

SOPRORENTE

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



Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique toujours marqué par des ajustements progressifs, les équipes de FIDUCIAL Gérance poursuivent leur mobilisation afin d'assurer la gestion rigoureuse et durable de votre SCPI SOPRORENTE.

Dans ce contexte, votre SCPI continue de s'appuyer sur des fondamentaux robustes, traduisant la qualité de la gestion déployée et la solidité de son patrimoine, avec notamment :

- Un **taux d'occupation financier (TOF) qui s'établit à 100 %**, ainsi qu'un **taux d'encaissement supérieur à 96 %**, témoignant de la qualité de la base locative ;
- Une **distribution de 3,75 € par part** traduisant des résultats robustes et contribuant à un rendement attractif pour nos associés.
- Pour rappel, le **taux de distribution (TD) 2025 s'est établi à 7,41 %** (cf détail page 5).

Sur le plan macroéconomique, les tensions géopolitiques, notamment au Moyen-Orient, continuent d'entretenir un climat d'incertitude sur les marchés. Dans ce contexte, l'inflation remonte mais demeure contenue à 1,7 %, tandis que les taux souverains, dont l'OAT 10 ans à 3,72 % au 31.03.2026, se maintiennent à des niveaux élevés, pesant sur les conditions de financement et incitant les investisseurs à privilégier une approche prudente et sélective.

Concernant le marché de l'investissement immobilier, celui-ci demeure caractérisé par une sélectivité accrue. Au 1^{er} trimestre 2026, près de 1,9 milliard d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise, traduisant un marché encore exigeant. Les investisseurs privilégient des actifs sécurisés, bien localisés et offrant une bonne visibilité sur les revenus.

Le marché des commerces poursuit sa transformation, avec une concentration des enseignes sur les emplacements les plus performants. Les volumes investis atteignent environ 864 millions d'euros, confirmant l'intérêt pour les actifs les mieux situés. Les emplacements prime continuent de bénéficier d'une fréquentation soutenue et d'une bonne résilience locative.

Concernant le marché des bureaux, celui-ci marque le pas avec une demande placée de 367 700 m² en Île-de-France, en recul de 15 % sur un an, tandis que le taux de vacance s'établit toujours autour des 10 % . Cette situation reflète une prudence des utilisateurs et une réduction des grandes transactions. Cependant, il faut noter que les surfaces intermédiaires et les actifs bien positionnés continuent de démontrer une certaine résilience face à ces nouveaux comportements.

Le marché de la logistique présente des fondamentaux globalement solides, malgré un ralentissement de l'activité. La demande placée atteint 351 000 m², dans un contexte de rationalisation des stratégies. Ce segment continue néanmoins de bénéficier de tendances structurelles favorables liées à l'évolution des modes de distribution.

Au regard de ces éléments, votre SCPI confirme son positionnement fondé sur une gestion rigoureuse, permettant d'aborder l'année 2026 avec confiance.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	55,8 M €
Année de création	1980
Associés	2 086
Dividende 1T 2026	3,75 € ⁽¹⁾
Prix d'exécution hors frais au 31.03.2026	212,99 €
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 2027.

⁽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 m ²
Nombre de locataires	44
Loyers quittancés (HT/an)	4,4 M €

Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

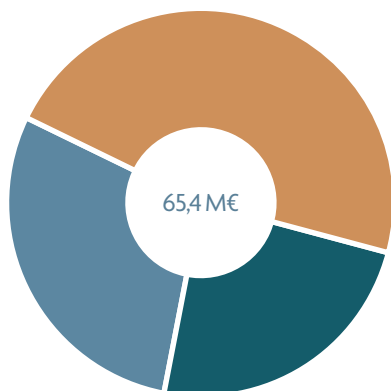
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



137 Avenue de Malakoff PARIS (16^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SOPRORENTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

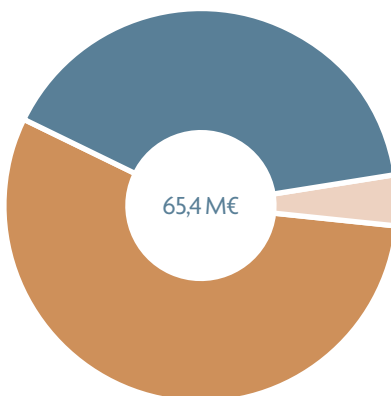
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 31.03.2026



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

A l'investissement, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue de l'acquisition d'un restaurant situé dans la zone commerciale de Dijon Quétigny (21), loué dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans dont 6 ans fermes. Cette acquisition d'un montant de 2,15 M€ acte en main devrait procurer un rendement net de 7 %. D'autres opportunités d'investissement sont régulièrement présentées pour avis à votre Conseil de surveillance dans des villes comme Lyon, Lille ou Bordeaux.

