 %	6,88 %	7,09 %	29,78 %
Régions	21,11 %	24,14 %	10,22 %	55,47 %
Totaux	47,55 %	33,98 %	18,46 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 1^{er} décembre 1986

Nominal de la part : 150€

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2018	200 959 950 €	8 265 199 €	1 339 733	6 788	1 895 807 €	267,00 €
2019	218 116 650 €	31 273 923 €	1 454 111	6 872	3 788 890 €	267,00 €
2020	216 322 950 €	-2 148 309 €	1 442 153	6 753	725 199 €	267,00 €
2021	212 247 900 €	-6 277 437 €	1 414 986	6 964	250 793 €	267,00 €
2022	210 895 050 €	-1 957 671 €	1 405 967	6 927	209 595 €	267,00 €

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 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	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions
2018	44 498	3,37 %	0	N.S	
2019	27 528	2,07 %	0	N.S	
2020	39 919	2,76 %	0	N.S	
2021	36 560	2,56 %	0	N.S	
2022	16 869	1,20 %	25 631	Environ 5 mois	

Revenus distribués et rendement

Le coupon annuel s'est établi, cette année, à 11,50 € par part, sur une jouissance pleine de 12 mois et correspondant à la somme de 4 acomptes trimestriels dont les montants ont été de 2,60 € par part aux trois premiers trimestres et de 3,70 € au dernier trimestre.

Sur cette base, le taux de distribution 2022 s'établit à 4,31 % (coupon annuel divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier, soit 267 €). Sur plusieurs années, l'indicateur utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 5,68 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2018	2019	2020	2021	2022
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	11,60 €	11,80 €	11,40 €	10,90 €	11,50 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	267 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Rentabilité de la part sur prix de souscription au 1 ^{er} janvier	4,34 %	4,42 %	4,27 %	4,08 %	4,31 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	267 €	267 €	267 €	267 €	267 €
Taux de distribution 2022 ⁽²⁾	4,34 %	4,42 %	4,27 %	4,08 %	4,31 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	0,62 €	0,81 €	0,90 €	0,98 €	1,08 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ TDVM de 2018 à 2020 puis le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) au 01.01 de l'année n.

⁽³⁾ Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

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

	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	14,89	79,35 %	15,54	79,28 %	14,69	92,48 %	13,71	92,03 %	13,88	90,97%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,06	0,32 %	0,27	1,36 %	0,48	3,05 %	0,64	4,29 %	0,67	4,36%
Produits divers	3,81	20,33 %	3,79	19,36 %	0,71	4,46 %	0,55	3,68 %	0,71	4,67%
Total	18,76	100 %	19,60	100 %	15,88	100 %	14,90	100 %	15,25	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,26	6,72 %	1,37	6,98 %	1,28	8,06 %	1,20	8,09 %	1,24	8,13%
Autres frais de gestion	2,12	11,31 %	3,72	19,00 %	1,01	6,34 %	0,80	5,38 %	0,41	2,66%
Entretien du patrimoine	0,98	5,20 %	0,92	4,70 %	0,48	3,01 %	0,41	2,75 %	0,62	4,05%
Charges financières	0,08	0,41 %	0,14	0,74 %	0,14	0,89 %	0,16	1,10 %	0,14	0,92%
Charges locatives non récupérables	3,10	16,53 %	1,86	9,52 %	1,33	8,38 %	1,23	8,25 %	1,13	7,42%
Sous-total charges externes	7,53	40,17 %	8,02	40,94 %	4,24	26,68 %	3,81	25,57 %	3,54	23,19%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,03	0,14 %	0,01	0,08 %	0,02	0,10 %	0,02	0,14 %	0,01	0,05%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,64	-3,42 %	-0,31	-1,56 %	0,79	4,99 %	0,23	1,53 %	0,39	2,54%
Sous-total charges internes	-0,62	-3,28 %	-0,29	-1,49 %	0,81	5,09 %	0,25	1,67 %	0,39	2,59%
Total	6,92	36,89 %	7,73	39,45 %	5,05	31,77 %	4,06	27,24 %	3,93	25,77%
Résultat courant	11,84	63,11 %	11,87	60,55 %	10,84	68,23 %	10,84	72,76 %	11,32	74,23%
Résultat exceptionnel	0,02	0,09 %	0,03	0,15 %	0,62	3,92 %	0,05	0,34 %	0,28	1,83%
Résultat net	11,86	63,20 %	11,90	60,71 %	11,46	72,15 %	10,89	73,10 %	11,60	76,06%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-0,26	-1,39 %	-0,10	-0,51 %	-0,06	-5,02 %	0,01	0,07 %	0,10	0,66%
Revenus distribués ⁽¹⁾	11,60	61,82 %	11,80	60,20 %	11,40	67,13 %	10,90	73,17 %	11,50	75,40%

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ Hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

⁽³⁾ Dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2021 (en €)	Durant l'année 2022 (en €)	Total au 31/12/2022 (en €)
Fonds collectés	342 383 270	-434 400	341 948 870
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	97 948 241	2 431 089	100 379 330
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	-350 557 452	-4 805 234	-355 362 686
- Immobilisations financières non contrôlées	-18 675 500		-18 675 500
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission			
- Frais d'acquisition non récupérables	-65 359 082	-29 647 908	-95 006 990
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion			
- Moins-values réalisées sur cessions d'actif	-20 772 423	27 174 553	6 402 130
Sommes restant à investir	-15 032 946	-5 281 900	-20 314 846

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	19					315	2					999
Montant des factures en €	162 580	131 624	-302	-11 428	-1 783	118 110	11 821	46 722	15 968	9 081	2 101 766	2 173 538
Pourcentage des achats de l'exercice	2,09%	1,69%	0,00%	-0,15%	-0,02%	1,52%						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,04%	0,17%	0,06%	0,03%	7,86%	8,13%

