

SOPRORENTE



Rapport annuel 2023

SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Régie par les articles L.214-86 à L.214-118 du Code Monétaire et Financier
et R.214-130 à R.214-160 du Code Monétaire et Financier

Au capital de 36 912 015 €
318 209 426 R.C.S NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n°09-05 du 03 mars 2009 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2024

Exercice 2023

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax. 01 49 97 56 71

Organes de gestion et de contrôle au 31 décembre 2023

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE
Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.U.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

M. Gabriel SCHREIBER - Président

Mme Sylvie BOYER NARDON – Vice-Présidente

M. Sylvain COSSE

Société MONCEAU RETRAITE & ÉPARGNE, prise en la personne de Mme Dominique DAVIER

M. Daniel DAVRON

M. François FERRUS

M. Olivier GIORGETTA

Société RÉGLISSE, prise en la personne de M. Thierry OUDIN

Mme Martine VINCENT

Commissaire aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS

6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DÉFENSE Cedex
représentée par Mme Virginie GAITTE

Expert immobilier

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

185 - 189 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A. – Département « Securities Services »

29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

EDITORIAL

Chers Associés,

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

L'immobilier de commerces a été globalement actif en 2023 avec une hausse généralisée de la fréquentation, notamment dans les centres villes (+11,2 %). De nouvelles tendances de consommation s'installent à l'instar de la recherche d'économies ou des préoccupations environnementales. Le commerce physique poursuit ainsi sa transition, intégrant les changements structurels des pratiques de consommation, avec un nombre de nouveaux projets toujours en baisse et une insertion différente du tissu urbain. L'année 2023 aura permis aux commerces de centres villes de retrouver leurs flux piétons portés par le poids des villes moyennes et des grandes villes. Cette tendance devrait se prolonger une grande partie de l'année 2024.

Concernant les bureaux, l'année 2023 aura été sans surprise une année de renforcement de la fragmentation des marchés franciliens marquant le déséquilibre entre des marchés centraux sous-offreurs et des secteurs périphériques sur-offreurs. La chute de la demande placée ne fait que renforcer la recherche de centralité pour les utilisateurs. La baisse de l'inflation couplée à la détente des taux obligataires devrait apporter plus de visibilité aux investisseurs en 2024. La correction des valeurs a permis de retrouver un point d'équilibre, contribuant à l'amorce d'un regain d'activité sur les marchés immobiliers français.

Pour les locaux d'activité et le secteur de la logistique, le rééquilibrage géographique du marché a été caractéristique de l'année écoulée, marquée par la progression de l'offre disponible. On constate néanmoins une tendance de fond qui exerce une pression sur les valeurs locatives qui ont connu des hausses de loyer particulièrement élevées, notamment sur certains marchés sous-offreurs. En 2024, la dynamique du marché devrait se maintenir car les utilisateurs poursuivent l'optimisation de leurs coûts immobiliers pour accompagner les transformations profondes de leur modèle d'affaires.

La SCPI Sopronente poursuit sa stratégie de recentrage du portefeuille, notamment sur Paris intra-muros et sur des locaux dits ERP « Établissement Recevant du Public ». Votre SCPI affiche un taux d'occupation financier « ASPIM » au T4-2023 proche de 95 % et un taux d'encaissement supérieur à 96 %.

En 2023, le patrimoine de la SCPI, valorisé à près de 70 M€ hors droits, est localisé à 70 % à Paris et région parisienne. Le portefeuille a affiché une correction de valeur « contenue », démontrant ainsi la résilience des actifs détenus dans un contexte de marché marqué par la hausse des taux d'intérêt qui exercent une pression à la baisse sur le prix de l'immobilier.

La distribution 2023 est portée à 18,55 €/part, en hausse de 3,55 €/part par rapport à l'exercice 2022. Une partie de cette distribution (3,75 €/part) provient du stock de plus-values réalisées au cours des arbitrages passés. Les confortables réserves de la SCPI (report à nouveau et stock de plus-values) à fin 2023 sont équivalentes à près de 2 ans de distributions.

Votre SCPI Sopronente conclut l'année avec un taux de distribution 2023 en progression à 5,92 % (contre 4,77 % en 2022). Son taux de rentabilité interne (TRI) 20 ans à fin 2023 s'établit quant à lui à +9,04 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel. ■

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2023

Valeur hors droits du patrimoine	68 496 700 €
Nombre de parts	241 255
Nombre d'associés	2 089
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part ⁽¹⁾	296,44 €
Valeur de reconstitution par part	350,93 €
Prix d'achat au 29 décembre 2023 ⁽²⁾⁽³⁾	248,70 €
Prix de vente au 29 décembre 2023 ⁽²⁾⁽³⁾	229,01 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Correspond à la valeur de l'ensemble des actifs composant le patrimoine de la SCPI.

⁽²⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de parts sur le marché secondaire telle que fixée par l'article 17 des statuts.

⁽³⁾ Date de la dernière confrontation.

Patrimoine immobilier au 31/12/2023

Nombre d'immeubles	30
Valeur vénale hors droits des placement immobiliers	68 496 700 €
Taux d'occupation financier annuel	95,28 %
Loyers quittancés HT	4 586 275 €

Compte de résultat 2023 en € par part

Revenus locatifs	19,19 €	Charges non récupérables	0,82 €
Produits financiers	0,29 €	Charges d'exploitation	3,81 €
Résultat exceptionnel	- 0,02 €	Charges financières	-
		Résultat net	14,83 €

SOPRENTTE

Classification SFDR	Article 6 ⁽⁴⁾
Catégorie	Diversifiée
Date de création	10/03/1980
Dividendes versés en 2023	18,55 € / part
TRI 10 ans 2023 ⁽⁵⁾	5,46 %
Taux de distribution 2023 ⁽⁶⁾	5,92 %

⁽⁴⁾ Au sens du Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

⁽⁵⁾ Source IEIF

⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division :

- du dividende brut avant prélèvement libératoire 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 (frais et droits inclus).

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

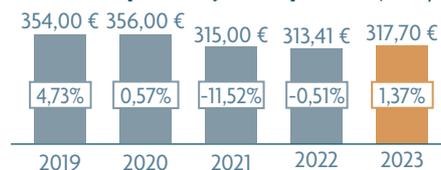


⁽⁷⁾ Dont 2,50 € de plus-value

⁽⁸⁾ Dont 3,75 € de plus-value

⁽⁹⁾ Dont 7,50 € de plus-value

Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)

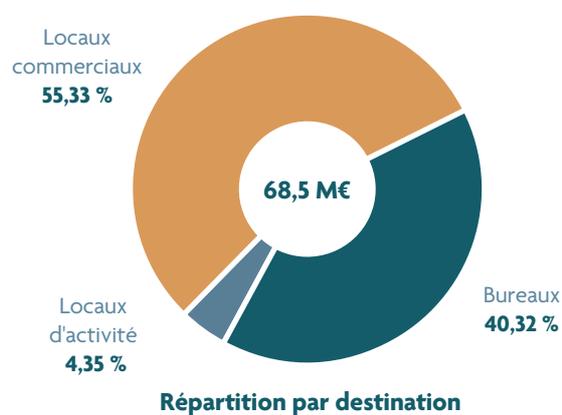
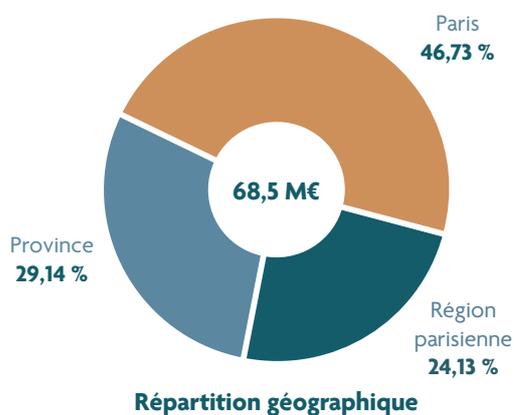


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽¹⁰⁾



⁽¹⁰⁾ TDVM de 2019 à 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2023 - 2024	page 6
Conjoncture immobilière : 2023 - 2024	page 7
Les SCPI en 2023	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable	page 9
Rapport de la Société de Gestion	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 18
Présentation des comptes annuels	page 21
Annexe aux comptes annuels	page 24
Composition du patrimoine au 31 décembre 2023	page 29
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 34
Projet de texte des résolutions	page 37



Conjoncture économique : 2023 - 2024

L'année 2023 a été une année marquée par un contexte macroéconomique et géopolitique très incertain. Les conflits armés, les enjeux stratégiques et les actions des banques centrales pour endiguer la résurgence de l'inflation ont rebattu radicalement les cartes établies en 2022. La hausse sans précédent des taux directeurs, inédite tant dans son ampleur que sa célérité, a eu des répercussions profondes sur les stratégies immobilières déployées par les investisseurs.

Une croissance ralentie...

Les perspectives de croissance de la zone euro ont été régulièrement revues à la baisse tout au long de l'année 2023 : le PIB dans la zone euro n'a augmenté que de +0,6%. En France, la croissance économique s'établit à +0,9% en 2023 selon l'INSEE ; soit une baisse de 1,6 point par rapport à 2022 à cause notamment du ralentissement de la consommation et de l'investissement : les dépenses de consommation des ménages n'ont en effet progressé que de +0,7% en 2023, contre +2,1% en 2022 ; les consommateurs ayant continué de restreindre leurs dépenses. Concernant les investissements de la part des entreprises, la progression s'est limitée quant à elle à +1,2% en 2023 contre +2,3% en 2022. L'investissement s'est ralenti et les entreprises ont moins exporté, reflétant un affaiblissement de la demande extérieure et des pertes de compétitivité. Toutefois, un redressement progressif au cours de l'année 2024 semble de mise : à mesure que l'inflation recule et que la progression des salaires se poursuit, les revenus réels devraient être amenés à rebondir et contribuer ainsi à la croissance.

Dans ce contexte, le nombre de défaillances d'entreprises a augmenté de +36 % en 2023 par rapport à 2022 et le rythme s'est particulièrement accéléré au dernier trimestre 2023, avec plus de 16 800 défaillances enregistrées, au plus haut depuis 2012/2013. Cette accélération est liée au rattrapage post-covid mais surtout aux difficultés des acteurs économiques liées à la conjoncture, plus qu'à celles liés au remboursement des PGE : le nombre de défaillances devrait se maintenir en 2024 à un niveau comparable à 2023, tant la dynamique économique semble insuffisante. Ces conditions de stagnation économique interrogent sur la solvabilité des entreprises locataires et en conséquence sur le potentiel de baisse des revenus locatifs. En terme de perspectives de croissance, il est anticipé une croissance du PIB de l'ordre de +1,0% en France en 2024 ; l'activité devant rester modérée à court terme, avant de se redresser et croître de +1,5% en 2025 et 2026, soutenue dans un premier temps par la consommation, puis également par l'investissement.

