

SOPRORENTE

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

Maison
MATHIEU PACAUD

PÂTISSERIE

BOULANGERIE

Editorial

Chers Associés,

Dans un contexte économique où les signaux de stabilisation se confirment, l'année 2025 marque un tournant pour l'immobilier d'entreprise. La décreue de l'inflation, désormais proche de 1% et la poursuite de la détente monétaire engagée par la Banque Centrale Européenne, dont le taux directeur a été ramené à 2%, contribuent à restaurer un climat de confiance prudent, propice à la consolidation des marchés. Dans cet environnement en cours d'apaisement, FIDUCIAL Gérance continue d'affirmer sa solidité et son sens du terrain, plaçant la qualité de la gestion au cœur de la performance de votre SCPI SOPRORENTE.

Ainsi, au troisième trimestre 2025, votre SCPI continue de présenter des fondamentaux robustes :

- Le **Taux d'Occupation Financier s'établit à plus de 99%**, traduisant une bonne résilience des actifs et une gestion locative réactive ;
- Le **taux d'encaissement, supérieur à 90%**, illustre la solidité de notre base locative diversifiée ;
- Enfin, **la distribution trimestrielle demeure stable à 3,75€ par part**, vous assurant un rendement régulier, en ligne avec la distribution réalisée au 1^{er} et 2^{ème} trimestre 2025.

En France, le marché de l'immobilier d'entreprise totalise 8,7 milliards d'euros investis à fin septembre 2025, soit une hausse de 7% sur un an. Le mouvement reste toutefois inégal : la reprise s'ancre essentiellement à Paris, tandis que les régions marquent une pause.

Le segment des bureaux en Île-de-France confirme cette dichotomie. La demande placée atteint 1,19 million m² depuis janvier, en baisse limitée de 8% sur un an. Le marché reste cependant très polarisé : Paris concentre 43% de la demande placée francilienne et Paris QCA concentre 50% de la demande placée parisienne. Les grandes transactions reculent de 16%. L'offre immédiate en Ile de France dépasse 6,1 millions m², portant le taux de vacance à 11%. Dans ce contexte sélectif, les loyers prime poursuivent leur progression dans Paris QCA, à 1 200 €/m²/an, illustrant la préférence persistante pour la centralité et les actifs répondant aux plus hauts standards environnementaux. Les rendements prime demeurent stables : 4% dans Paris QCA, contre 5,25% à Neuilly et jusqu'à 9,75% en seconde périphérie.

Le marché du commerce, quant à lui, se montre résilient. Les investissements progressent de 9% depuis le début de l'année pour atteindre 2,3 milliards d'euros, soutenus par une demande stable sur les segments les plus accessibles et une attractivité renforcée des retail parks, plébiscités pour leur adéquation aux nouveaux modes de consommation. Les flux d'investissement se concentrent sur des actifs prime bien situés, à des niveaux de rendement autour de 4,25%.

Le secteur logistique, après deux années record, connaît un ralentissement marqué. Les volumes investis reculent de 10% sur un an pour s'établir à 2 milliards d'euros, soit 23% du total des investissements en immobilier d'entreprise. La majorité des transactions se réalise en région, où l'offre nouvelle reste limitée et la demande placée en retrait. Les rendements prime s'y stabilisent à 4,75%, confirmant la maturité de ce segment désormais structurant.

L'année 2025 s'inscrit ainsi comme celle d'un nouvel équilibre : les marchés retrouvent progressivement leurs repères, les investisseurs réévaluent leurs critères de performance et les gestionnaires réaffirment leur rôle de pilotage au service de la résilience collective.

FIDUCIAL Gérance vous remercie pour la confiance que vous continuez de nous accorder et reste pleinement engagée à vos côtés pour transformer chaque période de transition en levier de solidité et de performance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	51,1 M €
Année de création	1980
Associés	2 090
Dividende 3T 2025	3,75 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 30.09.2025	195,21 €
Valeur de réalisation ⁽²⁾ par part au 30.06.2025	290,70 €
Valeur de reconstitution ⁽²⁾ par part au 30.06.2025	346,04 €

⁽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	31
Surfaces	25 980 m ²
Nombre de locataires	44
Loyers quittancés (HT/an)	4,9 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.