Composition du patrimoine au 31 décembre 2022

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
Commerces à Paris			
59/61, rue Saint André des Arts 75006 PARIS	11/02/1987	80	710 807
45, rue de la Jonquière 75017 PARIS	01/01/2003	60	145 859
63, rue de Clichy 75009 PARIS	01/01/2003	225	280 000
61, rue Ramey 75018 PARIS	01/01/2003	66	141 000
69, bld Beaumarchais 75003 PARIS	01/01/2003	62	144 000
16, rue Maublanc 75015 PARIS	01/01/2003	69	109 000
8, rue Guy Moquet 75017 PARIS	01/01/2003	95	156 887
12, Bld de Reuilly 75012 PARIS	01/01/2003	46	104 000
48, rue Condorcet 75009 PARIS	01/01/2003	45	78 000
30, avenue Félix Faure 75015 PARIS	01/01/2003	58	159 000
33/35, avenue Stéphen Pichon 75013 PARIS	01/01/2003	123	172 000
30, avenue Gambetta 75020 PARIS	01/01/2003	45	101 000
90, rue de Javel 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
200, rue de Belleville 75020 PARIS	01/01/2003	200	210 000
98, rue du Fg Poissonnière 75010 PARIS	01/01/2003	91	133 000
53, rue du Simplon 75018 PARIS	01/01/2003	48	81 000
17, place des Vosges 75004 PARIS	01/01/2003	50	358 000
16, rue Duvivier 75007 PARIS	01/01/2003	43	107 000
89, rue Saint Honoré 75001 PARIS	01/01/2003	48	169 000
129, rue Legendre 75017 PARIS	01/01/2003	62	96 000
34, rue Poissonnière 75002 PARIS	01/01/2003	129	185 000
4, rue Bourbon le Chateau 75006 PARIS	01/01/2003	28	147 000
69, rue de Maubeuge 75010 PARIS	01/01/2003	62	132 000
74, boulevard d'Omano 75018 PARIS	01/01/2003	64	101 000
60, rue Meslay 75003 PARIS	01/01/2003	35	72 000
38/40, rue du Général Beuret 75015 PARIS	01/01/2003	35	84 000
1, rue Brantôme 75003 PARIS	01/01/2003	54	188 000
14 rue de la Corderie 75003 PARIS	08/07/1987	127	193 491
122 avenue de la République 75011 PARIS	24/06/1987	104	136 054
209, rue du Fg ST DENIS 75010 PARIS	24/07/1987	30	60 249
41, rue du Cherche Midi 75006 PARIS	26/02/1987	30	209 415
4, rue Hérold 75001 PARIS	27/10/1988	27	174 093
60, avenue Daumesnil 75012 PARIS	30/03/1987	342	809 647
100, avenue Ledru Rollin 75011 PARIS	05/10/1987	29	80 680
104, rue d'Avron 75020 PARIS	30/04/1991	118	519 851
43, rue des Batignolles 75017 PARIS	13/12/2001	127	420 075
104, rue de Courcelles 75017 PARIS	19/12/2001	129	650 195
126 avenue Simon Bolivar 75019 PARIS	01/01/2003	215	680 000
103 rue Caulaincourt 75018 PARIS	29/09/2003	20	76 000
76 Boulevard st germain 75005 PARIS	30/12/2011	347	1 950 000
86, rue d'Alésia 75014 PARIS	18/11/2014	91	1 830 000
Sous-total commerces à Paris		3 694	12 238 303
Commerces en région parisienne			
16, rue Raspail 92270 BOIS COLOMBES	01/01/2003	42	80 000
43, avenue de la République 78130 LES MUREAUX	01/01/2003	250	138 600
69 ~ 87 Grande Rue 91160 LONGJUMEAU	01/01/2003	209	369 814
1, rue Collignon 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	20	165 000
2, rue de Breuvery 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/01/2003	115	156 000
85 Route de Provins, CC Pince-Vent 94430 CHENNEVIERES-SUR MARNE	06/12/2018	1 490	3 080 000
5, place des Copains d'abord 91080 EVRY COURCOURONNES	01/01/2003	105	73 000
73, rue du Président Wilson 92300 LEVALLOIS PERRET	01/01/2003	107	348 000
44/46/48 bld Victor Hugo 92110 CLICHY	01/01/2003	213	168 000
8, 8 Bis av. Charles de Gaulle 78230 LE PECQ	01/01/2003	233	190 000
148, avenue de Paris 94300 VINCENNES	01/01/2003	80	176 000
66, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	01/01/2003	444	693 949
9 ter, rue Pierre Semart 78210 SAINT CYR L'ECOLE	01/01/2003	37	29 000
2, rue Henri Janin 94190 VILLENEUVE ST GEORGES	01/01/2003	1 535	670 000

