

SOPRORENTE

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

 **OFFICE NOTARIAL** 


Notaires

Carol DOMENGE
Franco BUCCERI
Xavier CAFLERS
Vincent SAUVAGE

Philippe HESSEY
Henriette RUIZ
Alexia PHILIP

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Les équipes de FIDUCIAL Gérance vous adressent tout d'abord leurs meilleurs vœux 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. 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 SOPRORENTE continue de s'appuyer sur des fondamentaux solides, traduisant la qualité de la gestion déployée et la robustesse de son patrimoine, avec notamment :

- Un **taux d'occupation financier (TOF) qui s'établit au 4^{ème} trimestre 2025 à presque 100 %** et un taux d'encaissement légèrement supérieur à 92 %, reflétant la solidité de la base locative ainsi que l'impact de notre gestion de proximité avec les locataires ;
- Des résultats en progression qui ont permis **une distribution de 4,75 € par part au 4^{ème} trimestre 2025**, conduisant à une distribution annuelle stable à 16 € par part et une hausse du **taux de distribution (TD) s'établissant à 7,41 % pour l'année 2025**, en comparaison d'un TD de 5,04 % en 2024 ;

Concernant le marché de l'investissement, les volumes engagés sur l'année 2025 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, traduisant 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- parks et les actifs situés sur des emplacements établis demeurent les segments les plus recherchés. Le patrimoine de votre SCPI a su bénéficier de ces signes d'amélioration grâce à des bons fondamentaux locatifs.

Le secteur des bureaux franciliens est quant à lui dans une phase d'attente. En 2025, la demande placée atteint environ 1,64 million de m², en recul sensible par rapport aux moyennes observées sur la période post-Covid. Le quatrième trimestre, traditionnellement porteur, n'a pas permis d'inverser la tendance avec un volume commercialisé inférieur aux standards de fin d'année. Les utilisateurs privilégient l'optimisation de leurs surfaces et multiplient les renégociations, dans un contexte où la maîtrise des coûts reste prioritaire. Parallèlement, l'offre immédiate continue de progresser et dépasse désormais 6,2 millions de m², portant le taux de vacance à plus de 10 % en Île-de-France. Cette hausse est particulièrement marquée dans les secteurs périphériques.

Le marché de la logistique présente un visage contrasté. Sur le plan utilisateur, la demande placée en 2025 s'établit à un peu plus de 3,17 millions de m², en recul par rapport à la moyenne quinquennale, mais avec des signaux de stabilisation en fin d'année portés notamment par une nette progression du quatrième trimestre.

Au terme de l'exercice 2025, le marché immobilier d'entreprise apparaît ainsi engagé dans une phase de consolidation.

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.

Votre SCPI SOPRORENTE devrait finaliser un **nouvel investissement sur un actif du secteur de la restauration durant le 1^{er} trimestre 2026**.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Sources : CBRE / COLLIERS / BUSINESS IMMO

Chiffres clés

Capitalisation	53,7 M €
Année de création	1980
Associés	2 093
Dividende 4T 2025	4,75 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 31.12.2025	205 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	290,40 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 31.12.2025	344,69 €

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

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

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	30
Surfaces	24 086 m²
Nombre de locataires	44
Loyers quittancés (HT/an)	4,8 M €

Principaux risques

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

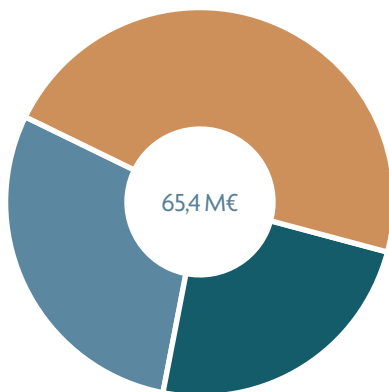
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



148 Rue Bernard Palissy VINEUIL (41)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SOPRORENTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