... couplée à un repli de l'inflation

Concernant l'inflation, cette dernière a fortement baissé au cours de l'année 2023, passant de 6,7% sur un an glissant à fin 2022, à 4,1% à fin 2023. Cette baisse est portée notamment par le recul de l'inflation de l'alimentation et des produits manufacturés. Les prix de l'énergie augmentent eux aussi moins vite, malgré une certaine volatilité liée à la hausse des tarifs réglementés de vente de l'électricité en août 2023 et aux tensions géopolitiques.

Ce repli progressif de l'inflation fait suite à la mise en place d'une politique monétaire restrictive par la Banque centrale Européenne (BCE) dont le mandat fixe une cible d'inflation à 2% sur longue période. Cette tendance baissière de l'inflation devrait se poursuivre sur les prochains mois avec une modération des coûts de main d'œuvre et l'atténuation des effets des chocs énergétiques passés. Par ailleurs, des goulots d'étranglement du côté de l'offre et la réouverture de l'économie après la pandémie devraient également confirmer cette tendance de fond.

Une hausse de taux sans précédent

Au cours de l'année 2022, la BCE avait procédé à 4 hausses de taux successives pour contrer l'inflation galopante : les taux directeurs des principales opérations de refinancement étaient ainsi passés de zéro à 2,50%.

En 2023, l'inflation étant persistante et les répercussions sur l'économie présentant un temps de latence estimé entre 12 à 18 mois, la BCE a continué de poursuivre sa politique monétaire restrictive et a procédé à 6 hausses de taux complémentaire : les taux d'intérêt des principales opérations de refinancement, celui de la facilité de prêt marginal et celui de la facilité de dépôt s'établissent à fin 2023 à respectivement 4,50 %, 4,75 % et 4,00 %.

Dans le même temps, la BCE confirme être déterminée à assurer le retour au plus tôt de l'inflation au niveau de sa cible de 2 % à moyen terme, et « considère que les taux d'intérêt directeurs se situent désormais à des niveaux qui, maintenus pendant une durée suffisamment longue, contribueront fortement à atteindre cet objectif ». Les marchés financiers anticipent dorénavant une baisse des taux dès le mois de juin 2024 pour la BCE. Le Conseil des gouverneurs fera en sorte que les taux directeurs de la BCE se situent à des niveaux suffisamment restrictifs, aussi longtemps que nécessaire.

Perspectives 2024 pour le secteur immobilier

Pour les marchés immobiliers, la hausse des taux a été globalement intégrée dans la valorisation de nombreux actifs mais la fragmentation des marchés concerne tous les types d'actifs, dont les primes de risque peuvent encore augmenter, à savoir :

- La prime de risque locatif ;
- La prime de risque de crédit sur les emprunts d'État français compte tenu de la trajectoire budgétaire de la France jugée peu compatible avec l'objectif de réduction d'une dette publique parmi les plus élevés de la zone euro ;
- La prime de risque d'obsolescence fonctionnelle, territoriale et technique ;

Il convient de noter que la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs entraîne des conséquences lourdes au niveau :

- (i) de l'actif des portefeuilles : à cet égard, le volume d'investissement affiche un repli de plus de 50% par rapport à la moyenne décennale ; le montant total des transactions en immobilier commercial dépassant à peine un volume de 14Md€ en 2023 ;
- (ii) du passif des véhicules : la collecte de nouveaux capitaux est en recul très prononcé avec une collecte nette des SCPI passant de 10,2Md€ à 5,7Md€ en 2023 ;

Force est de constater que la fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers. Les baisses de taux prévisibles en 2024, permettent d'entrevoir une reprise du secteur immobilier, tant par un retour progressif des transactions que grâce à l'amélioration des conditions de financement. Seulement l'arrivée à échéance des dettes levées dans un contexte de taux plus favorable constitue un point d'attention pour les secteurs capitalistiques tels que l'immobilier.

Si le choc de la hausse des taux d'intérêt sur la valorisation de l'immobilier est maintenant mesurable, un autre choc pourrait apparaître dont l'ampleur est aujourd'hui difficilement quantifiable, celui de la baisse potentielle des revenus locatifs en liaison avec la stagnation économique. Le consensus de marché privilégie néanmoins la perspective d'un atterrissage en douceur permettant la baisse progressive des taux d'intérêt, sans considérer les effets de décalage du resserrement des politiques monétaires sur l'activité. Le phénomène d'indexation des loyers affiche toujours un potentiel de croissance des revenus locatifs après un atterrissage des valeurs ayant été cristallisé en 2023. Le potentiel de réversion et d'indexation toujours conséquent pour les actifs immobiliers répondant à une vraie demande utilisateur semble constituer un soutien de poids pour le secteur immobilier. ■

Source : IEIF, BDF, Immostat, BCE, INSEE

Conjoncture immobilière : 2023 - 2024

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : une nouvelle ère

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas : avec le recul, le beau score 2022 de la demande placée de bureaux en Île-de-France, indicateur-phare de la santé du marché, apparaît comme un rebond technique : les 2,3 millions de m² placés ont fondu jusqu'à 1,9 million en 2023, chiffre qui risque d'être au mieux un nouvel étiage. Les changements dans les modes de travail sont appréhendés comme profonds et durables, et touchent d'abord les grandes surfaces (-35% sur les immeubles de plus de 10.000 m², -12% pour les autres).

Corrélativement, les secteurs géographiques où ces surfaces sont le plus représentées sont ceux qui souffrent le plus, particulièrement La Défense et le Croissant Ouest. De ce fait, l'offre disponible à 1 an dépasse désormais 6,5 millions de m² (+9%), localisée sur ces mêmes secteurs, auxquels on peut ajouter la 1^{ère} couronne nord. Le taux de vacance monte encore, à 8,5% en moyenne sur l'Île-de-France, avec une bonne résistance de Paris (4%) et les difficultés habituelles de la 1^{ère} couronne (15-16%).

Les valeurs locatives, toujours à la hausse, permettent toutefois aux propriétaires de conserver un peu d'optimisme. Les loyers « prime » continuent à grimper, les 1.000 €/m² étant régulièrement dépassés dans le QCA parisien, et les loyers moyens restent également soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : presque à l'arrêt

Après un exercice 2022 très correct en volume, avec 29 Md€ investis sur l'ensemble du territoire, l'année 2023 a marqué un coup d'arrêt brutal, avec une baisse de plus de 50% des volumes placés, à environ 14 Md€, soit le plus bas niveau de ces 15 dernières années.

La classe d'actifs bureaux, autrefois catégorie-reine, a définitivement perdu son aura, avec une baisse drastique de sa quote-part, qui représente aujourd'hui moins de 40% du total. Sur les 6 Md€ investis en tertiaire, plus de 40% l'ont été dans Paris intra-muros, et spécialement dans le Quartier Central des Affaires. Les autres classes d'actifs traditionnelles ont également subi une forte baisse, à l'instar des commerces, à 3 Md€ (-49%) ou de la logistique, également à 3 Md€ (-56%). Seuls les actifs alternatifs (hôtellerie, résidences gérées, santé) ont réussi à tirer leur épingle du jeu, les investisseurs misant de plus en plus sur la diversification.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2024 montrent une poursuite de la baisse des volumes (2,7 Md€, en baisse de 38% par rapport au 1^{er} trimestre 2023 et de 43% par rapport à la moyenne décennale). Les résultats des différentes classes d'actifs sont parmi les plus faibles enregistrés pour un début d'année : 700 M€ pour les bureaux, 400 M€ pour les commerces, 500 M€ pour la logistique, cette dernière en amélioration. L'hôtellerie fait preuve d'une éclatante santé, avec 950 M€ investis en un seul trimestre.

Rendements : jusqu'où la remontée ?

L'an dernier à la même époque, nous faisons état d'une décompression généralisée des taux de rendement, entamée depuis la rentrée 2022, et touchant toutes les classes d'actifs, à commencer par les bureaux. Et nous anticipions de nouvelles décompressions, de 50 à 150 points de base selon les actifs. Force est de constater que les taux « prime », applicables aux meilleurs actifs, ont poursuivi leur remontée tout au long de l'année 2023, jusqu'à atteindre un niveau inédit dans les

années récentes, à 4,50% pour les bureaux, 4,25% pour les commerces et 4,75% pour la logistique. La détente des taux d'intérêt constatée depuis le début de l'année apporte aux investisseurs un début d'apaisement. L'espoir d'une amélioration se dessine pour la fin 2024 ou le début 2025.

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Volumes en berne

Après une année 2022 de bonne tenue (1,1 million de logements vendus dans l'ancien, soit une baisse limitée de 4,5%), nous anticipons une décreue autour de 1 million de logements. Le trou d'air s'avère beaucoup plus sérieux que prévu, avec moins de 900.000 ventes en 2023, soit une baisse de près de 20%, équivalant à un retour en arrière de 7 ans.

Dans le neuf, la baisse est encore plus marquée, avec 157.000 logements vendus en 2023, contre 236.000 en 2022, soit -33%. Les réservations poursuivent leur baisse, les délais de commercialisation s'allongent, les stocks continuent à gonfler. Beaucoup de promoteurs nationaux, comme de constructeurs de maisons individuelles, sont en grande difficulté. Le phénomène n'est pas près de s'enrayer. En effet, les nombres des permis de construire et des mises en chantier, déjà inférieurs à la moyenne décennale, poursuivent leur descente vers les plus bas historiques.

Les incertitudes macro-économiques et géopolitiques toujours présentes, renforcées par les anticipations de baisses des prix, devraient conduire à une nouvelle baisse des volumes en 2024 (probablement moins de 800.000 logements anciens, et à peine 140.000 logements neufs).

Prix de vente : descente amorcée

Dans l'ancien, la baisse des prix, déjà perceptible l'an dernier dans Paris, s'est manifestée dans toute l'Île-de-France et s'accélère à chaque trimestre (en rythme annuel, -3% à mi-année, -6% en fin d'année). La baisse des prix touche désormais les régions, qui poursuivaient encore leur rattrapage il y a 1 an, avec une décreue pour l'instant limitée (-1% en moyenne).

Dans le neuf, les prix se sont stabilisés fin 2023. Le 1^{er} semestre 2024 devrait voir apparaître des baisses significatives, rendues nécessaires par l'état préoccupant des stocks.