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
84 avenue Jean Jaurès 92140 CLAMART	02/05/1987	252	340 999
4 rue Saint Pierre 78100 ST GERMAIN EN LAYE	01/04/1987	75	176 079
7 place des Charmilles 91160 LONGJUMEAU	08/12/1987	60	45 967
Avenue de Clayes 77500 CHELLES	08/12/1987	231	116 589
Zac des deux Chemins 78200 BUCHELAY	01/10/1987	600	732 642
Zac des Bellevues 95610 ERAGNY	07/01/1988	2 846	2 127 454
Ctre Commercial ST SEBASTIEN 78300 POISSY	25/06/1986	67	56 177
C.C. DE ST NOM LA BRETECHE 78860 ST NOM LA BRETECHE	18/01/1989	270	332 648
Quartier au Segrais 77200 LOGNES	19/12/1989	89	71 380
Centre commercial Intermarché 95190 GOUSSAINVILLE	29/09/1989	450	671 197
Zac des Bords de Marne 93360 NEUILLY PLAISANCE	21/01/1989	145	260 198
51 ^ 55, rue Aristide Briand 77100 MEAUX	14/02/1990	496	679 909
La Greffière 91170 FLEURY MEROGIS	09/04/1990	458	480 337
12, rue de Satory 78000 VERSAILLES	05/06/1990	40	130 201
3, allée des Ambalois 94420 LE PLESSIS TREVISE	17/05/1990	395	734 177
Avenue du Général Leclerc 78220 VIROFLAY	25/06/1990	221	380 377
57, route de Mantes 78240 CHAMBOURCY	13/05/1989	248	494 803
18, rue Kléber 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/09/1990	96	286 638
117, rue Désiré Clément 78700 CONFLANS STE HONORINE	02/05/1990	24	52 698
C.C. DU PLAN DU TROUX 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX	08/06/1993	287	561 194
27, rue de la Commune de PARIS 93300 AUBERVILLIERS	05/11/1991	235	420 462
5 et 7, rue Mertens 92270 BOIS COLOMBES	14/01/1991	245	561 432
1/3, rue Jules Verne 92800 PUTEAUX	12/02/1992	162	406 431
80/86 Grande rue C. de Gaulle 94130 NOGENT SUR MARNE	18/10/1990	83	358 973
69, rue au Pain 78100 ST GERMAIN EN LAYE	18/05/1992	55	180 805
Zac de la Haute Maison 77420 CHAMPS SUR MARNE	16/09/1992	180	388 101
3, rue de Verdun 92700 COLOMBES	21/10/1992	50	84 624
1, place Boileau 92220 BAGNEUX	14/12/1992	135	276 158
30, rue de Normandie 92600 ASNIERES	25/02/1993	69	167 694
4, rue de la Reine Henriette 92700 COLOMBES	24/04/1992	42	73 633
14, cours des Roches 77420 NOISIEL	22/06/1987	109	129 582
Avenue de l'Eguillette 95310 ST OUEN L AUMONE	29/09/2001	236	201 754
3 rue Edouard Belin 92500 RUEIL	01/01/2003	192	540 000
26, Boulevard du Havre 95220 HERBLAY	01/01/2003	1 500	1 609 326
14, Bd Maurice Bertheaux 95130 FRANCONVILLE	01/01/2003	169	278 000
2/4 Avenue du Maréchal Foch 78400 CHATOU	21/12/2004	285	635 000
23-39 rue Camilles Desmoulins 94230 CACHAN	12/06/2006	274	738 092
80-84 route de la Liberté 77340 PONTAULT-COMBAULT	12/04/2007	3 411	6 237 793
64/66 bd Mission Marchand 92400 COURBEVOIE	14/11/2007	227	1 016 039
ZA Pariwest 78310 MAUREPAS	24/04/2008	1 339	1 362 992
Bd Michel Faraday 77700 SERRIS	16/12/2009	1 526	3 034 093
Avenue Louis Luc 94600 CHOISY LE ROI	30/01/2012	743	2 076 750
Sous-total commerces en région parisienne		23 497	35 846 763

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
Commerces en province			
RN 20 "LA TUILERIE" 45700 SARAN	07/03/1988	1 200	718 060
Le forum Picardie 02100 SAINT QUENTIN	29/12/1988	1 176	664 794
C.C. de l'Isle d'Abeau 38080 ISLE D'ABEAU	21/04/1989	450	654 387
175-177, avenue Thiers 69006 LYON	11/02/1991	89	101 859
166 rue de Rome 13006 MARSEILLE	01/01/2003	220	220 000
Boulevard du 14 Juillet 27000 EVREUX	01/01/2003	2 472	2 428 413
C. C. LES AMANDIERS 44230 ST SEBASTIEN/LOIRE	01/01/2003	108	42 000
C.Commercial du Manoir St Lo 44300 NANTES DOULON	01/01/2003	238	128 000
11,rue Antoine Lumière 69008 LYON	01/01/2003	237	220 000
188 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	141	293 750
112 Avenue F.Roosevelt 69500 BRON	02/03/2006	275	403 500
26 Route de Fougères 35510 CESSON SEVIGNE	20/12/2007	603	1 735 000
10, rue Albert Calmette 81100 CASTRES	21/02/2014	1 708	2 180 000
11 Bis Rue Paul Langevin 21300 CHENOVE DIJON	27/12/2018	1 579	2 650 000
1 rue Blacas 06000 NICE	09/07/2008	310	1 450 000
395 rue Georges Méliès 41350 ST GERVAIS LA FORET	30/12/2009	1 608	1 818 612
Rue d'Alberville 54500 VANDOEUVRE LES NANCY	30/09/2010	7 301	7 446 584
Les Garennes 87110 LE VIGEN	30/11/2010	1 098	2 000 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 2 54390 FROUARD	15/12/2010	1 000	1 750 000
ZAC du Saule Gaillard Bât 4 54390 FROUARD	15/12/2010	1 400	2 503 495
ZAC du Saule Gaillard Bât 9 54390 FROUARD	15/12/2010	1 200	1 922 655
13 rue de la Fosse 44000 NANTES	09/02/2012	47	470 000
34 route de St Marc 22300 LANNION	31/01/2013	712	1 400 000
Boulevard du Pré Biollat 74200 ANTHY SUR LEMAN	28/12/2012	6 737	7 722 244
ZA des grands champs 61100 FLERS	21/01/2013	2 100	2 077 906
ZI de la Maladière 74300 CLUSES	30/05/2013	5 235	5 150 000
75 Grande Rue 89100 SENS	11/07/2013	475	1 146 647
2 Avenue Bale 68300 SAINT LOUIS	01/08/2013	404	720 000
15 Bd fuon Santa 06340 LA TRINITE	20/12/2013	2 585	6 730 000
50, rue Saint-Ferréal 13001 MARSEILLE	11/04/2014	39	1 102 000
134-138, La Canebière 13001 MARSEILLE	28/05/2014	966	2 093 000
Sous-total commerces en Province		43 712	59 942 906
Total commerces		70 903	108 027 972
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 région parisienne			
31, route de Versailles 78170 LA CELLE ST CLOUD	01/01/2003	145	152 000
71, avenue Jean Jaurès 92100 BOULOGNE	01/01/2003	229	721 437
Les Coteaux sur Seine 92360 MEUDON	30/03/2018	1 070	6 474 340
60 rue Etienne Dolef 92240 MALAKOFF	28/04/1987	292	441 602
44, rue Jean Jaurès 92140 CLAMART	19/03/1987	62	77 999
33ter, boulevard Gambetta 78300 POISSY	07/12/1988	1 712	2 682 817
2, place Georges Pompidou 78300 POISSY	19/05/1988	1 898	3 093 037
1 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	1 482	2 167 396
6 avenue de l'Europe 78117 TOUSSUS LE NOBLE	21/12/2011	148	210 000
Sous-total bureaux en région parisienne		7 037	16 020 627
Bureaux en province			
ZAC de l'Eraudière 44000 NANTES	01/01/2003	1 392	1 431 479
rue Joseph Abria 33000 BORDEAUX	01/01/2003	374	454 082
7 rue du Parc 67205 OBERHAUSBERGEN	01/01/2003	303	286 000
Centre Tertiaire de Marseille 13127 VITROLLES	01/01/2003	819	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	4 939	7 700 000
Place robert Schumann 38000 GRENOBLE	01/01/2003	465	614 542
10 rue Marc Petit 69002 LYON	26/10/2005	132	217 893
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	1 171 097
14 rue de la Cornouaille 44000 NANTES	15/11/2010	1 184	1 951 785