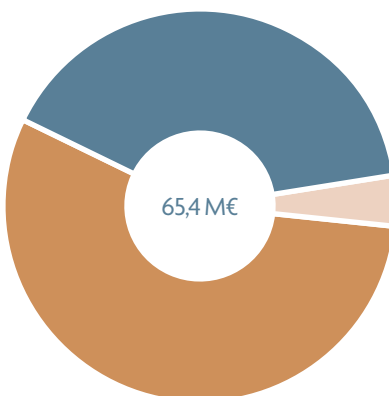
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.12.2025



Répartition géographique

- Paris : 48,9 %
- Régions : 27,1 %
- Ile-de-France : 24 %



Répartition par destination

- Commerces : 54,9 %
- Bureaux : 40,5 %
- Locaux d'activités : 4,6 %

Investissements / Arbitrages

Votre SCPI poursuit l'étude de nouveaux dossiers d'acquisition, dans le cadre de la stratégie d'investissement qui a été définie en accord avec votre Conseil de surveillance. Ainsi, une nouvelle opportunité a été sélectionnée, portant sur un restaurant situé dans la zone commerciale de Dijon Quétigny (21) et loué à une enseigne nationale dans le cadre d'un bail de 12 ans dont 6 ans fermes. Le dossier fait actuellement l'objet d'une exclusivité d'étude en vue de la signature d'une promesse.

En ce qui concerne les arbitrages, la vente de l'actif de bureaux de la rue Pierre Mauroy à Lille (59) a été réitérée au prix convenu de 3.125 k€ hors droits, soit 3.050 k€ net vendeur, avec une plus-value brute de +38 %.

Classification SFDR

La SCPI SOPRORENTE relève de l'article 6 du Règlement SFDR sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent 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 ^{er} trimestre	28 avril 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
2 ^{ème} trimestre	25 juillet 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
3 ^{ème} trimestre	27 octobre 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
4 ^{ème} trimestre	23 janvier 2026	4,75 € / part	4,75 € / part
Total revenus distribués		16 € / part	16 € / part

Acheter des parts de la SCPI SOPRORENTE 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 ²	Nature	Date d'effet
11 Boulevard de la Grande Thumine - 13090 AIX EN PROVENCE	110	Bureaux	01/11/2025
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an		14 850 €	



11 Boulevard de la Grande Thumine AIX EN PROVENCE (13)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI
SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

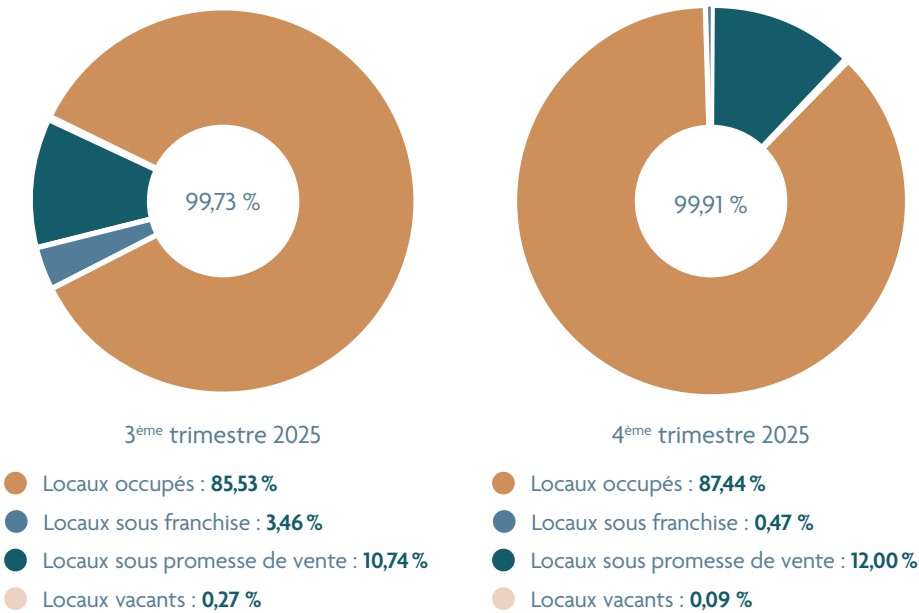
Taux d'endettement ⁽³⁾

Taux d'endettement au 31.12.20250 %

⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

Taux d'Occupation Financier trimestriel ⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne ⁽⁵⁾