Ventes en bloc : des nuages à l'orage

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, l'investissement résidentiel en bloc affiche un recul marqué d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Md€ investis en 2023.

L'immobilier résidentiel classique est fortement impacté (-62%) tandis que les actifs gérés affichent une meilleure résistance (-16%, à 1,1 Md€ sur l'ensemble de l'année). Cet écart s'explique notamment par le niveau des rendements, les fourchettes offertes en résidentiel classique, quoiqu'en hausse (3,50% à 5,50% selon les localisations), restant inférieures à celles négociables en résidences gérées (5% à 6,50% selon les typologies). ■

Données chiffrées : BNPPRE, BPCE SI

Rédigé en avril 2024

Les SCPI en 2023

Le durcissement de la politique monétaire de la BCE marque la fin d'un cycle immobilier et introduit de nouveaux paradigmes pour les gérants de SCPI.

Après le record enregistré en 2022 (10,2 Mds€), la collecte nette a fortement reculé en 2023 (5,7 Mds€, -44 % par rapport à 2022). Après 20 ans de progression régulière de la collecte nette, les raisons de cette chute se trouvent dans la forte poussée inflationniste qui a conduit la BCE à remonter brutalement ses taux directeurs (10 hausses de taux consécutives en 18 mois). La fin de la politique ultra-accommodante des banques centrales a pesé sur les valorisations des actifs immobiliers avec comme conséquence une révision à la baisse des valeurs de reconstitution et *de facto* du prix de souscription de nombreuses SCPI, confrontant les Associés à une situation inédite après 30 ans de progression.

Un fort ralentissement de la collecte nette, des tensions sur le marché secondaire, une crispation du marché de l'investissement liée au renchérissement du coût de financement et enfin une révision à la baisse des valeurs d'expertises qui s'est répercutée sur le prix de souscription pour près d'un tiers des SCPI Immobilier d'entreprise.

Les SCPI ne sont pas toutes touchées de la même façon, selon leur stratégie d'allocation et d'investissement, leur effet de levier, leurs modalités de distribution... Au-delà des fondamentaux qui constituent la distribution des revenus réguliers et le taux d'occupation financier, les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macro-économique et financier incertain.

Le marché des SCPI

Après un bon 1^{er} trimestre 2023 (2,4 Mds€), la **collecte nette** a commencé à ralentir au 2^{ème} trimestre (1,7 Md€) pour s'effondrer aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023, respectivement 854 M€ et 837 M€. Il faut remonter à l'année 2014 (période post Crise Financière Globale 2010-2014) pour retrouver un montant de collecte nette aussi faible au deuxième semestre.

La collecte nette a été majoritairement réalisée par les SCPI diversifiées, suivies par les SCPI à prépondérance Bureaux et les SCPI à prépondérance Santé & éducation.

Le fait majeur de l'année 2023 concerne bien la baisse des prix de part des SCPI. L'Autorité des marchés financiers a enjoint l'ensemble des sociétés de gestion de procéder à une nouvelle estimation de la valeur de reconstitution des SCPI, en prenant en compte les dernières évolutions de la baisse des valorisations des actifs immobiliers. Au cours de l'année 2023, 32 véhicules ont vu leur prix de part baisser avec une variation comprise entre -0,57 % et -34,44 %. Enfin, 18 SCPI (5 % de la capitalisation) ont augmenté leur prix de part en 2023 avec des progressions comprises entre +0,45 % à +25,14 %.

Le marché secondaire, qui correspond au marché de la confrontation pour les SCPI à capital fixe et des opérations de retraits compensés pour les SCPI à capital variable, est en forte progression avec un montant total de 1,9 Md€ en 2023 contre 1,4 Md€ en 2022 et 1,3 Md€ en 2021. Sans surprise, face à l'afflux des ventes de parts de SCPI, le pourcentage des parts en attente rapporté à la capitalisation a fortement progressé à partir du 3^{ème} trimestre 2023 passant de 0,34 % au T2 2023 à 1,27 % au T3 2023 puis 2,36 % au T4 2023. Il faut remonter à l'année 1998 (2,72 %) pour retrouver un pourcentage de parts en attente rapporté à la capitalisation aussi élevé.

Si le nombre de SCPI dont les parts sont en attente était stable jusqu'en juin 2023 (moins de 30 SCPI), il a brutalement augmenté aux 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2023 pour atteindre le nombre de 52 SCPI sur les 110 SCPI Immobilier d'entreprise. Cette augmentation des parts en attente concerne surtout les SCPI Bureaux.

Par ailleurs, la **collecte brute**, qui correspond à l'ensemble de l'activité du marché des parts des SCPI (marchés primaire et secondaire) des 46 sociétés de gestion qui gèrent les SCPI Immobilier d'entreprise et Immobilier Résidentiel (fiscales et non fiscales) s'élève à 7,7 Mds€ en 2023, revenant sur les niveaux de 2020.

La **capitalisation** des fonds immobiliers non cotés français destinés au grand public (209 SCPI, 24 OPC Grand Public et 50 SCI) atteint 128,5 Mds€ au 31 décembre 2023 contre 135,7 Mds€ au 31 décembre 2022, soit une baisse de -5 %.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Après le pic atteint en 2019 avec 42,3 Mds€ de transactions, le marché de l'investissement immobilier d'entreprise poursuit sa correction entamée dès 2020 pour enregistrer en 2023 un montant total de 14,3 Mds€ dans un contexte de taux d'intérêts élevés. Il faut remonter à l'année 2010 pour trouver un niveau d'investissement aussi bas.

Face au renchérissement des coûts de financement, les SCPI ont adopté une stratégie attentiste et sélective en 2023. Les investissements des SCPI ont fortement reculé (-49 %) passant de 10,7 Mds€ en 2022 à 5,5 Mds€ en 2023. Si le bureau reste toujours l'actif le plus recherché par les SCPI, il ne représente plus que 38 % (2,2 Mds€) dans l'investissement total contre 67 % des investissements en 2017. Les SCPI ont investi 1 Md€ (18 % du montant total investi) dans l'immobilier de santé en raison de la pénurie d'offre et de sa décorrélation avec les cycles économiques. Les investissements des SCPI dans les commerces sont relativement stables en 2023 puisqu'ils atteignent 900 M€ contre 873 M€ en 2021. La logistique reste un actif prisé par les SCPI puisqu'elles ont investi 855 M€ en 2023 et l'hôtellerie (500 M€ en 2023) bénéficie de l'effet de la Coupe du monde de rugby en 2023 et des Jeux Olympiques de 2024.

Selon la localisation géographique, les SCPI ont investi à hauteur de 2,5 Mds€ (soit 45 %, niveau le plus élevé) dans la zone euro, 31 % en Province, 14 % en Région parisienne et 10 % à Paris. L'Allemagne reste la première destination à l'étranger avec 610 M€, suivie par l'Espagne (461 M€), les Pays-Bas (400 M€) et le Royaume-Uni (380 M€).

Dans un marché de l'investissement à l'arrêt, les SCPI ont cédé pour 1 Md€ d'actifs immobiliers en 2023 contre 1,8 Md€ en 2022. Les bureaux (58 %) ont constitué la grande majorité des actifs cédés. La Région parisienne (37 %) et la Province (33 %) sont les 2 grandes zones géographiques de cessions.

Les performances des indices immobiliers

Le taux de distribution moyen des SCPI Immobilier d'entreprise est stable puisqu'il s'établit à 4,52 % en 2023 contre 4,53 % en 2022 et 4,49 % en 2021. Ce taux moyen cache de fortes disparités entre les différents véhicules puisque le taux de distribution le plus faible est de 0,95 % et 8,16 % pour le plus élevé. La corrélation entre le taux de distribution et la thématique de l'investissement durable (articles 6, 8 ou 9 du règlement SFDR) n'est pas structurante.

A la suite du durcissement de la politique monétaire des banques centrales, les marchés immobiliers et donc les SCPI sont soumis à une redéfinition des conditions de création de valeur. Par ailleurs, il ne faudrait pas que la baisse du prix de souscription des SCPI se transforme en crise de confiance et de liquidité d'autant que le réajustement des valeurs d'expertises devrait se poursuivre en 2024, surtout pour les SCPI à prépondérance Bureaux situés en périphérie des métropoles pour lesquelles l'ajustement des taux de capitalisation n'est pas achevé.

Il convient de rappeler tout de même que les SCPI sont un produit de rendement et non de plus-values. Le taux de distribution (4,53 % en 2022 et 4,52 % en 2023) continuera de rester un élément clef pour attirer les investisseurs séduits par les revenus réguliers dans une perspective de long terme. ■

Source : IEIF Mars 2024

Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

FIDUCIAL Gérance est engagée en faveur du développement durable et de la création de valeur à long terme pour nos clients, nos partenaires et la société dans son ensemble. Dans cet esprit, nous nous engageons à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans nos décisions d'investissement afin de minimiser les risques, de saisir les opportunités durables et de contribuer positivement à l'environnement et aux communautés locales. Nous avons à cœur d'inscrire notre démarche d'investisseur dans une logique de progrès et tournée vers l'avenir.

Pour répondre à sa responsabilité sociétale, la Société de Gestion a développé et formalisé en décembre 2021, une charte Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) construite autour de trois valeurs fondamentales :

Contribuer au développement des territoires

Accompagner les locataires et prestataires externes dans l'amélioration de leurs pratiques en matière de responsabilité sociale et environnementale (RSE)

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

Pour suivre ces engagements, nous avons notamment mis en place :

- Une politique de gestion des risques ESG ;
- Une politique d'engagement des parties prenantes ;
- Un Comité ESG.

Intégration des critères ESG dans les décisions d'investissement et prise en compte des risques en matière de durabilité

Depuis 2021, nos FIA ont introduit des objectifs de gestion extra-financiers au sein de leur politique d'investissement en intégrant désormais les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans leur processus de prise de décisions d'investissement ou d'arbitrage mais aussi dans les événements liés à la gestion d'actifs (choix des fournisseurs, etc.) afin de protéger leur valeur actuelle et future.

Nous avons pour objectif d'inscrire la totalité de notre parc immobilier dans une dynamique d'amélioration continue de la performance extra-financière, notamment sur des thématiques liées à l'énergie et la biodiversité et ce, dans le respect de la bonne gouvernance. A cette fin, nous veillons à ce que les critères ESG soient systématiquement pris en compte dans le processus de sélection, d'acquisition et de gestion de nos actifs immobiliers. L'évaluation des opportunités d'investissement inclura une analyse approfondie réalisée grâce à une grille de notation extra-financière spécifique à chacun de nos produits. Cette grille comprenant de nombreux indicateurs reprend les neuf thématiques d'intérêt prédéfinis dans notre politique ESG, à savoir :

Environnementaux :

- Impacts sur la biodiversité et les écosystèmes locaux.
- Efficacité énergétique et utilisation responsable des ressources naturelles.
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation aux changements climatiques.