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m ²)	Prix d'acquisition hors taxes frais et droits (en €)
6 rue Claude-Marie Perroud 31100 TOULOUSE	10/12/2010	3 677	5 600 000
Rue Louis-Pierre Dugropez 60610 LA CROIX ST OUEN	15/09/2011	2 515	4 463 925
59 allée Jean Jaurès 31000 TOULOUSE	20/12/2011	962	2 849 080
ZAC de l'Hers 31750 LABEGE	13/01/2012	2 825	5 647 087
4 rue Léon Gozlan 13000 MARSEILLE	02/12/2013	1 513	7 014 515
14, Allée Pierre Gilles de Gennes 33700 MERIGNAC	04/06/2014	1 424	2 605 000
9 avenue Charles De Gaulle 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR	27/06/2017	3 100	7 500 000
950 avenue de Roumanille 06410 BIOT	07/01/2019	5 195	12 467 164
10 place Bougainville 13015 MARSEILLE	26/11/2019	2 365	6 206 551
455 promenade des Anglais - 06000 NICE	05/10/2021	1 062	3 650 000
Sous-total bureaux en Province		37 660	78 227 322
Total bureaux		45 489	99 246 074
Locaux mixtes et activités en région parisienne			
104-108 Route de Corneilles 78500 SARTROUVILLE	07/08/2003	1 313	1 043 915
1 rue Condorcet 91240 ST MICHEL SUR ORGE	28/12/2005	2 133	1 542 639
7 Allée de Giverny 78290 CROISSY SUR SEINE	30/06/2006	1 123	1 307 208
ZA Courtaboeuf 91140 VILLEJUST	15/12/2008	3 079	3 732 840
27 av. Graham Bell - 77600 BUSSY ST GEORGES	16/12/2022	1 628	3 350 000
3 rue Charles de Gaulle 78840 FRENEUSE	29/12/2009	3 947	2 249 160
Rue Charles-Edouard Jeanneret 78300 POISSY	28/01/2011	4 480	4 532 000
Sous-total locaux mixtes et activités en région parisienne		17 703	17 757 763
Locaux mixtes et activités en Province			
ZAC des Chenes Nord 38070 ST QUENTIN FALLAVIER	19/04/2018	4 644	6 650 000
Parc d'activité de Lesquin 59810 LESQUIN	25/09/2018	6 473	5 330 000
15 rue Aimé Cotton 69800 ST PRIEST	30/06/2010	4 026	4 000 000
196 allée Alexandre Borodine 69791 ST PRIEST	28/06/2011	2 389	4 882 715
5 route du Pérollier 69570 DARDILLY	04/07/2011	1 854	2 514 032
Rue Gustave Eiffel 69330 MEYZIEU	20/01/2012	3 937	3 100 000
Logiparc 03 03340 MONTBEUGNY	05/07/2016	8 044	3 474 800
Sous-total locaux mixtes et activités en Province		31 367	29 951 547
Total locaux mixtes et activités		49 070	47 709 310
TOTAL GÉNÉRAL		165 462	254 983 355

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions	+ 77 475,90	+ 106 400,00	+ 77 475,90	+ 106 400,00
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00	+ 1 654 332,00	+ 2 233 600,00
Amortissements de constructions sur sol d'autrui	- 342 818,39		- 320 457,99	
Terrains et constructions locatives	+ 253 594 365,98	+ 288 845 000,00	+ 251 197 860,76	+ 291 066 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 2 379 900,00		- 2 430 400,00	
Provisions pour risques et charges	- 101 942,45		- 101 942,45	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	252 501 513,04	291 185 000,00	250 076 868,22	293 406 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 18 675 500,00	+ 19 060 720,00	+ 18 675 500,00	+ 18 903 640,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)	18 675 500,00	19 060 720,00	18 675 500,00	18 903 640,00
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	+ 3 643 804,99	+ 3 643 804,99	+ 5 236 101,48	+ 5 236 101,48
Autres créances	+ 1 641 707,86	+ 1 641 707,86	+ 2 927 030,51	+ 2 927 030,51
Provision pour dépréciation des créances	- 2 087 828,66	- 2 087 828,66	- 2 592 846,44	- 2 592 846,44
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 4 572 653,27	+ 4 572 653,27	+ 9 537 795,04	+ 9 537 795,04
Total III (actifs d'exploitation)	7 837 734,07	7 837 734,07	15 175 477,20	15 175 477,20
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	- 200 000,00	- 200 000,00		
Dettes				
Dettes financières	- 14 934 663,35	- 14 934 663,35	- 17 450 306,73	- 17 450 306,73
Dettes d'exploitation	- 1 760 917,46	- 1 760 917,46	- 1 576 340,32	- 1 576 340,32
Dettes diverses	- 2 048 533,44	- 2 048 533,44	- 2 930 342,30	- 2 930 342,30
Dettes diverses/Distribution				
Total IV (passifs d'exploitation)	-18 944 114,25	-18 944 114,25	-21 956 989,35	-21 956 989,35
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 2 309,33	+ 2 309,33	+ 70 238,79	+ 70 238,79
Produits constatés d'avance	- 1 728,12	- 1 728,12	- 19 127,25	- 19 127,25
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)			+ 10 833,33	+ 10 833,33
Total V (comptes de régularisation)	4 037,45	4 037,45	61 944,87	61 944,87
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	260 074 670,31		262 032 800,94	
Valeur estimée du patrimoine *		299 143 377,27		305 590 072,72