Côté arbitrages, la promesse de vente de l'immeuble de bureaux de Noisy-le-Grand (93) est toujours en cours. Votre SCPI a obtenu des garanties lui permettant de rester confiante dans l'aboutissement de cette vente de longue haleine.

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	2026	Rappel 2025
1 ^{er} trimestre	24 avril 2026	3,75 €/part	3,75 €/part
2 ^{ème} trimestre			3,75 €/part
3 ^{ème} trimestre			3,75 €/part
4 ^{ème} trimestre			4,75 €/part
Total revenus distribués		3,75 €/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, relocations ou libérations

Aucune location, relocation ou libération sur le trimestre sous revue.



36 Rue du Bac PARIS (7^{ème})
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

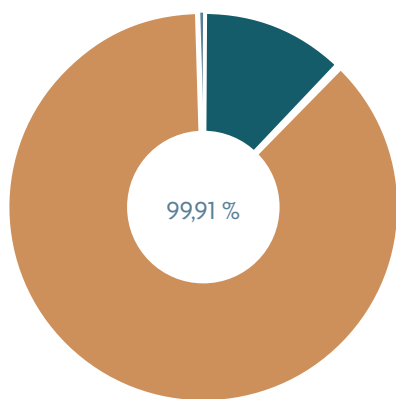
Taux d'endettement ⁽³⁾

Taux d'endettement au 31.03.2026 **0 %**

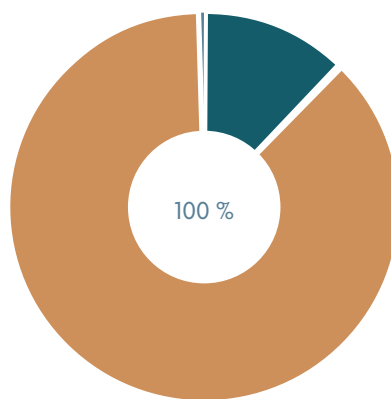
⁽³⁾ Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

Taux d'Occupation Financier trimestriel ⁽⁴⁾

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



4^{ème} trimestre 2025



1^{er} trimestre 2026

- Locaux occupés : **87,44 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,47 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **12,00 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : **0,09 %**

- Locaux occupés : **89,18 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,34 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **10,48 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : -
- Locaux vacants en recherche de locataire : -

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 31.12.2025	+ 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	315,00	313,41	317,23	216,02	218,30
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 750 € 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)

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)
31.01.2026	476 parts	212,99 €	231,31 €
28.02.2026	249 parts	212,99 €	231,31 €
31.03.2026	685 parts	212,99 €	231,31 €
Total	1 410 parts	212,99 €	231,31 €

150 parts en attente de retrait au 31 mars 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 1^{er} trimestre 2026.

Évolution du capital ⁽¹¹⁾

Nominal de la part : 153 €

	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026
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

Judi 30 avril 2026
Vendredi 29 mai 2026
Mardi 30 juin 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, 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.

Photo couverture :

32 Boulevard des Batignolles PARIS (17^{ème})

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 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.

Assemblée Générale 2026

L'Assemblée Générale de la SCPI SOPRORENTE se déroulera en salle du Conseil - Immeuble Ellipse - 41 Avenue Gambetta à COURBEVOIE (92400) **le jeudi 18 juin 2026 à 10h00.**

Les documents (convocation, bulletin de vote, rapport annuel) vous seront adressés **fin mai/début juin 2026.**

A toutes fins utiles, dans le cas où vous seriez dans l'impossibilité d'assister à cette Assemblée, 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 ».

Dependant, pour les associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec les identifiants et codes personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote, **étant précisé que ledit droit de vote devra être exercé avant la tenue de l'Assemblée Générale.**

Plus d'informations

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