Sociaux :

- Relations positives avec les communautés locales et les parties prenantes.
- Respect des droits de l'homme et des normes de travail internationales.
- Promotion de la diversité et de l'inclusion.

Gouvernance :

- Pratiques de gestion responsable et éthique.
- Structure de gouvernance transparente et redevabilité envers les parties prenantes.
- Lutte contre la corruption et les pratiques illégales.

Nous avons également prévu des plans de suivi et de gestion annuel pour les actifs immobiliers de façon à surveiller dans le temps les performances énergétiques, les consommations de ressources ainsi que les moyens et outils mis en place par les locataires pour améliorer les performances ESG. Au-delà de cette démarche de conviction, FIDUCIAL Gérance s'engage à mettre en œuvre les outils et moyens nécessaires lui permettant de répondre à ses obligations légales fixées par le décret tertiaire et dont l'objectif est de réduire les consommations d'énergie finale d'au moins 40% en 2030, 50 % en 2040, puis 60 % en 2050.

S'agissant de nos forêts, durant les prochains mois, FIDUCIAL Gérance complètera le dispositif ESG par, d'une part, la finalisation de sa charte de gestion durable et écoresponsable et, d'autre part, la mise en application d'une grille « ESG » de la forêt qu'elle est en train de développer, reposant sur des critères spécifiques portant sur la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la prévention des dépérissements, le recours à des prestataires locaux.

Engagement actif & dialogue

FIDUCIAL Gérance se distingue par sa volonté de contribuer au développement économique local, au travers du financement de l'économie réelle. Cette volonté se perçoit dans le cadre de ses activités d'acquisition et de gestion des actifs immobiliers, en contribuant par exemple au développement de commerces et centres de santé de proximité. Lorsque nous développons de nouveaux projets immobiliers ou forestiers, nous nous efforçons de respecter les normes environnementales les plus élevées. Nous privilégions les projets qui contribuent à la restauration des écosystèmes, à la préservation de la biodiversité et à la promotion de l'efficacité énergétique. De plus, nous consultons les parties prenantes locales pour nous assurer que nos projets répondent à leurs besoins et aspirations.

Etant pleinement conscients que l'amélioration des performances ESG de nos immeubles ne peut se faire sans le concours des locataires et prestataires externes, nous avons mis en place des actions d'engagement visant à favoriser une démarche participative. Nous avons adopté une approche proactive en matière d'engagement envers les sociétés dans lesquelles nous investissons, en cherchant à influencer positivement leur comportement ESG. Nous dialoguons régulièrement avec les entreprises pour les encourager à améliorer leurs pratiques durables et à publier des rapports transparents sur leurs performances ESG. Une charte fournisseur a été mise en place auprès des fournisseurs et des sous-traitants, mais également des sociétés de conseil, mandataires et conseillers en investissement financier autour de 5 engagements fondamentaux :

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

Depuis 2022, nous avons également élaboré et intégré dans nos contrats avec les prestataires, une charte chantier à faibles nuisances visant à limiter les nuisances au bénéfice des riverains, ouvriers et de l'environnement ainsi qu'un guide de bonnes pratiques à destination des locataires leur permettant d'améliorer leur performance environnementale en adoptant les bons gestes.

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

La gestion durable et écoresponsable des massifs forestiers gérés par FIDUCIAL Gérance s'inscrit dans une stratégie d'alignement de long terme avec des objectifs liés à la biodiversité :

- Développer une démarche de gestion durable en privilégiant un mode de sylviculture irrégulier ;
- Favoriser la protection des sols ;
- Anticiper le réchauffement climatique ;

Cela se traduit par :

Des plans simples de gestion

La réglementation impose à chaque propriétaire forestier possédant plus de 25 hectares, la mise en place d'un document de gestion durable appelé « Plan Simple de Gestion » agréé par les services de l'Etat.

Une sylviculture irrégulière

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture irrégulière, méthode qui exclut les coupes à blanc d'une parcelle entière. Notre pratique vers une gestion plus douce de nos forêts favorise le maintien de la biodiversité. La sylviculture irrégulière est toujours menée dans le respect de la réglementation forestière et des zonages environnementaux protégeant les habitats et les espèces (période de nidification, respect des sols, maintien d'arbres morts et des lisières, etc.).

Une anticipation du réchauffement climatique

Les études récentes nous permettent de mieux connaître et comparer la réaction des peuplements forestiers soumis à différentes conditions de croissance et, par conséquent, modifier les orientations de gestion en favorisant l'essence la plus adaptée ou en transformant les peuplements. Les axes importants de la gestion forestière pour minimiser les conséquences du réchauffement climatique :

- Diversifier les essences lors des reboisements ;
- Diversifier les localisations ;
- Maintenir le microclimat au sein des forêts en évitant la création de trouées dans le couvert ;
- Préserver/Protéger les sols.

Une meilleure protection des sols

Le sol, les arbres et les champignons sont au cœur d'un réseau très complexe, qu'il faut préserver au maximum. Conscients de la fragilité de cet équilibre, nous favorisons les opérations les moins invasives :

- pas d'exploitation des forêts lors du dégel ou après de fortes précipitations ;
- limitation des coupes blanches qui favorisent la mise à nu des sols et, donc l'érosion. Celle-ci étant synonyme de perte de matière organique ;
- contraindre les engins d'exploitation à circuler seulement sur les chemins créés à l'intérieur des parcelles pour éviter les phénomènes de tassement irrémédiable.

En outre, il est prévu de définir dans un avenir proche le déploiement sur certaines forêts de l'Indice de biodiversité potentielle.

Par ailleurs, FIDUCIAL Gérance est administrateur de l'ASSFOR, l'Association des Sociétés et Groupements Fonciers et Forestiers, qui réunit les investisseurs institutionnels de la Forêt Française. Membre de ces associations, FIDUCIAL Gérance s'engage à respecter la charte de déontologie portant sur 12 recommandations actualisées en 2015 et visant à promouvoir une gestion durable des investissements fonciers, forestiers et agricoles.

Suivi et rapports ESG

Nous mettons en place un système de suivi régulier des performances ESG de notre portefeuille d'actifs. Ces données sont utilisées pour évaluer l'efficacité de notre politique d'investissement durable et identifier les domaines d'amélioration potentiels. Les rapports sur nos performances ESG seront publiés périodiquement sur notre site internet et transmis sur simple demande.

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

Notre démarche se veut collaborative et participative. L'ensemble de nos collaborateurs est sensibilisé aux enjeux de développement durable et d'investissement responsable au travers de la mise en place d'outils (formations, webinaires, enquêtes, etc.) mais aussi à la déontologie, à la transparence et au devoir de vigilance. Cela garantira que nos équipes soient pleinement conscientes des objectifs de notre politique et qu'elles soient en mesure de les mettre en œuvre efficacement.

Pour cela, nous avons également nommé un « ambassadeur ESG » par service dont la mission est de faire vivre la démarche en interne au sein de chaque service, afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs et de permettre à tous d'y participer.

En outre, FIDUCIAL Gérance a adopté le code de conduite anticorruption Middlenext contre toutes les formes de corruption. Ce code fait désormais partie intégrante du Règlement intérieur de l'entreprise.

Notre démarche de labellisation

Dans la continuité de notre démarche ISR historique, nous avons lancé fin 2021, un chantier de labellisation de nos fonds immobiliers.

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023. A court terme, les SCPI FICOMMERCE et BUROBOUTIC seront soumises au label au premier semestre 2024. Tous les autres fonds suivront la même dynamique.



Spécifiquement adapté aux véhicules immobiliers, le label ISR Immobilier est un gage de fiabilité et d'exigence qui permet aux clients de choisir plus facilement les investissements les plus adaptés à leurs valeurs en matière de durabilité et de participer activement aux transformations du secteur immobilier, nécessaires pour atteindre les objectifs climatiques et écologiques nationaux.

En adoptant cette politique d'investissement durable, notre Société de Gestion de portefeuille s'engage à jouer un rôle positif dans la transition vers une économie plus durable et résiliente. Nous considérons que les investissements responsables sont essentiels pour assurer un avenir prospère pour nos clients, la société et l'environnement. Nous nous efforcerons d'être un modèle d'excellence en matière d'investissement durable dans le secteur de l'immobilier et des forêts.

CITATION DE T. GAIFFE :

« En tant qu'investisseur majeur, nous avons une responsabilité envers les générations futures. Nous devons apporter à nos clients et nos partenaires des solutions responsables et créatives qui contribuent positivement à notre société et au respect de notre environnement » ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale dans le cadre de la présentation des résultats de l'exercice 2023, pour soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commençons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice notamment, en ce qui concerne le marché des parts, la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs suivis de l'examen des comptes. A ce titre, nous vous précisons que la gestion de votre SCPI, sur la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023, a été effectuée sous la responsabilité de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE.

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

Le Commissaire aux Comptes vous communique son opinion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dans son rapport sur les comptes annuels et vous relate, dans son rapport spécial, les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice ou dont l'exécution s'est poursuivie au titre dudit exercice.

Résolutions Ordinaires :

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2023,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation des dites commissions,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Prise d'acte de la valeur de réalisation,
- Prise d'acte de la valeur de reconstitution,
- Ratification de la désignation du nouveau dépositaire.

Aucun mandat des membres du Conseil de Surveillance n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Résolutions Extraordinaires :

En vue de permettre aux associés de percevoir des sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs », il est proposé aux associés de procéder à la modification de l'article 26 des statuts en prévoyant que, sur les primes d'émission et de fusion, puissent être affectées les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs. A ce titre, une résolution à caractère extraordinaire est présentée en ce sens.

Cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier :

Concernant les cessions, échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la dixième (10^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 12 juin 2023, autorisation a été donnée à la Société de Gestion et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire

annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, aux termes de l'assemblée générale ordinaire en date du 12 juin 2023, autorisation a été donnée à la Société de Gestion de payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- à apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions,
- et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt. Cette autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Au titre de l'exercice 2023, il est précisé qu'aucun arbitrage n'a été réalisé nécessitant l'application de cette résolution.

Autorisation d'emprunts :

Concernant l'autorisation d'emprunts, nous vous rappelons qu'aux termes de la douzième (12^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 12 juin 2023, autorisation a été donnée dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne devraient pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur et ce, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Au 31 décembre 2023, la SCPI n'est pas endettée.

Distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles :

Concernant la distribution de sommes prélevées sur le compte de réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la sixième (6^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 12 juin 2023, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2023, la distribution d'un montant global de 18,55 € par part intègre 3,75 € par part prélevés sur le stock de plus-values réalisées sur cession d'actifs immobiliers.

A toutes fins utiles, il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Période	Date de versement	2023	Rappel 2022
1 ^{er} trimestre	-	3,75€ / part	3,60€ / part
2 ^{ème} trimestre	-	3,75€ / part	3,60€ / part
3 ^{ème} trimestre	23 octobre 2023	3,75€ / part ⁽¹⁾	3,63€ / part ⁽²⁾
4 ^{ème} trimestre	25 janvier 2024	7,30€ / part	4,20€ / part
Total revenus distribués		18,55€ / part ⁽¹⁾	15,03€ / part ⁽³⁾

⁽¹⁾ dont 3,75€ de plus-value.

⁽²⁾ dont 0,03€/part au titre de la fiscalité payée par la SCPI.

⁽³⁾ dont 7,50€ de plus-value.

Point sur la durée du mandat de FIDUCIAL Gérance :

Concernant le mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, nous vous rappelons qu'aux termes de la dix-huitième (18^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2023, ledit mandat a été consenti pour une durée de cinq (5) ans à compter du 1^{er} octobre 2023, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

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

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

À toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote doit nous être retourné à l'aide de l'enveloppe T, dûment **COMPLÉTÉ, DATÉ ET SIGNÉ** en suivant scrupuleusement les instructions mentionnées dans le cadre « mode d'emploi » **OU** par courriel à l'adresse vote.scpi@fiducial.net.

L'Assemblée Générale 2024 sera tenue **en présentiel**.

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

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

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2023, le capital souscrit s'élève à 36 912 015 € et est composé de 241 255 parts au nominal de 153 €.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} semestre 2023	286.95 €	314.95 €	488
2 ^{ème} semestre 2023	289.42 €	317.78 €	2 005
Total année 2023	288,94 €	317,23 €	2 493

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % et commission de cession

Au total, ce sont donc 2 493 parts (1,03% du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2023, 1 843 parts sont en attente de cession.

Marché des parts année 2023

Sur l'ensemble du marché, 2 493 parts ont été échangées (soit 0,63 % du nombre total des parts).

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2023, aucune part n'a été échangée sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation des parts

Durant l'exercice 2023, ce sont 5 542 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (27 dossiers représentant 3 293 parts) et de donations (8 dossiers représentant 2 249 parts).

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

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

Au cours de l'exercice, votre SCPI n'a procédé à aucune nouvelle cession d'actif. Postérieurement à la clôture, elle a toutefois signé une promesse de vente portant sur son principal immeuble de bureaux, situé à Noisy-le-Grand (93), pour un prix nettement supérieur à la valeur d'expertise, au profit d'un promoteur. La réitération devrait intervenir mi-2024. D'autres cessions opportunistes pourront également être étudiées.

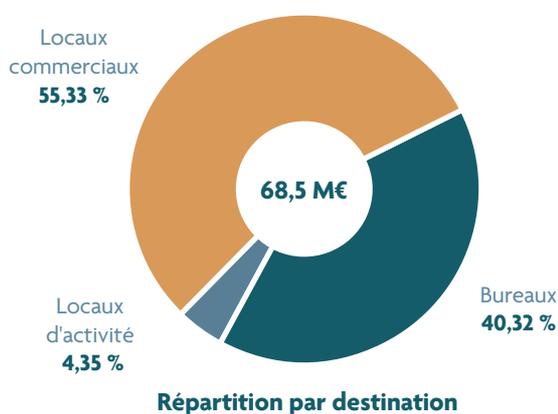
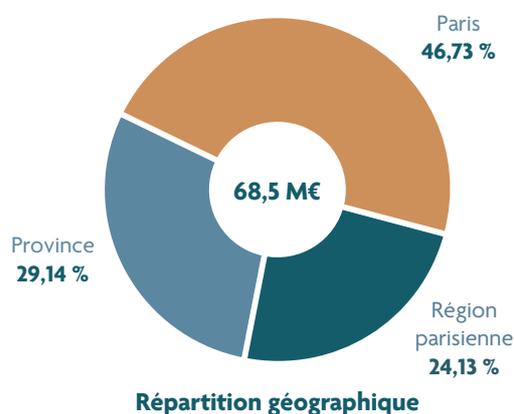
Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI s'est principalement consacrée à la création de valeur sur des actifs existants. Elle a néanmoins acquis des caves permettant de compléter le périmètre d'exploitation d'un restaurant, Quai des Grands Augustins à Paris (6ème), afin de sécuriser le renouvellement du bail.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, le patrimoine de votre Société est composé de 30 immeubles sur une superficie totale de 23 579 m² utiles en tenant compte de la quote-part indivise de l'actif immobilier situé 47 Bd Diderot Paris (12^{ème}) représentant 675 m².

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2023



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2023 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant.

L'expert immobilier a procédé à la valorisation des actifs par application de deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison avec le marché, en retenant, in fine, la valeur vénale obtenue par la moyenne des deux méthodes.

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2023 s'établit à 68 497 K€ hors droits. Sur un an, la valorisation globale du patrimoine enregistré une évolution de -4 111 K€ (-5,66 %). Nous rappelons qu'aucune acquisition ou cession d'actif n'est intervenue au cours de l'année 2023.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activités (€)	Totaux (€)
Paris	8 806 700	23 205 000	0	32 011 700
Région parisienne	6 060 000	7 485 000	2 980 000	16 525 000
Province	12 751 892	7 208 108	0	19 960 000
Totaux	27 618 592	37 898 108	2 980 000	68 496 700

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile suite notamment à la pandémie de la COVID-19 suivie du conflit russo-ukrainien, le volume des loyers quittancés est passé de 4,1 M€ en 2022 à 4,6 M€ en 2023, soit une hausse de 484 K€ (+ 11,7 %).

Cette hausse des produits locatifs provient notamment de la location du plateau de Fontenay S/Bois mais également de l'impact année pleine des locations réalisées en 2022 et du jeu de l'indexation.

La SCPI SOPRORENTE comporte dorénavant 37 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 30 % du loyer annuel. Parmi ces 5 baux, un congé a été reçu pour le 19/08/2024 pour l'actif du Haillan portant sur une surface de 1 456 m² et représentant un loyer annuel de 271 K€.

Au cours de l'exercice 2023, une surface représentant 91 m² a été libérée et concerne un local commercial situé 179 Quai de Valmy à Paris 10^{ème}.

Cette restitution s'est faite dans le cadre d'une liquidation judiciaire.

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface de 299 m² (représentant un loyer annuel global de 40 K€ HT) située à Fontenay S/Bois.

Au 31 décembre 2023, le stock des locaux vacants représente 1 971 m² portés pour 91 m² à Valmy Paris 10^{ème}, 286 m² à Aix en Provence, et 1 594 m² de bureaux à Noisy le Grand (actif à l'arbitrage).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2023, s'élève à 95,28 % en ligne avec le TOF moyen constaté en 2022.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

8 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 26 % du patrimoine.

Afin d'optimiser le suivi des consommations d'énergie, nous avons proposé à nos locataires la mise en place d'une collecte automatique afin d'alimenter la base OPERAT. Cette démarche a également été faite auprès des syndicats afin que nous puissions récupérer les consommations des parties communes dont la quote part de l'actif devra également être intégrée dans la base OPERAT.

12 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés sur OPERAT soit 80 % des locataires concernés.

Taux d'Occupation Financier (TOF)

2023	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	94,26 %	95,98 %	95,97 %	94,92 %

(Montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants).

Comparaison du Taux d'Occupation Financier (TOF) 2023 par rapport à 2022

	2022	2023
TOF du 4 ^{ème} trimestre Soporente	95,6 %	94,92 %
TOF annuel Soporente	95,3 %	95,28 %

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2023, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 214 K€, soit une baisse de 126 K€ par rapport au 31 décembre 2022 (340 K€).

Les actions en recouvrement engagées à l'encontre de l'ensemble des locataires défaillants ont permis une reprise globale des créances douteuses à hauteur de 248 K€ sur l'exercice 2023.

Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 122 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : Rue de Berri à Paris 8 (75) pour 37 K€, Rue Pierre Mauroy à Lille (59) pour 36 K€ et Boulevard des Batignolles à Paris 17 (75) pour 15 K€.

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2023 fait ressortir une perte nette consolidée à concurrence de 96 K€.

Travaux

Un montant global de 111 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, aucuns travaux pour grosses réparations réalisées au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations couverts entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE) n'a été réalisé.

Par ailleurs, un montant de 69 K€ de travaux d'entretien courant a été comptabilisé directement en charges immobilières). Ces travaux portent principalement sur des travaux votés en assemblée générale pour les actifs détenus en copropriété notamment une étude ravalement pour l'actif de Batignolles, la reddition de l'étude élévateur PMR pour la rue de Lourmel et différentes redditions travaux.

Les travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2023 représentent un coût total de 42 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2023

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SOPRORENTE arrêtés au 31 décembre 2023 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2023 :

Le résultat net de SOPRORENTE ressort à 3 577 K€ à fin 2023, soit une hausse de +194 K€ (+5,7 %) par rapport à fin 2022.

Le résultat d'exploitation ressort à 3 511 K€ à fin 2023, en légère hausse sur un an (+105 K€, soit +3,1 %). Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

- Loyers et autres revenus locatifs : les loyers sont en hausse de +484 K€ (+11,7 %) sur un an, à 4 629 K€ à fin 2023, essentiellement liée au mécanisme de l'indexation et à la consommation de franchises ;
- Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens : baisse globale de 620 K€ sur un an, essentiellement liée à la dotation des travaux PGE : dotation nette complémentaire des provisions à hauteur de 227 K€ sur l'exercice 2023, contre une reprise nette de 454 K€ sur l'exercice 2022. Cet impact a été partiellement atténué par un montant moindre de charges d'entretien du patrimoine locatif : 69 K€ en 2023 contre 130 K€ en 2022 ;
- Provisions pour créances douteuses : une reprise nette de 126 K€ a été comptabilisée en 2023, contre une dotation nette complémentaire de 115 K€ en 2022 ;
- Rentrées et pertes sur créances irrécouvrables : une perte nette de 96 K€ a été comptabilisée en 2023. Aucune rentrée ni perte n'a été enregistrée au cours de l'exercice 2022.