* 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 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	212 247 900,00		-1 352 850,00	210 895 050,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	129 420 739,61		918 450,00	130 339 189,61
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion *	-65 359 082,93		-29 647 907,70	-95 006 990,63
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés *	-20 772 422,92		27 174 552,60	6 402 129,68
Réserves	714 630,00			714 630,00
Report à nouveau	1 391 207,76	-11 162,32		1 380 045,44
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	15 540 630,90	-15 540 630,90		
Résultat de l'exercice N			16 344 805,06	16 344 805,06
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-11 150 801,48	15 551 793,22	-4 400 991,74	
Acomptes sur distribution N			-10 994 188,85	-10 994 188,85
Acomptes sur liquidation				
Total général	262 032 800,94	-0,00	-1 958 130,63	260 074 670,31

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

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant
Aval et cautions bancaires locataires	
Crédit revolving non tiré au 31/12/2022	9 500 000
Total	9 500 000

Compte de résultat

	Au 31/12/22 (en €)	Au 31/12/21 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	19 606 545,34	19 145 534,26
Charges facturées	3 697 259,39	3 449 577,49
Autres revenus locatifs	-58 009,30	419 212,51
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	302 252,92	63 104,95
Reprises de provisions	2 430 400,00	2 327 500,00
Transferts de charges immobilières	491 167,85	468 977,34
Total I : Produits Immobiliers	26 469 616,20	25 873 906,55
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 697 259,39	3 449 577,49
Travaux de gros entretiens	287 970,15	315 697,95
Charges d'entretien du patrimoine locatif	583 366,04	268 890,29
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 594 586,83	1 754 185,63
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 379 900,00	2 430 400,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	8 543 082,41	8 218 751,36
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	17 926 533,79	17 655 155,19
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	209 595,00	250 793,10
Divers produits d'exploitation	2,72	14,07
Rentrées sur créances irrécouvrables	343 425,68	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	1 404 872,42	975 410,37
Total I : Produits d'exploitation	1 956 895,82	1 226 217,54
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 746 870,31	1 719 417,01
Honoraires de souscription	209 595,00	250 793,10
Diverses charges d'exploitation	361 959,60	417 173,53
Pertes sur créances irrécouvrables	900 632,90	476 294,02
Dotations aux amortissements d'exploitation	10 833,33	30 000,00
Dotations aux provisions d'exploitation	200 000,00	
Dépréciation des créances douteuses	899 854,64	1 198 222,52
Total II : Charges d'exploitation	4 329 745,78	4 091 900,18
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-2 372 849,96	-2 865 682,64
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	937 644,43	911 140,49
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	55,14	329,72
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	937 699,57	911 470,21
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	133 480,39	135 759,72
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	64 656,94	97 840,27
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	198 137,33	233 599,99
Résultat financier (C=I-II)	739 562,24	677 870,22
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	54 333,22	83 681,92
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	54 333,22	83 681,92
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	2 774,23	10 393,79
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	2 774,23	10 393,79
Résultat exceptionnel (D=I-II)	51 558,99	73 288,13
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	16 344 805,06	15 540 630,90

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2022		Exercice 2021	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Locaux commerciaux				
Bureaux	1 388 990	2 340 000	1 411 350	3 240 000
Locaux mixtes et d'activités				
Total	1 388 990	2 340 000	1 411 350	3 240 000
Terrains et constructions locatives				
Locaux commerciaux				
Bureaux	108 027 972	137 599 000	108 215 179	138 865 000
Bureaux	97 857 084	97 634 000	98 349 512	99 851 000
Locaux mixtes et d'activités	47 709 310	53 612 000	44 633 170	51 450 000
Total	253 594 366	288 845 000	251 197 861	290 166 000
Immobilisations en cours				
Locaux commerciaux				
Bureaux				
Locaux mixtes et d'activités				
Total				
Total général	254 983 356	291 185 000	252 609 211	293 406 000

Titres de participation au 31 décembre 2022*

	Valeur comptable (en K€)	Valeur estimée (en K€)	Dividendes (en K€)	Capitaux propres (en K€)	Quote-part détenue
Pierre Expansion Santé	11 876	11 748	590	49 152	20,80 %
Fidimmo	6 800	7 313	348	17 426	39,80 %

* Pour les fonds non contrôlés

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 au 31 décembre 2022 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2022 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2022.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des 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 CBRE VALUATION, expert immobilier indépendant en charge de la valorisation du portefeuille à compter de l'exercice 2020. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits. Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès

de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les 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.

Évaluation des titres, parts et actions détenus par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI sont comptabilisés pour leur coût historique d'acquisition. Leur valeur estimée correspond à leur actif net réévalué.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque 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.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

À chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Les plus-values réalisées peuvent être distribuées après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion, les frais d'acquisition des actifs immobiliers ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission. Par ailleurs, la prime d'émission peut être affectée sur les moins-values réalisées sur cession d'éléments d'actifs. ■

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
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	251 197 860,76	4 827 594,50	-2 431 089,28	253 594 365,98
Immobilisations en cours				
Total	252 929 668,66	4 827 594,50	-2 431 089,28	255 326 173,88

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2022
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui	320 457,99	22 360,40		342 818,39
Total	320 457,99	22 360,40		342 818,39

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	2 430 400,00	2 379 900,00	-2 430 400,00	2 379 900,00
Provisions pour risques et charges	101 942,45			101 942,45
Total	2 532 342,45	2 379 900,00	-2 430 400,00	2 481 842,45

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2022	1 629 600			287 970	1 341 630	
Dépenses sur 2023	511 600		1 612 500		511 600	1 612 500
Dépenses sur 2024	177 000		489 600		177 000	489 600
Dépenses sur 2025	70 000		160 200		70 000	160 200
Dépenses sur 2026	42 200		82 400		42 200	82 400
Dépenses sur 2027			35 200			35 200
TOTAL PGE	2 430 400		2 379 900	287 970	2 142 430	2 379 900

État des titres financiers

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2022
Immobilisations financières contrôlées				
Immobilisations financières non contrôlées	18 675 500,00			18 675 500,00
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total	18 675 500,00			18 675 500,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés	67 396,61		67 396,61
Créances locataires	1 555 976,33	1 555 976,33	
Autres créances	1 641 707,86	1 641 707,86	
Charges constatées d'avance	2 309,33	2 309,33	
Autres comptes de régularisation			
Total	3 267 390,13	3 199 993,52	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	14 934 663,35	10 500 000,00		4 434 663,35
Dettes d'exploitation	1 760 917,46	1 760 917,46		
Dettes diverses	2 048 533,44	2 048 533,44		
Dettes diverses / Distributions				
Produits constatés d'avance	-1 728,12	-1 728,12		
Total	18 742 386,13	14 307 722,78		4 434 663,35