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 3,94 %	+ 3,14 %	+ 6,55 %

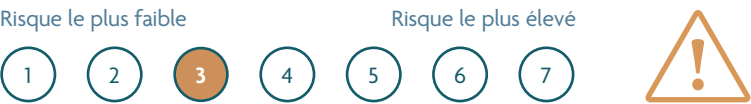
⁽⁵⁾ Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Taux de distribution

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € ⁽⁶⁾	14,90	15,03 ⁽⁷⁾	18,55 ⁽⁸⁾	16,00	16,00
dont % des revenus non récurrents	50,34 %	49,90 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	356,00	315,00	313,41	317,23	216,02
Performance Globale Annuelle (PGA) ⁽⁹⁾	-7,29 %	4,28 %	7,14 %	-26,86 %	8,47 %
Taux de distribution (TD) ⁽¹⁰⁾	4,19 %	4,77 %	5,92 %	5,04 %	7,41 %

⁽⁶⁾ Avant prélèvement.
⁽⁷⁾ Dont 7,50 € de plus-value.
⁽⁸⁾ Dont 3,75 € de plus-value.
⁽⁹⁾ La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.
⁽¹⁰⁾ Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Indicateur de risque (SRI)



Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.10.2025	30 parts	209,48 €	227,50 €
28.11.2025	240 parts	211 €	229,15 €
31.12.2025	461 parts	205 €	222,63
Total	867 parts	207,15 €	224,97 €

480 parts en attente de retrait au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 4^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital ⁽¹¹⁾

Nominal de la part : 153 €

	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025
Nombre de parts	241 255	241 255	241 255	241 255	241 255
Capital social	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €

⁽¹¹⁾ Aucune évolution notable du capital social sur 2024 & 2025.

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

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

Risques de perte en capital

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

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti. Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 janvier 2026
Vendredi 27 février 2026
Mardi 31 mars 2026

En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée la veille (12 heures) de la date de la confrontation.

Commissions / Frais

Commission de souscription* : 8 % HT (9,6 % TTC) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.
Commission de gestion* :
10 % HT (12 % TTC) des loyers nets encaissés de la SCPI hors charges, taxes et travaux récupérés ;
10 % HT (12 % TTC) des produits financiers.
* TVA au taux en vigueur.
Voir les autres frais dans la note d'information.

 Pour tout renseignement ou achat de parts

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

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

Informations

Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique «carnet d'ordres» de la SCPI SOPRORENTE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatifs d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé «Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières» dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de SOPRORENTE (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, IBAN : FR76 3000 3022 8000 0203 5630 350, BIC : SOGEFRPP). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI SOPRORENTE.

Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.

Photo couverture :

49/51 Boulevard Victor Hugo NICE (06)

Exemple d'un investissement déjà réalisé

par la SCPI SOPRORENTE -

ne préjuge pas des investissements futurs.

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1^{er} jour du trimestre si l'achat est effectué au 1^{er} et 2^{ème} mois, et au trimestre suivant si l'achat est effectué au 3^{ème} mois.

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

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%.

Informations générales

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.

Données associées

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

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

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1^{er} 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.

Prélèvement sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SOPRORENTE 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^{er} 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 pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Assemblée Générale 2026 - Avis à candidature

Le Conseil de Surveillance de votre SCPI est composé de **neuf (9)** membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois (3) ans.

Cette année, **six (6)** mandats 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^{ème} trimestre 2026 portant sur le 1^{er} 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, en particulier, les conditions ci-après :**

« Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de **cent parts au minimum**. Cette dernière condition s'appliquera aux candidatures (nouvelles et renouvelées) et aux cooptations en qualité de membre du conseil de surveillance à compter de l'issue de l'assemblée générale ayant adopté la présente modification. »

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) ou par téléphone (01.49.07.86.80), **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, 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.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI SOPRORENTE sur notre site fiducial-gerance.fr



SCPI SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 318 209 426 R.C.S. NANTERRE
Capital plafond statutaire fixé à : 36 912 015 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°09-05 en date du 03 mars 2009. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 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.