Le résultat financier fait ressortir un produit net de 71 K€ en 2023, contre une charge nette de 23 K€ en 2022. Cette évolution s'explique par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme, permettant ainsi de générer des produits financiers à hauteur de 71 K€ en 2023. Aucune charge financière n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2023, contrairement à l'année 2022, pour laquelle 23 K€ de charges d'intérêts d'emprunts ont été enregistrés.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 14,83 € par part.

Le dividende de l'exercice 2023, proposé au vote des Associés, s'élève globalement à 18,55 € par part, incluant une distribution de plus-value immobilière au titre du T3-2023, à hauteur de 3,75 € par part. Hors prise en compte de la plus-value immobilière, la distribution 2023 permet ainsi de renforcer légèrement le report à nouveau, à 28,34 € par part.

Le rendement 2023 de votre SCPI s'élève ainsi à 5,92 %, contre 4,77 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +5,46 % sur dix ans et à +8,01 % sur quinze ans. ■

Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activités	Totaux
Paris	12,86%	33,88%	0,00%	46,73%
Région parisienne	8,85%	10,93%	4,35%	24,13%
Province	18,62%	10,52%	0,00%	29,14%
Totaux	40,32%	55,33%	4,35%	100,00%

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 10 mars 1980

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2019	36 912 015 €	Néant	241 255	2 113	Néant	354,00 €
2020	36 912 015 €	Néant	241 255	2 125	Néant	356,00 €
2021	36 912 015 €	Néant	241 255	2 117	Néant	315,00 €
2022	36 912 015 €	Néant	241 255	1 928	Néant	313,41 €
2023	36 912 015 €	Néant	241 255	2 089	Néant	317,23 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution payé par l'acheteur

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2019	2 971	1,23 %	515	Néant	38 396 €
2020	1 233	0,51 %	1 993	Néant	15 518 €
2021	2 224	0,92 %	1 428	Néant	25 177 €
2022	4 104	1,70 %	461	Néant	46 707 €
2023	2 493	1,03 %	1 843	Néant	11 826 €

Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2023, à 18,55 € par part, dont 3,75 € versés au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées. Sur cette base, le taux de distribution 2023 s'établit à 5,92 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 313,41 €).

Sur plusieurs années, l'indicateur financier utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 8,02 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	14,50 €	14,50 €	14,90 €	15,03 €	18,55 €
dont % des revenus non récurrents	17,24%	17,24%	50,34%	49,90%	20%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	313,30 €	363,00 €	315,00 €	290,00 €	290,53 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	354,00	356,00	315,00	313,41	317,70
Taux de distribution ⁽²⁾	4,10%	4,08%	4,19%	4,77%	5,92%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	16,32 €	16,33 €	21,80 €	28,32 €	28,34 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ TDVM de 2019 à 2020.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (TDVM) de la SCPI devient le taux de distribution à compter de l'exercice 2021.

Il est désormais le rapport entre :

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
- et le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

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

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

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	18,69	97,43%	17,96	98,87%	18,32	98,03%	17,18	98,95%	19,19	95,58%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,00	1,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,29	1,46%
Produits divers	0,49	2,56%	0,20	1,13%	0,37	1,97%	0,18	1,05%	0,60	2,97%
Total	19,18	100%	18,16	100%	18,69	100%	17,36	100%	20,08	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,12	11,03%	1,98	10,91%	1,95	10,42%	2,12	12,22%	2,06	10,28%
Autres frais de gestion	0,97	5,08%	0,70	3,87%	0,69	3,70%	0,78	4,50%	0,77	3,81%
Entretien du patrimoine	0,69	3,58%	0,29	1,59%	1,02	5,47%	0,54	3,11%	0,29	1,43%
Charges financières	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérables	1,53	7,96%	1,57	8,62%	1,72	9,21%	1,30	7,49%	1,22	6,08%
Sous-total charges externes	5,31	27,66%	4,54	24,99%	5,38	28,79%	4,74	27,33%	4,34	21,60%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,94	4,70%
Provisions nettes ⁽³⁾	-0,10	-0,54%	1,61	8,85%	0,84	4,51%	-1,40	-8,09%	-0,05	-0,25%
Sous-total charges internes	-0,10	-0,54%	1,61	8,85%	0,84	4,51%	-1,40	-8,09%	0,89	4,45%
Total	5,20	27,12%	6,15	33,84%	6,22	33,31%	3,34	19,24%	5,23	26,05%
Résultat courant	13,98	72,88%	12,02	66,16%	12,46	66,69%	14,02	80,76%	14,85	73,95%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,02	-0,09%
Résultat net	13,98	72,88%	12,02	66,16%	12,46	66,69%	14,02	80,76%	14,83	73,86%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	1,98	10,32%	0,02	0,09%	0,46	2,47%	7,02	40,43%	-7,33	-36,50%
Revenus distribués ⁽¹⁾	12,00	62,56%	12,00	66,07%	7,00	37,46%	7,50	43,20%	7,50	37,36%

⁽¹⁾ avant prélèvement

⁽²⁾ hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles	46 132 423,32		46 132 423,32
+/- Values de cession	13 752 419,11		13 752 419,11
- Distribution de plus-value	-11 664 679,75	-904 706,25	-12 569 386,00
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achat d'immeubles	-105 622 144,27	-92 309,15	-105 714 453,42
- Travaux immobilisés			
- Achat de parts de sociétés immobilières			
- Divers : prélèvements sur primes émission		-846,18	-846,18
- Divers : prélèvements sur primes fusion	-186 397,22		-186 397,22
Sommes restant à investir	-3 224 930,82	-997 861,58	-4 222 792,40

Tableau 7 - Stock de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actifs

	Total au 31/12/2022	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2023	Total au 31/12/2023
Plus values réalisées sur cessions d'actifs	2 087 739,36 €	0,00 €	-904 706,25 € *	1 183 033,11 €
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs				
Total	2 087 739,36 €	0,00 €	-904 706,25 €	1 183 033,11 €

* Distribution de plus-value immobilière à hauteur de 3,75 € / part, intervenu sur la base des états financiers au 30/09/2023.

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2023 : 241 255		
Placements immobiliers	58 207 782,50	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 021 855,73	
Valeur comptable	61 229 638,23	253,80
Valeur vénale des immobilisations locatives	68 496 700,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 021 855,73	
Valeur de réalisation	71 518 555,73	296,44
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	8 127 721,94	
Total	8 127 721,94	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,33 %	5 017 492,50	
Total	5 017 492,50	
Valeur de reconstitution	84 663 770,17	350,93

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 58 614 109,50	+ 68 496 700,00	+ 58 521 800,35	+ 72 608 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 406 327,00		- 178 875,14	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	58 207 782,50	68 496 700,00	58 342 925,21	72 608 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)			+ 12 734,98	+ 12 734,98
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 752 562,34	+ 752 562,34	+ 1 362 603,70	+ 1 362 603,70
Autres créances	+ 2 258 402,63	+ 2 258 402,63	+ 3 344 364,16	+ 3 344 364,16
Provision pour dépréciation des créances	- 214 195,05	- 214 195,05	- 340 431,47	- 340 431,47
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 5 443 476,00	+ 5 443 476,00	+ 6 132 408,45	+ 6 132 408,45
Total III (actifs d'exploitation)	8 240 245,92	8 240 245,92	10 511 679,82	10 511 679,82
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 1 108 738,48	- 1 108 738,48	- 1 034 815,87	- 1 034 815,87
Dettes d'exploitation	- 480 231,29	- 480 231,29	- 496 057,87	- 496 057,87
Dettes diverses	- 1 938 989,06	- 1 938 989,06	- 3 116 728,81	- 3 116 728,81
Dettes diverses / Distribution	- 1 776 488,32	- 1 776 488,32	- 2 080 591,71	- 2 080 591,71
Total IV (passifs d'exploitation)	- 5 304 447,15	- 5 304 447,15	- 6 728 194,26	- 6 728 194,26
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 30 007,00	+ 30 007,00	+ 18 151,56	+ 18 151,56
Produits constatés d'avance	- 18 270,04	- 18 270,04	- 15 959,09	- 15 959,09
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 74 320,00	+ 74 320,00		
Total V (comptes de régularisation)	86 056,96	86 056,96	2 192,47	2 192,47
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	61 229 638,23		62 128 603,24	
Valeur estimée du patrimoine *		71 518 555,73		76 393 678,03

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L214-109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
Ecart sur remboursements de parts	822 974,37			822 974,37
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	16 628 458,63			16 628 458,63
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 154 317,84		-846,18	-1 155 164,02
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	2 087 739,36		-904 706,25	1 183 033,11
Moins-values				
Réserves				
Report à nouveau	5 258 294,17	1 573 439,55		6 831 733,72
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 382 852,05	-3 382 852,05		
Résultat de l'exercice N			3 577 161,42	3 577 161,42
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-1 809 412,50	1 809 412,50		
Acomptes sur distribution N			-3 570 574,00	-3 570 574,00
Total général	62 128 603,24		-898 965,01	61 229 638,23

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements, hypothèques)	
Engagements financiers ne figurant pas dans la valeur bilantielle de l'état du patrimoine	
Acquisition en l'état futur d'achèvement	
Engagement d'achat	
SWAP de taux sur emprunts hypothécaires	
Aval et cautions bancaires données	
Engagement sur garanties d'emprunt	
Redevances de crédit bail restant à courir	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Subventions à verser par annuités	
Autres engagements donnés	
Total	0

Engagements reçus	Montant
Crédit revolving non tiré au 31/12/2023	
Engagements financiers	
SWAP de taux sur emprunts hypothécaires	
Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Aval et cautions bancaires locataires	458 379
Autres engagements reçus	
Total	458 379

Compte de résultat

	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 586 275,46	4 144 915,46
Charges facturées	1 062 236,39	1 022 106,30
Autres revenus locatifs	42 846,95	
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	48 877,57	43 845,62
Reprises de provisions	178 875,14	453 700,32
Transferts de charges immobilières	846,18	6 000,00
Total I : Produits Immobiliers	5 919 957,69	5 670 567,70
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 062 236,39	1 022 106,28
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	69 265,34	130 130,44
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	294 310,68	319 825,41
Dotations aux provisions pour gros entretiens	406 327,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		114 981,06
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	1 832 139,41	1 587 043,19
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	4 087 818,28	4 083 524,51
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	92 900,00	
Divers produits d'exploitation	1 003,27	
Rentrées sur créances irrécouvrables		
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	248 189,35	
Total I : Produits d'exploitation	342 092,62	
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	497 876,81	512 000,63
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	184 674,33	165 752,62
Pertes sur créances irrécouvrables	95 668,68	
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 580,00	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	121 973,83	
Total II : Charges d'exploitation	918 773,65	677 753,25
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-576 681,03	-677 753,25
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	70 552,46	
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	70 552,46	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		22 918,23
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières		22 918,23
Résultat financier (C=I-II)	70 552,46	-22 918,23
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		0,09
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		0,09
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	4 528,29	1,07
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	4 528,29	1,07
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-4 528,29	-0,98
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 577 161,42	3 382 852,05

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état de hors bilan.