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2022
Dépréciation des créances clients	2 592 846,44	899 854,64	-1 404 872,42	2 087 828,66
Total	2 592 846,44	899 854,64	-1 404 872,42	2 087 828,66

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2022	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2022
Capital	212 247 900,00	225 150,00	-1 578 000,00	210 895 050,00
Prime d'émission	40 850 194,80	918 450,00		41 768 644,80
Prélèvement sur prime d'émission	-65 359 082,93	-6 397 232,36	-23 221 228,49	-94 977 543,78
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	-20 772 422,92	35 648 162,72	-8 473 610,12	6 402 129,68
Prélèvement Travaux sur Prime Emission			-29 446,85	-29 446,85
Total	255 537 133,76	30 394 530,36	-33 302 285,46	252 629 378,66

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montants au 01/01/2022	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2022
Report à Nouveau début exercice	1 391 207,76	15 540 630,90	-15 551 793,22	1 380 045,44
Total	1 391 207,76	15 540 630,90	-15 551 793,22	1 380 045,44

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2022, 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 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	409 982,66	610 046,33	-200 063,67
Honoraires divers (dont honoraires sur acquisitions et de relocation)	986 863,48	855 312,91	131 550,57
Impôts et taxes non récupérables	197 740,69	288 826,39	-91 085,70
Total	1 594 586,83	1 754 185,63	-159 598,80

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	302 252,92	63 104,95	239 147,97
Transferts de charges sur honoraires d'acquisitions	422 450,00	368 886,00	53 564,00
Transferts de charges sur honoraires de ventes	39 271,00	100 091,34	-60 820,34
Total	763 973,92	532 082,29	231 891,63

Éléments	Montants 31/12/2022	Montants 31/12/2021	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires Divers (dont commissaires aux comptes, experts immobiliers, dépositaires)	149 112,13	236 415,78	-87 303,65
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	197 934,65	161 146,48	36 788,17
Autres charges d'exploitation	14 912,82	19 611,27	-4 698,45
Total	361 959,60	417 173,53	-55 213,93

Produits d'exploitation			
Transferts de charges d'exploitation	209 595,00	250 793,10	-41 198,10
Autres produits d'exploitation	2,72	14,07	-11,35
Total	209 597,72	250 807,17	-41 209,45

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

L'année 2022 marque à bien des égards un changement de paradigme notable sur les marchés : le conflit en Ukraine amorcé au T1-2022 a progressivement conduit à une résurgence de l'inflation ayant des répercussions sur les coûts énergétiques des locataires. Cette situation a des impacts directs et indirects difficilement quantifiables sur l'économie française.

Au niveau de la SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement

de nombreux facteurs : la performance, la valorisation, la liquidité des actifs, le niveau des loyers encaissés, la qualité de crédit des locataires ou encore le respect des covenants bancaires,...

Force est de constater que la visibilité en terme de perspectives et d'impacts potentiels à court, moyen et long terme reste très réduite au regard de l'environnement macroéconomique actuel.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2022 : 1 405 967		
Placements immobiliers	271 177 013,04	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-11 102 342,73	
Valeur comptable	260 074 670,31	184,98
Valeur vénale des immobilisations locatives	310 245 720,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	-11 102 342,73	
Valeur de réalisation	299 143 377,27	212,77
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10 % HT du prix de souscription	35 537 934,81	
Total	35 537 934,81	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,67 %	20 698 036,00	
Total	20 698 036,00	
Valeur de reconstitution	355 379 348,08	252,77

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

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) Le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Le dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance répond aux principes suivants :

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégués. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origine et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL

Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;
 - le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

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

et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. À ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place un cadre de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. À cet effet, la société dotée d'une cartographie des conflits d'intérêts, actualisée régulièrement, d'une procédure et d'un registre des conflits potentiels et/ou avérés.

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

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1 PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

2.2 PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques

du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 PAR LE DÉPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 19 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011.

Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle *a posteriori*).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles.

La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;

- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. À ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté. Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fond contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Politique de rémunération

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2021-2022, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le 23 mai 2023.

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 2021-2022 a représenté **2,9** millions d'euros pour un effectif de **68** personnes au 30 septembre 2022.

Ce montant total se décompose en :

- montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **2,7** millions d'euros, soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice: **0,2** million d'euros, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

I – ENVIRONNEMENT SANITAIRE, ÉCONOMIQUE ET POLITIQUE DE DISTRIBUTION

L'environnement économique en interdépendance avec la crise russo-ukrainienne, sur l'exercice 2022, s'est inscrit dans la continuité de l'exercice précédent sans les confinements. Dans ce cadre, notre SCPI poursuit 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 2022, en considération de l'importante décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier, montre la résilience du patrimoine de votre SCPI.

Au cours de cet exercice, dans un contexte toujours non propice au développement économique, il est constaté une augmentation des recettes locatives (+2,4%) résultant de l'indexation des loyers.

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

Le Conseil de Surveillance a confirmé cette orientation et ce, en raison du contexte conjoncturel où une reprise d'une croissance soutenue n'est pas encore sérieusement envisageable et ce, au vu du conflit russo-ukrainien dont les impacts se superposent désormais à ceux résultant des vagues périodiques de contestations internes ralentissant toute potentielle reprise économique.

II – ACTIVITÉ ET RÉSULTATS

La décollecte constatée depuis 2020 sur le marché des parts de notre SCPI s'est poursuivie en 2022.

A ce titre, 16 869 parts ont été annulées entraînant une diminution du capital social de 1 352 850 €. Le prix de souscription de la part a été maintenu à 267 €.

Au 31 décembre 2022, notre SCPI comptait 6 927 associés détenant 1 405 967 parts, soit un capital nominal de 210 895 050 €.

A ladite date, 25 631 parts sont en attente de retrait. Le marché des parts de votre SCPI fait l'objet d'une surveillance accrue par la Société de Gestion.

Au vu des sommes collectées au titre de l'exercice et du réemploi des fonds provenant de la cession d'actifs, la SCPI a investi dans un ensemble immobilier à usage principal d'activité et de bureau situé au 27 avenue Graham Bell à BUSSY-SAINT-GEORGES (77) représentant un volume de 3 713 K€ acte en mains et apportant un rendement de 5,33 % acte en mains.

