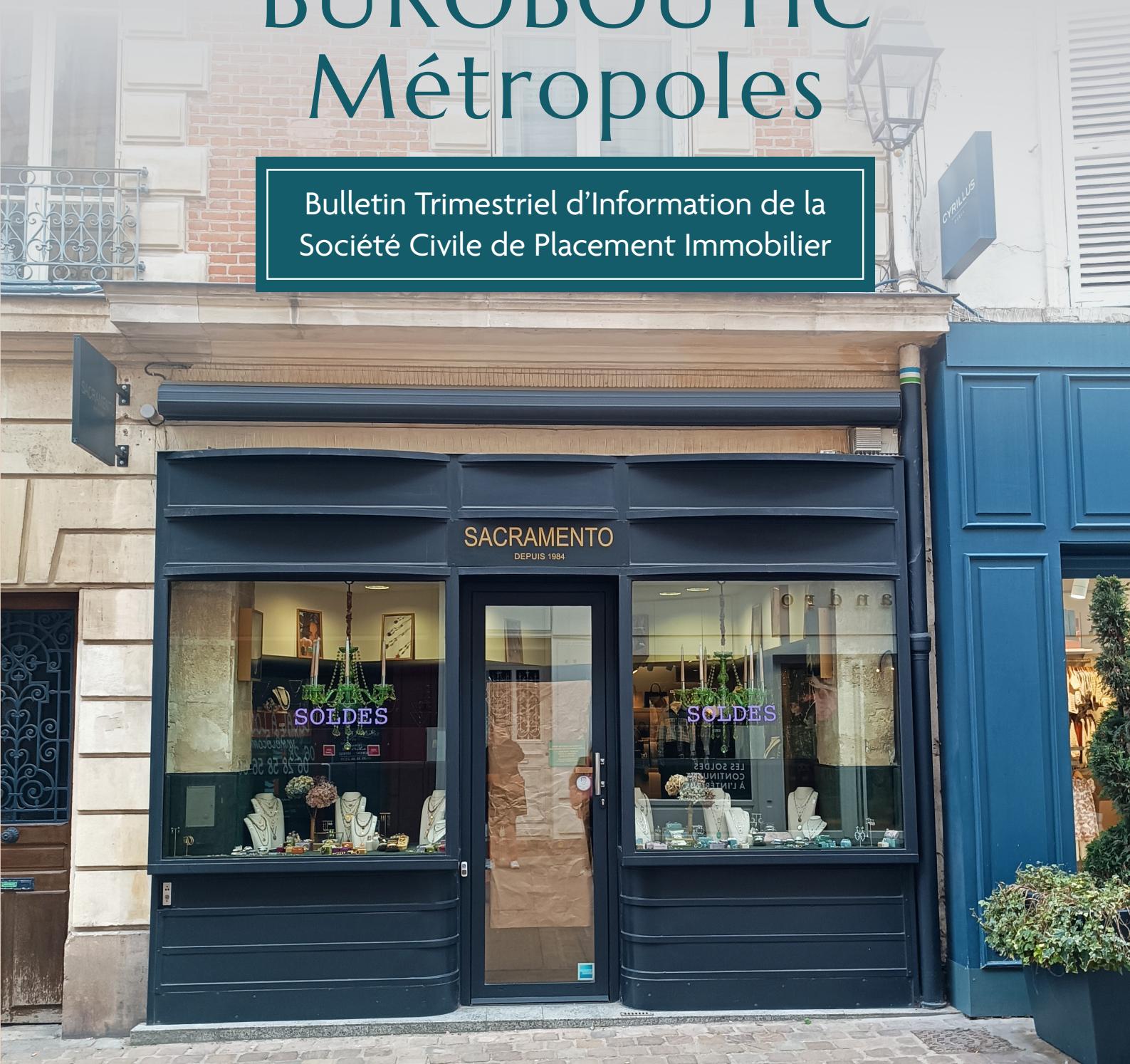




# BUROBOUTIC Métropoles

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



N° 2025 – T4 |

Période analysée : 4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Période de validité du 01.01.2026 au 31.03.2026

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI BUROBOUTIC - ne préjuge pas des investissements futurs.

# Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs voeux pour cette année 2026 ; qu'elle soit pour chacune et chacun placée sous le signe de la réussite, de l'épanouissement et de précieux moments de joie partagée.

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

**Cette longévité n'empêche pas les évolutions**, et conformément à la décision votée lors de l'Assemblée Générale de juin 2025, **nous avons réalisé (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026) la division par 3 du nominal de la SCPI**. Cette opération induit dans le même temps **un nombre de part multiplié par 3** pour les Associés présents au 31 décembre 2025. Elle est ainsi totalement neutre sur la valorisation globale de votre portefeuille.