Les comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été préparés en tenant compte du contexte évolutif de la crise économique liée au conflit russo-ukrainien et des difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2023 ont été réalisées dans un environnement restant sujet à une incertitude. Il pourrait être possible que les résultats futurs des opérations de la Société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2023 et ce, en considération du contexte politique actuel.

Votre attention est attirée spécifiquement sur l'actif immobilier situé 47 boulevard Diderot à Paris 12 (75), dont votre SCPI détient une quote-part à hauteur de 33 %. La valeur comptable arrêtée au 31 décembre 2023 ressort à 4 135 108 €, en quote-part de détention. Il convient de noter que l'intégralité des flux relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023 a bien été prise en compte. Seuls les flux relatifs au quatrième trimestre 2023 n'ont pu être comptabilisés dans les comptes de votre SCPI, et feront l'objet d'une régularisation dans les comptes de l'exercice 2024. A titre informatif, sur la base des éléments communiqués à ce jour par BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT pour la période du quatrième trimestre 2023, les revenus locatifs sont estimés à hauteur de 89 K€ (montant en quote-part de détention), et les charges sont estimées à hauteur de 3 K€ (montant également en quote-part de détention), n'entraînant pas d'impact significatif sur les états financiers. Cette situation particulière est intervenue dans le cadre de la reprise en gestion de votre SCPI par FIDUCIAL GERANCE, à compter du 1^{er} octobre 2023, succédant ainsi à BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE en tant que Société de gestion.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénales des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert immobilier indépendant. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les actifs immobiliers sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque actif immobilier fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la Société de Gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque actif immobilier un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretiens est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créateur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les honoraires liés au suivi et au pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier sont prélevés sur la prime d'émission. ■

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	23 896 002	27 618 592	24 181 815	30 078 000
Locaux commerciaux	33 044 227	37 898 108	32 680 207	39 980 000
Locaux d'activité	1 673 880	2 980 000	1 659 778	2 550 000
Total	58 614 110	68 496 700	58 521 800	72 608 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Total				
Total général	58 614 110	68 496 700	58 521 800	72 608 000



Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2023
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	58 521 800,35	92 309,15		58 614 109,50
Immobilisations en cours				
Total	58 521 800,35	92 309,15		58 614 109,50

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	178 875,14	406 327,00	178 875,14	406 327,00
Provisions pour risques et charges				
Total	178 875,14	406 327,00	178 875,14	406 327,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2022	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2023
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2023	178 875,14				178 875,14	
Dépenses sur 2024			384 727,00			384 727,00
Dépenses sur 2025			21 600,00			21 600,00
Dépenses sur 2026						
Dépenses sur 2027						
Dépenses sur 2028						
TOTAL PGE	178 875,14		406 327,00		178 875,14	406 327,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	752 562,34	752 562,34	
Autres créances	2 258 402,63	2 258 402,63	
Charges constatées d'avance	30 007,00	30 007,00	
Autres comptes de régularisation	74 320,00	74 320,00	
Total	3 115 291,97	3 115 291,97	

Dettes	Montants bruts	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	1 108 738,48			1 108 738,48
Dettes d'exploitation	480 231,29	480 231,29		
Dettes diverses	1 938 989,06	1 938 989,06		
Dettes diverses / Distributions	1 776 488,32	1 776 488,32		
Produits constatés d'avance	18 270,04	18 270,04		
Total	5 322 717,19	4 213 978,71		1 108 738,48

État des provisions liées aux créances clients

Éléments	Provisions au 01/01/2023	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2023
Dépréciation des créances clients	340 431,47	121 973,83	248 198,35	214 195,05
Total	340 431,47	121 973,83	248 198,35	214 195,05

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes 01/01/2023	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2023
Capital	36 912 015,00			36 912 015,00
Prime d'émission	12 246 267,33			12 246 267,33
Prélèvement sur prime d'émission	-967 920,62		846,18	-968 766,80
Prime de fusion	4 382 191,30			4 382 191,30
Prélèvement sur prime de fusion	-186 397,22			-186 397,22
Fonds de remboursement	822 974,37			822 974,37
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	2 087 739,36		904 706,25	1 183 033,11
Total	55 296 869,52		905 552,43	54 391 317,09

Affectation du résultat N-1

Éléments	Montant au 01/01/2023	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2023
Report à Nouveau début exercice	5 258 294,17	3 382 852,05	1 809 412,50	6 831 733,72
Total	5 258 294,17	3 382 852,05	1 809 412,50	6 831 733,72

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variation
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	142 517,28	140 703,80	1 813,48
Honoraires divers	54 160,15	56 700,26	-2 540,11
Impôts et taxes non récupérables	97 633,25	122 421,35	-24 788,10
Total	294 310,68	319 825,41	-25 514,73

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	48 877,57	43 845,62	5 031,95
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions			
Transfert de charges sur honoraires de ventes			
Total	48 877,57	43 845,62	5 031,95

Éléments	Valeurs 31/12/2023	Valeurs 31/12/2022	Variation
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	135 767,77	39 955,82	95 811,95
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	5 812,90	19 325,04	-13 512,14
Autres charges d'exploitation	43 093,66	106 471,76	-63 378,10
Total	184 674,33	165 752,62	18 921,71
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	92 900,00		92 900,00
Autres produits d'exploitation	1 003,27		1 003,27
Total	93 903,27		93 903,27

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2023, des honoraires de gestion ont été facturés entre la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance et SOPRORENTE, pour un montant de 474 964,03 € hors taxes.

Aucune transaction n'a été effectuée entre SOPRORENTE et des sociétés gérées par la même Société de Gestion. ■

Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le durcissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne (BCE) marque la fin d'un cycle immobilier et ouvre un nouveau paradigme pour les acteurs immobiliers : le ralentissement brutal de la collecte nette des véhicules, couplé à un marché de l'investissement à l'arrêt et à une baisse des valeurs d'expertise conduit à une refonte en profondeur des allocations stratégiques des différents acteurs à la fois privés et institutionnels. Au-delà des fondamentaux qui constituent le rendement courant issu des revenus locatifs et le Taux d'Occupation Financier (TOF), les analyses de risques sont plus que jamais requises dans cet environnement macroéconomique et financier incertain, exacerbé par les conflits géopolitiques dont les répercussions sont de plus en plus complexes à appréhender.

Au niveau de la SCPI SOPRORENTE, ces événements pourraient impacter plus ou moins sensiblement de nombreux facteurs : le rendement locatif et le rendement en capital ; la valorisation des immeubles ; la pérennité des revenus locatifs ; la qualité de crédit des locataires et le respect des covenants bancaires. En conséquence, la visibilité en terme de perspectives économiques et financières est aujourd'hui fortement réduite et exige la plus grande prudence en terme de prospective pour anticiper au mieux les évolutions sociétales. ■

32 Bd de Batignolles à Paris (17^{ème})



Composition du patrimoine au 31 décembre 2023

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m ²) *	Type	Prix hors taxes frais et droits (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Travaux d'aménagement	Total (en €)
117 rue de Montreuil - 75011 PARIS	21/12/2017	135	Commerces	1 450 135	16 660	0	1 466 795
16 rue Brochant - 75017 PARIS	21/12/2018	52	Commerces	1 130 999	18 700	0	1 149 700
16 rue de Linné - 75005 PARIS	29/09/2017	67	Commerces	978 938	12 396	0	991 335
32 boulevard des Batignolles - 75017 PARIS	12/07/1985	239	Commerces	609 796	0	1 064	610 860
35 avenue Emile Zola - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	20/06/2016	392	Commerces	5 320 000	3 100	0	5 323 100
3 bis & 5 avenue du 8 Mai 1945 - 69500 BRON	31/07/2014	635	Bureaux	1 906 000	3 700	0	1 909 700
36 à 46 rue Charcot - 75013 PARIS	27/11/1984	1 200	Bureaux	449 892	0	2 735	452 627
47 boulevard Diderot - 75012 PARIS	01/06/2006	675*	Bureaux	3 662 010	290 985	182 113	4 135 108
15 Quai des Grands Augustins - 75006 PARIS	21/12/2018	30	Commerces	1 158 465	18 413	0	1 176 878
96 rue Jean Pierre Timbaud - 75011 PARIS	29/09/2017	38	Commerces	830 374	11 014	0	841 388
6-8 avenue des Satellites - 33185 LE HAILLAN	08/11/2012	1 456	Bureaux	3 300 000	1 800	0	3 301 800
172 rue Pierre Mauroy - 59000 LILLE	23/12/1992	1 894	Bureaux	2 210 511	0	0	2 210 511
147/149 rue de Lourmel - 75015 PARIS	01/01/2001	153	Commerces	381 123	0	11 689	392 811
95 avenue de l'Europe - 69008 LYON	23/03/2015	350	Commerces	1 830 000	3 400	0	1 833 400
57 avenue du Maine - 75014 PARIS	20/05/1985	75	Commerces	256 114	0	1 259	257 373
137 avenue de Malakoff - 75016 PARIS	29/09/2017	126	Commerces	2 930 715	30 553	0	2 961 267
49/51 boulevard Victor Hugo - 06000 NICE	01/01/2001	423	Bureaux	532 571	0	0	532 571
29 Promenade Michel Simon - 93160 NOISY LE GRAND	21/12/1989 - 19/07/1993	6 868	Bureaux	9 299 390	0	800 560	10 099 950
11 boulevard de la Grande Thumine - 13090 AIX EN PROVENCE	01/01/2001	765	Bureaux	686 021	0	28 207	714 227
119/125 avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	23/07/2014	188	Commerces	2 783 056	0	0	2 783 056
5 rue Edouard Vaillant - 92800 PUTEAUX	06/10/2016	317	Commerces	1 782 253	3 100	0	1 785 353
179 Quai de Valmy - 75010 PARIS	21/12/2018	86	Commerces	1 612 811	24 523	0	1 637 333
45 rue de Berri - 75008 PARIS	29/09/2017	104	Commerces	2 247 423	24 206	0	2 271 629
36 rue du Bac - 75007 PARIS	10/01/2003	155	Commerces	1 143 360	0	0	1 143 360
67 boulevard Saint Marcel - 75013 PARIS	09/09/1987	91	Commerces	335 388	0	12 130	347 518
172 avenue du Maréchal de Lattre - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2001 - 05/01/2004	2 149	Locaux d'activité	1 631 449	0	42 431	1 673 880
6 Place Wilson - 31000 TOULOUSE	24/12/1992	363	Bureaux et commerce	825 212	0	28 317	853 528
44 à 46 rue Jean Jaurès - 92170 VANVES	29/01/1982	69	Commerces	96 231	0	1 666	97 897
178 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	21/12/2018	68	Commerces	1 625 993	24 692	0	1 650 685
148 rue Bernard Palissy - 41350 VINEUIL	29/07/2011	4 419	Commerces	4 005 000	3 469	0	4 008 469
TOTAUX		23 579		57 011 227	490 711	1 112 171	58 614 110

* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise, étant précisé que, pour l'actif situé au 47 Bd Diderot Paris (12^{ème}), il a été pris en compte la quote-part de détention de 33,333% représentant 675m².