Votre Conseil continue à être vigilant sur la politique d'arbitrages menée visant à délester votre SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Au cours de l'exercice 2022, six (6) actifs supplémentaires ont été vendus pour un prix de cession total de 3 006 k€ net vendeur, supérieur à la valeur d'expertise et ayant généré une plus-value globale d'environ 580 k€. La politique intensive d'arbitrage se poursuit dans la continuité de ce qui a été entrepris de manière à repositionner notre SCPI le plus rapidement sur le marché de l'immobilier via des investissements plus adaptés à l'environnement et s'inscrivant dans une démarche éco-responsable.

Au vu des expertises de fin d'année et en considération de l'importante décompression des taux sur l'ensemble du marché immobilier, la valeur du patrimoine s'est relativement maintenue à périmètre constant avec un repli de 1,1%.

La valeur comptable, c'est-à-dire la valeur enregistrée dans le bilan comptable, s'établit à 184,98 € par part. La valeur de réalisation, c'est-à-dire la somme de la valeur vénale des immeubles, telle qu'elle résulte de leur expertise annuelle, augmentée de la valeur nette des autres actifs de la Société, s'établit à 212,77 € 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 252,77 €.

Les revenus locatifs sur l'exercice restent stables par rapport à 2021, s'établissant à 19 549 K€ soit -0,1 %. Le taux d'occupation financier annuel moyen passant de 90,21 % en 2021 à 95,26% en 2022. Cette importante remontée du taux d'occupation financier est le résultat de la politique soutenue d'arbitrage.

Le résultat net s'établit à 16 344 805,06 €, soit un résultat net par part de 11,60 €.

Le montant du dividende versé au titre de l'exercice 2022 est de 11,50 € par part de manière à consolider le report à nouveau.

Compte tenu des résultats de l'exercice 2022, le Conseil de Surveillance a demandé à la Société de Gestion de poursuivre l'intensification des relocations et la politique d'arbitrages des actifs pesant encore sur le taux d'occupation financier tout en poursuivant la politique d'investissements dans des actifs présentant des taux attractifs pré-financés par le crédit-revolving de manière à anticiper la collecte. Le ralentissement de la collecte en 2022 a pénalisé le développement de votre SCPI et n'a pas permis de soutenir une politique d'investissement plus pro-active :

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

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

Le Conseil de Surveillance considère qu'au vu de la situation économique résultant de la crise russo-ukrainienne, ces résultats demeurent globalement corrects, le taux de distribution s'établissant à 4,31 % en 2022.

III – RÔLE DE CONTRÔLE ET D'ASSISTANCE DU CONSEIL

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

Le volet environnemental et développement durable de votre SCPI va être un sujet important dans les prochaines années et ce, en raison des différentes directives européennes (SFDR – Taxonomie).

Un important travail va devoir être mené sur nos actifs vu que soixante-six (66) actifs entrent dans le champ d'application du dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 37,5% du patrimoine. En outre, la Société de Gestion s'assure de la qualité des locataires par rapport au respect de l'environnement et à la démarche éco-responsable dans le

cadre de l'exercice des activités dans les actifs immobiliers mis en location.

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

IV – IMPACTS DES CRISES SUCCESSIVES

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

V – COMPTES ANNUELS - PROJETS DE RESOLUTIONS

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des Commissaires aux Comptes ainsi que l'ensemble des résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion et, notamment, celle portant sur la possibilité de mise en place du vote dématérialisée par la Société de Gestion.

Vous avez reçu un bulletin de vote. Dans le cas où vous ne pourriez-vous rendre à l'Assemblée Générale, nous vous proposons, soit de cocher la case A en donnant pouvoir au Président de l'Assemblée Générale (Société de Gestion), soit de cocher la case B et de donner pouvoir à tout

mandataire associé à votre convenance en vous assurant de sa présence effective à ladite Assemblée.

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

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

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

Achévé de rédiger et approuvé le 23 mai 2023
Le Conseil de Surveillance

Rapport sur les comptes annuels

BUROBOUTIC

S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier BUROBOUTIC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans les notes « *Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice* » de l'annexe des comptes annuels concernant les impacts liés au conflit russo-ukrainien et à la résurgence de l'inflation sur les comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les placements

immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles ; Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et

d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Les Commissaires aux Comptes
Fait à PARIS et LYON, le 24 mai 2023

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Pierre-Henri DOLET

BUROBOUTIC
S.C.P.I - SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 COURBEVOIE

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre SCPI, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214.106 du code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION SOUMISE À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En application de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1 – Commissions de gestion

La société de gestion FIDUCIAL GERANCE perçoit une commission de 9 % hors taxes calculée sur les montants encaissés des recettes locatives et produits financiers de l'exercice.

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 1 717 423,46 € 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 209 595,00 € 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 29 850,00 € 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 50 250,00 € HT.

5 – Commissions de suivi et de pilotage

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

Le montant comptabilisé en charges, à ce titre, sur l'exercice est de 29 446,85 € HT. ■

Les Commissaires aux Comptes
Fait à PARIS et LYON, le 24 mai 2023

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet P. CASTAGNET
Pierre-Henri DOLET

Assemblée Générale Mixte du 14 juin 2023

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2022 -

L'Assemblée Générale,

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

arrête le capital social au 31 décembre 2022 à 210 895 050€.

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 2022,

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 16 344 805,06 € ;

2°/ donne à la Société de Gestion quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2022.

Quatrième résolution

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

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 379 900,00€ ;

2°/ décide

après avoir constaté que :

- | | |
|--|-----------------|
| ■ le bénéfice de l'exercice s'élève à | 16 344 805,06 € |
| ■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui s'élève à | 1 380 045,44 € |

■ formant ainsi un bénéfice distribuable de

17 724 850,50 €

de répartir une somme de **16 198 048,29 €**, correspondant à 11,50€ 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 146 756,77 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 1 526 802,21 €.

Cinquième résolution

- Approbation des valeurs réglementaires -

L'Assemblée Générale,

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

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

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2022 à :

- **valeur comptable :**
260 074 670,31 €, soit 184,98 € par part
- **valeur de réalisation :**
299 143 377,27 €, soit 212,77 € par part
- **valeur de reconstitution :**
355 379 348,08 €, soit 252,77 € par part.