Cette opération vise à rendre la SCPI BUROBOUTIC plus accessible à de nouveaux associés, notamment ceux ayant des capacités financières plus contraintes, notamment les jeunes épargnants. En effet, Le prix de souscription d'une part passe de 230 € (jusqu'au 31/12/2025) à 77 € (à partir du 1/01/2026).

En termes globaux, la fin de l'année 2025 s'inscrit dans un environnement macroéconomique plus stabilisé, marqué par une inflation durablement contenue sous les 1 % en France et par le maintien d'une politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne (BCE). Si la croissance demeure modérée dans un contexte international encore incertain, la résilience du marché de l'emploi et une consommation des ménages prudente mais stable, contribuent à limiter les risques de dégradation du cycle.

Dans ce contexte économique plus lisible, votre SCPI BUROBOUTIC continue de s'appuyer sur ses fondamentaux solides, traduisant la qualité de la gestion déployée et de son patrimoine, avec notamment :

- Un **taux d'occupation financier (TOF) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025** avoisinant les 94 % reflétant la solidité de la base locative et l'impact de notre gestion de proximité ;
- Des résultats en progression qui ont permis **une distribution de 3,63 € par part au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025**, conduisant à une hausse de la distribution sur l'année 2025 à 11,73 € par part, et un **taux de distribution (TD) s'établissant à 5,10 % pour l'année 2025** en comparaison d'un TD de 5,07 % en 2024 ;

Concernant le marché de l'investissement, les volumes engagés en immobilier d'entreprise restent en retrait par rapport aux standards historiques. Les opérations de grande taille demeurent rares, tandis que le marché reste animé principalement par des transactions de montants intermédiaires. Ceci traduit une sélectivité accrue des investisseurs et des divergences persistantes sur les niveaux de valorisation.

Le marché des commerces affiche une résilience relative dans un contexte de consommation toujours contraint. Les comportements d'achat poursuivent leur recomposition, au bénéfice des formats accessibles et des enseignes de discount, tandis que les commerces bien positionnés et adaptés aux nouveaux usages continuent d'attirer l'intérêt des investisseurs. Les retail park et les actifs situés sur des emplacements établis demeurent les segments les plus recherchés, confirmant la capacité du commerce à s'adapter aux évolutions structurelles de la demande.

Si la reprise reste graduelle, les perspectives pour 2026 laissent entrevoir un environnement plus stabilisé, susceptible de favoriser un retour progressif de la confiance et de l'investissement.

Dans ce contexte, une gestion rigoureuse, sélective et tournée vers le long terme demeure plus que jamais essentielle pour traverser ce cycle avec discernement et constance.

Ainsi, si votre SCPI n'a pas saisi d'opportunités d'acquisition sur l'année 2025, **elle devrait finaliser l'acquisition d'un actif dans le secteur de la restauration durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2026.**

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

# Chiffres clés

Capitalisation	<b>314,7 M €</b>
Année de création	<b>1986</b>
Associés	<b>6 756</b>
Dividende 4T 2025	<b>3,63 €<sup>(1)</sup></b>
Prix de souscription jusqu'au 31.12.2025 et à compter du 01.01.2026	<b>230 € 77 €</b>
Valeur de réalisation <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2025	<b>192,69 €</b>

Valeur de reconstitution <sup>(2)</sup> par part au 31.12.2025	<b>229,76 €</b>
--	-----------------

<sup>(1)</sup> Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2026.

<sup>(2)</sup> Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	<b>162</b>
Surfaces	<b>146 852 m<sup>2</sup></b>
Nombre de locataires	<b>266</b>
Loyers quittancés (HT/an)	<b>20,1 M €</b>

## Principaux risques

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

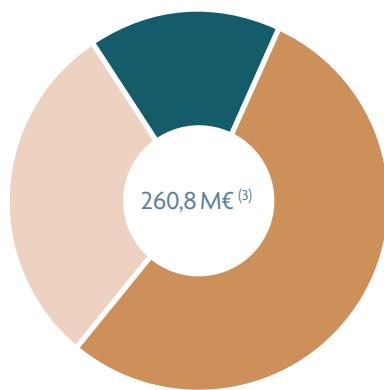
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



**69 Boulevard Beaumarchais PARIS (3<sup>eme</sup>)**  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI BUROBOUTIC -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

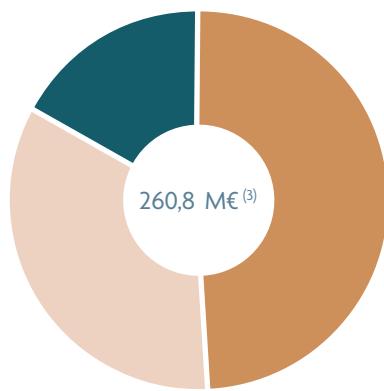
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2025