Interview : François DUPUIS - Directeur Investissements et Arbitrages :

Dans un contexte de marché plutôt chahuté, les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance réussissent à tirer leur épingle du jeu en matière d'investissements et d'arbitrages.

En investissements, nous continuons à acquérir de nouveaux actifs de manière prudente et ciblée, en fonction des stratégies de chacun de nos véhicules, et en nous focalisant sur les classes d'actifs les plus sûres ainsi que les locataires les plus résilients. Ainsi, 3 nouveaux investissements ont été réalisés depuis le début de l'année, portant sur un magasin Action à Vannes, une boutique Alain Afflelou à Paris, et une boutique Ecouter Voir à Caen-Mondeville. D'autres acquisitions sont à l'étude, à Paris comme en régions.

Côté arbitrages, l'équipe a été très active, avec une dizaine de cessions depuis janvier, pour un prix de vente total de 23,5 M€, en ligne avec les valeurs d'expertise, qui a permis de dégager une plus-value brute globale de 35%. Parmi les cessions notables, figurent deux ventes à un établissement public à Nogent-sur-Marne et Thiais, la vente d'une surface de bureaux à Paris au profit d'un cabinet d'architectes, et la cession d'un foncier à Villejust (zone de Courtaboeuf) à un opérateur anglo-saxon pour la réalisation d'un projet de locaux d'activités. D'autres arbitrages sont à venir, au stade de la promesse de vente (16,1 M€) ou de l'étude approfondie (20,6 M€).

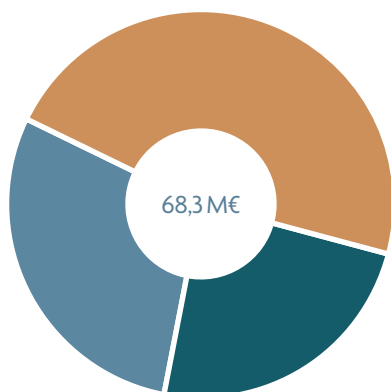
L'équipe investissements et arbitrages de FIDUCIAL Gérance demeure confiante dans la capacité de nos SCPI à traverser la période actuelle, en ciblant à la fois les nouvelles opportunités les plus appropriées, et les meilleurs acquéreurs possibles pour les actifs sélectionnés à l'arbitrage.



26 Rue Aristide Boucicaut VANNES (56)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

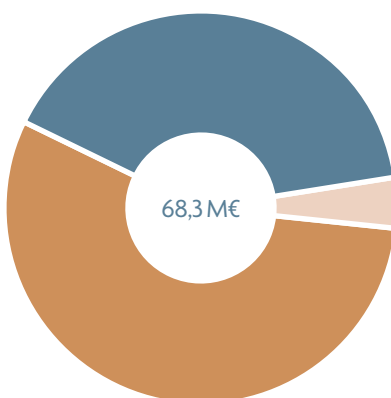
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2025



Répartition géographique

- Paris : 46,1 %
- Régions : 30,3 %
- Ile-de-France : 23,6 %



Répartition par destination

- Commerces : 56,4 %
- Bureaux : 39,3 %
- Locaux d'activités : 4,3 %

Investissements / Arbitrages

En ce qui concerne les investissements, votre SCPI étudie régulièrement de nouvelles opportunités d'acquisition, en lien avec votre Conseil de surveillance.

En ce qui concerne les arbitrages, la promesse de vente portant sur l'immeuble de bureaux de Noisy-le-Grand (93) a encore été prorogée, le promoteur en charge du projet ayant trouvé un partenaire financier capable de l'aider à mener à bien l'opération sans en retoucher les paramètres (même prix de vente, même absence de condition suspensive de permis).

L'autre promesse de vente en cours, portant sur l'actif de bureaux de la rue Pierre Mauroy à Lille (59), se déroule normalement et devrait aboutir à une réitération en novembre.