Sixième résolution

- Approbation des conventions réglementées -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

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

Septième résolution

- Arrivée à échéance du mandat d'un Co-Commissaire aux Comptes : Renouvellement -

L'Assemblée Générale,

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

sur proposition de la Société de Gestion,

décide de renouveler le mandat de Co-Commissaire aux Comptes titulaire de la société CABINET P CASTAGNET dont le siège social est situé 9, rue de l'Echelle – 75001 PARIS pour une période de six (6) exercices qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2028.

Huitième résolution

- Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant l'arrivée à échéance des mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Henri-Jacques NOUGEIN et Albert (Alby) SCHMITT ainsi que des sociétés D4 et SNRT – SOCIÉTÉ NOUVELLE DE RÉALISATIONS TECHNIQUES,

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 2025, 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 : 132-134 186-190 Boulevard de Verdun – Energy Park – 92400 COURBEVOIE

Dont le représentant légal est Monsieur Jean-Bernard DOLINER

Détenant 3 619 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Albert (Alby) SCHMITT

Né le 14 octobre 1961

Demeurant à SEICHAMPS (54)

Détenant 170 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Président de l'Autorité environnementale depuis octobre 2022 – Membre de l'Autorité environnementale depuis octobre 2020 – Membre de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable depuis janvier 2016 – Responsable de l'Inspection et Président de la mission régionale d'autorité environnementale de janvier 2016 à septembre 2020

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

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

Dont le représentant légal est Monsieur Dominique CHUPIN

Détenant 1 850 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 7

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AVENIR IMMOBILIER

Société Civile Immobilière

498 830 926 RCS BLOIS

APE 6820B

Siège social : 1 Route de Sassay Contres

41700 LE CONTROIS-EN-SOLOGNE

Dont le représentant permanent est Madame Brigitte GIRARDIN

Détenant 120 parts

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 1

Monsieur Christian LEFEVRE

Né le 12 juillet 1950

Demeurant à LAVILLEDIEU (07)

Détenant 55 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Conseiller en Gestion de Patrimoine – Ingénieur financier CARDIF ASSURANCES – Investisseur et bailleur privé – Chargé de cours au Centre de Formation de la Profession Bancaire

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

Neuvième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra. ■

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

Dixième résolution

- Modification de l'article 20 – 1° des statuts par insertion in fine de la possibilité du vote dématérialisé -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide de prévoir statutairement la possibilité de l'exercice du droit de vote de manière dématérialisée en insérant à l'article **20 – 1°** des statuts *in fine* le paragraphe suivant :

« Les associés peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous. ».

Onzième résolution

- Actualisation des statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers-

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

décide d'actualiser les statuts en fonction des modifications du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers portant, notamment, sur le point ci-après :

- Remplacement de l'expression « *bulletin trimestriel d'information* » par « *bulletin **périodique** d'information* » au sein des articles 6 à 8 des statuts ;
- Remplacement de l'expression « *porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (B.A.L.O.)* » par « *porté à la connaissance du public selon les dispositions légales applicables* » au sein de l'article 6 – 1.3, 2^{ème} alinéa des statuts ;
- Remplacement de l'alinéa « *La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent* » par « *La Société de Gestion mentionne, dans chaque bulletin périodique d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours **de la précédente période*** » au sein de l'article 6 – 2.1, 3^{ème} alinéa des statuts.

Douzième 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 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. ■

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?

<input type="checkbox"/> OUI	<input checked="" type="checkbox"/> NON
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental: ___% <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 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<input type="checkbox"/> 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<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social: ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

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

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

En cas de note ESG inférieure à 50/100, l'actif évalué ne sera pas acquis.

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

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

La SCPI BUROBOUTIC MÉTROPOLES investira exclusivement dans des actifs immobiliers ayant obtenues à minima une note 50/100.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le produit financier promeut des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'article 8 du Règlement « Disclosure » et correspondant aux enjeux matériels évalués pour les entreprises et permettant d'obtenir des scores ESG. Cette approche permet de mesurer l'impact des actifs sur des thématiques de développement durable.

Pour mesurer la durabilité de nos investissements, les indicateurs suivants ont été retenus :

- le suivi des consommations énergétiques réelles du fonds comparé à des benchmarks nationaux ;
- Les émissions de gaz à effet de serre, mesurées à travers la consommation d'énergie (exprimée en KgCO₂/m²/an), comparées à des benchmarks nationaux ;
- La réalisation d'une cartographie des risques climatiques, comparée à des benchmarks nationaux ;

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

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Il n'y a pas d'évaluation sur les périodes précédentes.

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

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

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

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

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

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

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH». Comme le rappelle le 6^{ème} 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 MÉTROPOLES 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 MÉTROPOLES. 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.

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 : 1,16%.

Investissements	Secteur	% Actifs	Pays
77600 BUSSY St GEORGES	Bureaux	1,16%	France

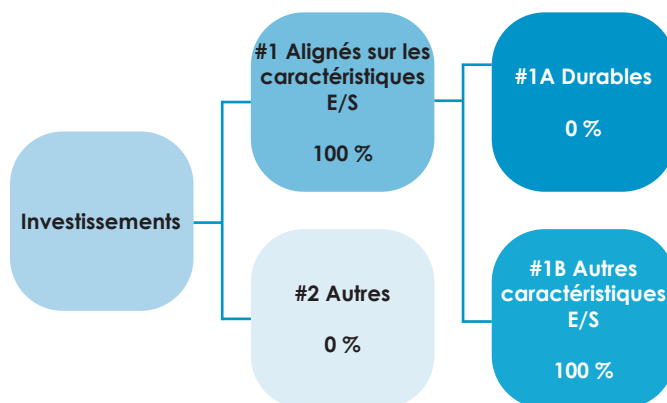
Quelle a été la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation d'actifs ?

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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



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

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

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

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

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

Dans l'immobilier de commerces en pied d'immeuble, lot en galeries commerciales et retail parks.

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

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

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

Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la Taxinomie 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.

Non applicable.

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

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

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

des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale.

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

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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



FIDUCIAL
GÉRANCE

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