Répartition géographique

- Régions : 53,7 %
- Ile-de-France : 30,7 %
- Paris : 15,6 %



Répartition par destination

- Locaux commerciaux : 52,6 %
- Bureaux : 31,8 %
- Locaux d'activités : 15,6 %

<sup>(3)</sup> Le montant 260,8 M€ et sa répartition géographique et par destination correspondent aux actifs immobiliers détenus en direct par votre SCPI et via des participations financières à hauteur de 19,3 M€.

## Investissements / Arbitrages

Au cours du 4<sup>eme</sup> trimestre, votre SCPI a réitéré la vente de l'actif de Toussus-le-Noble (78). Le prix de 1.650 k€ net vendeur permet de dégager une prime de 332 k€ par rapport à la dernière valeur d'expertise.

Votre SCPI a également signé une promesse de vente portant sur un petit actif à Meaux (77), à un prix supérieur à la valeur d'expertise.

Enfin, votre SCPI bénéficie d'une exclusivité d'étude en vue de l'acquisition d'un restaurant livré en 2022, situé dans la zone commerciale de Lille-Englos (59) et loué à une enseigne nationale dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 6 ans fermes. D'un prix de 2.650 k€ acte en main, il devrait dégager un rendement de 6,60 % AEM.

## Labellisation ISR Immobilier



Votre SCPI a obtenu la labellisation ISR Immobilier en mai 2024. Chaque année, à la date anniversaire, un audit de suivi est réalisé par l'organe certificateur. En mai 2025, l'audit de suivi N+1 réalisé par l'organisme certificateur a confirmé le label ISR.

La campagne 2025/2026 a commencé en novembre en vue de renouveler l'audit de renouvellement en mai 2026.

## Classification SFDR

La SCPI BUROBOUTIC est classée Article 8 au sens du Règlement (UE) 2019/2088 dit « Règlement Disclosure » ou « SFDR » relatif à la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers. Ainsi, elle s'engage envers des pratiques d'investissement durables et prend en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans son processus d'investissement, dans le cadre d'une stratégie de long terme de décarbonation de son portefeuille.

## Distribution des revenus bruts

Les performances passées ne préjudent pas des performances futures

### Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2025	Rappel 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	25 avril 2025	2,70 € / part	2,70 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2025	2,70 € / part	2,70 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 octobre 2025	2,70 € / part	2,70 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	27 janvier 2026	3,63 € / part	3,55 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>11,73 € / part</b>	<b>11,65 € / part</b>

Acheter des parts de la SCPI BUROBOUTIC est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
Place Robert Schumann - 38000 GRENOBLE	465	Bureaux	15/12/2025
18 Rue Kléber - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	46	Commerce	15/11/2025
5/7 Rue Mertens - 92270 BOIS COLOMBES	186	Commerce	20/10/2025
80/84 Route de la Libération - 77340 PONTAULT COMBAULT	193	Commerce	01/10/2025
<b>Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an</b>	<b>141 406 €</b>		

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
Place Robert Schumann - 38000 GRENOBLE	465	Bureaux	14/12/2025
26 Boulevard du Havre - 95220 HERBLAY	1500	Commerce	28/11/2025
Boulevard Michael Faraday - 77700 SERRIS	587	Commerce	28/11/2025
71 Boulevard Jean Jaurès - 92100 BOULOGNE	229	Bureau	07/11/2025
48/52 Rue Joseph Abria - 33000 BORDEAUX	374	Bureau	30/09/2025
<b>Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an</b>	<b>757 177 €</b>		

## Taux d'endettement<sup>(4)</sup>

Taux d'endettement au 31.12.2025<sup>(5)</sup> **0 %**

<sup>(4)</sup> Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

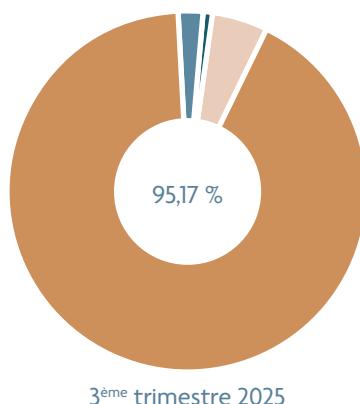
<sup>(5)</sup> Les statuts prévoient un maximum statutaire de 20 % fixé en Assemblée Générale.