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			4,75 € / part
Total revenus distribués		11,25 € / 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
6/8 Avenue des Satellites - 33185 LE HAILLAN	1456	Bureaux	01/07/2025

Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an

176 800 €

Principales libérations

Adresse	Surface en m ²	Nature	Date d'effet
172 Rue de Paris - 59000 LILLE	965	Bureaux	05/08/2025
29 Promenades Michel Simon - 93160 NOISY LE GRAND	1 594	Bureaux	31/07/2025

Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an

451 197 €

Taux d'endettement ⁽³⁾

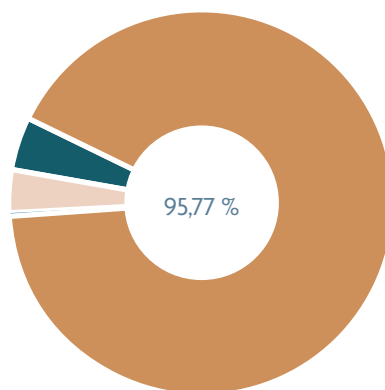
Taux d'endettement au 30.09.2025

0 %

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

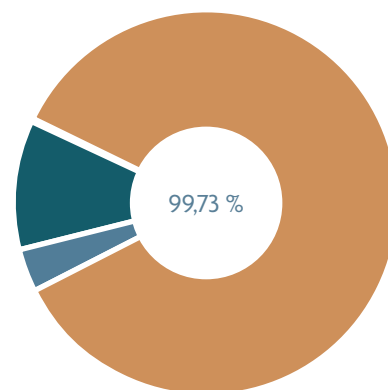
Taux d'Occupation Financier trimestriel ⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



2^{ème} trimestre 2025

- Locaux occupés : **91,12 %**
- Locaux sous franchise : **0,22 %**
- Locaux sous promesse de vente : **4,43 %**
- Locaux vacants : **4,23 %**



3^{ème} trimestre 2025

- Locaux occupés : **85,53 %**
- Locaux sous franchise : **3,46 %**
- Locaux sous promesse de vente : **10,74 %**
- Locaux vacants : **0,27 %**

On constate une dégradation du TOF « locaux occupés » et « sous franchises » par rapport au T2 2025, en raison des libérations intervenues sur le T3 sur les actifs de NOISY et LILLE MAUROY. Cette baisse des loyers facturés est en partie compensée par la relocation intervenue sur l'actif LE HAILLAN.

La hausse exceptionnelle du TOF du trimestre est liée aux loyers vacants des actifs sous promesse LILLE MAUROY et NOISY, actifs pour lesquels la vacance valorisée à la VLM couvre 98% de la vacance locative de la SCPI au 30/09/2025.

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.

⁽⁴⁾ 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.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne ⁽⁵⁾

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2024	+ 4,61 %	+ 4,71 %	+ 9,12 %

⁽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

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende en € ⁽⁶⁾	14,50	14,90	15,03 ⁽⁷⁾	18,55 ⁽⁸⁾	16,00
dont % des revenus non récurrents	17,24 %	50,34 %	49,90 %	20,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année ⁽⁹⁾	356,00	356,00	315,00	313,41	317,23
Taux de distribution ⁽¹⁰⁾	4,08 %	4,19 %	4,77 %	5,92 %	5,04 %

⁽⁶⁾ Avant prélèvement.

⁽⁷⁾ Dont 7,50 € de plus-value.

⁽⁸⁾ Dont 3,75 € de plus-value.

⁽⁹⁾ Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. A partir de 2021 : prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

⁽¹⁰⁾ Jusqu'à 2020 : TDVM. A partir de 2021 : Taux de distribution.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible

Risque le plus élevé



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)
31.07.2025	730 parts	195 €	211,77 €
29.08.2025	285 parts	202,58 €	220 €
30.09.2025	121 parts	195,21 €	212 €
Total	1 136 parts	196,92 €* 	213,86 €

* Erratum - 28/05/2026 : Le prix d'exécution hors frais du trimestre est de 196,92 € et non 196,62 € comme il avait été initialement indiqué dans le dernier BTI publié.

1 216 parts en attente de retrait au 30 septembre 2025.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3^{ème} trimestre 2025.

Évolution du capital ⁽¹¹⁾

Nominal de la part : 153 €

	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025
Nombre de parts	241 255	241 255	241 255	241 255	241 255
Capital nominal	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €

⁽¹¹⁾ Aucune évolution notable du capital nominal 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 31 octobre 2025
Vendredi 28 novembre 2025
Mercredi 31 décembre 2025

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, prorogable 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.

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 associés

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

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

Plus d'informations

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



Photo couverture :

45 Rue de Berri PARIS (8^{ème})

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