## 27 Avenue Graham Bell BUSSY SAINT GEORGES (77)

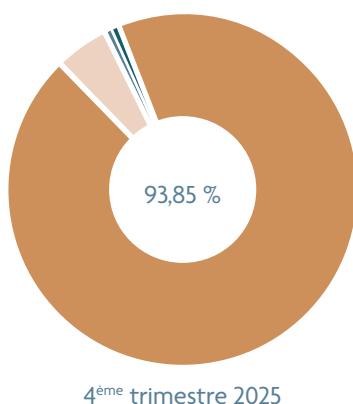
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI BUROBOUTIC - ne préjuge pas des investissements futurs.

## Taux d'Occupation Financier<sup>(6)</sup>

Les performances passées ne préjettent pas des performances futures



- Locaux occupés : **92,12 %**
- Locaux sous franchise : **2,20 %**
- Locaux en restructuration : **0,07 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,78 %**
- Locaux vacants : **4,83 %**



- Locaux occupés : **92,34 %**
- Locaux sous franchise : **0,73 %**
- Locaux en restructuration : **0,06 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,72 %**
- Locaux vacants : **6,15 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

<sup>(6)</sup> Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.



# Informations

## Conditions de souscription

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026

Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance du dernier rapport annuel, du dernier bulletin d'information, des statuts, de son document d'informations clés, de la note d'information, de son actualisation, le cas échéant, et notamment des frais et des risques afférents à un placement en parts de SCPI. Tous ces documents sont disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Commercial - 01499756.54 - partenaires.fiducial.gerance@fiducial.fr

### Restriction US Person

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

### Conditions de validité d'une souscription

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

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

### Libération

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

### Jouissance des parts

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

### Minimum de souscription

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

## Données Associés

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

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

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

## Conditions de retrait

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2026

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

- la demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;
- la cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI, en cas de suspension de la variabilité du capital ;
- la vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

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

### Conditions de validité du retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par **lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet**, accompagnées d'une photocopie de la carte nationale d'identité, d'un RIB pour le remboursement et du formulaire « Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières », le cas échéant. Le formulaire de demande de retrait est disponible sur simple demande à : FIDUCIAL Gérance - Service Associés - 01499756.80 - [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr) ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr). Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, horodatées, inscrites sur le registre des parts et satisfaites - dans la limite où il existe des souscriptions pouvant compenser les retraits - par ordre chronologique de la date de premier horodatage correspondant à la date de réception de la demande de retrait. Pour être valablement inscrites sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

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

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

### Jouissance des parts

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

### Délai de remboursement des retraits de parts

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

## Conditions de cession des parts

### Cession de gré à gré

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

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

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

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

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

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

### Prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

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

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

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

## Assemblée Générale 2026 - Avis à candidature

Conformément aux stipulations de son règlement intérieur, le Conseil de Surveillance se renouvelle partiellement de sorte que les mandats de **quatre (4)** membres arrivent à expiration à l'issue de la prochaine Assemblée dont la date sera précisée dans le bulletin périodique d'information publié au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026 portant sur le 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter, et ce, **sous réserve de respecter les conditions d'éligibilité stipulées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil de Surveillance**.

Les associés et membres sortants souhaitant faire acte de candidature sont invités à en informer la Société de Gestion, FIDUCIAL Gérance, par courriel ([vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr)) ou par téléphone (0149.07.86.80), **le 15 mars 2026 au plus tard**. Un dossier de candidature leur sera adressé en retour. Ledit dossier peut également être téléchargé depuis l'espace « **Associé** » du site Internet de la Société de Gestion.

Le dossier de candidature dûment complété et signé devra être retourné, **par mail** : [vie.sociale.scpi@fiducial.fr](mailto:vie.sociale.scpi@fiducial.fr), à la Société de Gestion **le 31 mars 2026 au plus tard**. Toute candidature dont le dossier parviendrait incomplet ou après la date-limite de dépôt ne sera pas présentée au vote de l'Assemblée.

Tout candidat devra, par ailleurs, s'engager à accepter et respecter le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

## Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI BUROBOUTIC sur notre site [fiducial-gerance.fr](http://fiducial-gerance.fr)



### Photo couverture :

**1 Rue Collignon SAINT GERMAIN EN LAYE (78)**

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI BUROBOUTIC - ne préjuge pas des investissements futurs.



**FIDUCIAL**  
GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta  
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex  
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71  
Site Internet : [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)  
E-mail : [gestion.associes.scpi@fiducial.fr](mailto:gestion.associes.scpi@fiducial.fr)  
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

## SCPI BUROBOUTIC

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable - 339 967 473 RCS NANTERRE. Capital plafond statutaire fixé à : 500 000 000 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°17-01 en date du 27 janvier 2017. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-0800009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.