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine, mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-37 du Code monétaire et financier.

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 Les principes d'organisation

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

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

1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;

2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une

cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;

3. La séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;

- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures font l'objet d'une actualisation constante et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'intranet et du réseau partagé ;

- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e niveau) ;

- le maintien en condition opérationnel du plan de reprise d'activité (« PRA ») est placé sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PRA sont effectués par la DSI à intervalles réguliers sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus

administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;

- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans un corpus de procédures opérationnelles.

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

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

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

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'éthique professionnelle ;
- Le respect des exigences en matière de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.

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

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

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

produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 Par le Conseil de Surveillance

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

2.2 Par le Commissaire aux Comptes

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3 Par le Dépositaire

Les missions du dépositaire SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A. - Département "Securities Services", consistent notamment à :

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

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

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

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

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

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

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

- du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque ;
- du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

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

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

■ Risque de marché

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

■ Risque opérationnel

Le risque opérationnel correspond au risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la SGP, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation. ■

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8) collaborateurs** ont été identifiés, pour l'exercice 2022-2023, comme preneurs de risque.

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

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

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

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et la dernière réunion s'est tenue le **21 mai 2024**.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "Directive AIFM").

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2022-2023 a représenté **3,2 millions d'euros** pour un effectif de **70 personnes** au 30 septembre 2023.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **3 millions d'euros** soit **94 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel ;
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : **0,2 million d'euros**, soit **6 %** du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

Rapport du Conseil de surveillance

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 27 juin 2024

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a connu en 2023 un évènement majeur avec l'arrivée de la société Fiducial Gérance en qualité de société de gestion en remplacement de la société BNP PARIBAS REIM France, conformément à la 16^{ème} résolution approuvée par l'assemblée générale extraordinaire le 20 juin 2023.

Fiducial Gérance a assumé ses nouvelles fonctions à compter du 1^{er} octobre 2023 après plusieurs mois de travail avec BNP PARIBAS pour transférer l'ensemble de la documentation relative à SOPRORENTE dans son système de gestion. Fiducial Gérance a ainsi été en mesure, à partir de cette date, de réaliser toutes les opérations habituelles à la charge de la société de gestion, puis de produire les comptes de l'année 2023.

A noter que cette migration s'est accompagnée du changement du dépositaire, BNP PARIBAS S.A. ayant refusé de poursuivre sa mission à ce titre. SOCIETE GENERALE S.A. assure désormais cette responsabilité.

*

**

L'exercice 2023 de SOPRORENTE marque une nouvelle progression du résultat, en raison notamment d'une augmentation de près de 12 % des loyers facturés. Le taux d'occupation financier du parc immobilier est resté stable au cours de l'exercice, aux environs de 95 %.

Ce résultat a permis à votre société de verser un dividende exceptionnel de 7,30 € au titre du 4^{ème} trimestre 2023, portant le niveau global des montants distribués à 18,55 € par part, soit 14,80 € au titre des revenus fonciers et 3,75 € au titre des plus-values sur cessions.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2023 à 296,44 €, en baisse de 6 % par rapport à 2022 du fait de l'évolution du marché immobilier et des taux de capitalisation. Sur le marché secondaire, le volume d'échanges est resté particulièrement faible pendant le second semestre 2023, provoquant une chute sensible de la valeur de la part. Toutefois, ces évolutions n'affectent pas le résultat de la SCPI.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier, aucune opération significative n'a été réalisée en 2023, mais la politique de renouvellement et de diversification de ce patrimoine va se poursuivre.

Quelques mots sur les activités courantes du Conseil de surveillance. A la suite des assemblées générales de juin 2023, le Conseil s'est réuni le 25 septembre 2023 avec les responsables de Fiducial Gérance et de BNP PARIBAS REIM France pour examiner l'état d'avancement des opérations de transfert de la gestion et étudier la situation des différents biens de la SCPI. Une autre réunion a suivi en 2023 avec Fiducial Gérance le 11 décembre. Début 2024, la commission des affaires financières a vérifié les comptes de l'exercice 2023 avec les services comptables de Fiducial Gérance. La réunion du Conseil qui a suivi, le 4 avril 2024, a été plus particulièrement consacrée à l'examen de ces comptes et à la préparation de l'assemblée générale.

*

**

D'une façon générale, les résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le Conseil a pris connaissance des conventions réglementées mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes et approuve le texte de la 2^{ème} résolution.

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2023 au niveau des acomptes.

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui autorise la distribution en 2024 d'une partie du stock de plus-values et entérine la distribution effectuée en 2023.

Les 7^{ème}, 8^{ème} et 9^{ème} résolutions prennent acte des diverses valeurs de la société et n'appellent pas d'observations.

Les 10^{ème} et 11^{ème} résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2023 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer de nouvelles acquisitions.

La 12^{ème} résolution porte sur la ratification de la désignation du nouveau dépositaire et n'appelle pas d'observations.

La 13^{ème} résolution concerne les formalités et n'appelle pas d'observations.

Il est également proposé une résolution à caractère extraordinaire visant à intégrer à l'article 26 des statuts de notre SCPI la possibilité d'affecter les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs sur les primes d'émission et de fusion. Cette 14^{ème} résolution et la 15^{ème} résolution portant sur les pouvoirs en vue des formalités n'appellent pas d'observations particulières, l'intégration de cette possibilité étant dans l'intérêt des associés de la SCPI qui pourront bénéficier de versement de plus-values immobilières même en cas de réalisation de moins-values.

*

**

CONCLUSION

Le Conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la société de gestion pour l'exercice 2023. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.

Il a examiné les résolutions présentées par la Société de Gestion et vous recommande de les adopter. ■

Le Conseil de surveillance

Rapports du Commissaire aux Comptes

Rapport sur les comptes annuels

SCPI SOPRORENTE

S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier SOPRORENTE

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOPRORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels concernant l'absence de comptabilisation des flux du 4^{ème} trimestre 2023 relatifs à l'actif immobilier situé 47 boulevard Diderot à Paris 12 (75), détenu en quote-part à hauteur de 33 % par votre SCPI.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon

notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Comme mentionné ci-avant, la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe aux comptes annuels mentionne l'absence de comptabilisation des flux du 4^{ème} trimestre 2023 concernant l'actif immobilier situé 47 boulevard Diderot à Paris 12 (75), détenu en quote-part à hauteur de 33 % par votre SCPI. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère raisonnable des informations chiffrées figurant dans la note de l'annexe avec les revenus locatifs et charges comptabilisés au titre des trimestres précédents ainsi qu'avec les éléments communiqués par BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce n'ont pu être vérifiées, ces dernières n'étant pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants

et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. ■

Paris-La Défense, le 12 juin 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

Rapport spécial

SCPI SOPRORENTE

S.C.P.I. - Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société BNP PARIBAS

Bail commercial signé par SOPRORENTE (En indivision à 33 % avec deux autres SCPI) au profit de BNP PARIBAS (Société mère de BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT) :

Ce bail porte sur des bureaux situés à Paris, boulevard Diderot (75012). Le bail a pris effet au 1^{er} avril 2019.

Au titre de l'exercice 2023, le produit a été comptabilisé pour 258 943 € HT et hors charges.

Convention conclue avec la société BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT puis à compter du 1^{er} octobre 2023 avec FIDUCIAL GERANCE :

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

■ Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et de tous produits accessoires, la gestion de la trésorerie et la répartition des bénéfices, une commission de gestion de 10 % HT des loyers nets encaissés hors charges, taxes et travaux récupérés, et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 474 964,03 euros HT.

■ Pour la prospection des capitaux et la recherche d'associés nouveaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de souscription de 8 % HT du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2023.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

Convention conclue avec la société FIDUCIAL GERANCE :

Au cours de l'exercice 2023, suivant délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 20 juin 2023, une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier a été allouée selon les modalités ci-après :

■ 2 % hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstitutions ou travaux de rénovation lourde, en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques, qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission a été comptabilisée pour 846,18 € hors taxes. ■

Paris-La Défense, le 12 juin 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2024

Projet de texte des résolutions

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

Première résolution - *Approbation des comptes annuels* -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

sur l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution - *Approbation des conventions réglementées* -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Troisième résolution - *Quitus à la Société de Gestion* -

L'Assemblée Générale,

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

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion sur la période du 1^{er} octobre 2023 au 31 décembre 2023.

Quatrième résolution - *Quitus au Conseil de Surveillance* -

L'Assemblée Générale,

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

donne quitus entier et définitif de sa mission d'assistance et de contrôle au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cinquième résolution - *Affectation du résultat de l'exercice* -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,
- du rapport du Commissaire aux Comptes,

1°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à 3 577 161,42 €
soit 14,83 € par part

■ auquel s'ajoute le compte
« report à nouveau » qui s'élève à 6 831 733,72 €

■ formant ainsi un bénéfice 10 408 895,14 €
distribuable de

de répartir une somme de **3 570 574,00 €**, correspondant à 14,80 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

2°/ prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre ;

3°/ prend acte qu'après dotation de la somme de 6 587,42 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 6 838 321,14 €.

Sixième résolution - *Autorisation de distribution de sommes prélevées sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles »* -

L'Assemblée Générale,

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

Après avoir pris connaissance :

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

1°/ autorise la Société de Gestion à procéder, conformément aux dispositions légales et statutaires et après avis favorable du Conseil de Surveillance, à la distribution de sommes prélevées sur le compte de réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes comptabilisé à la fin du trimestre civil précédant la distribution, en précisant (i) que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution desdites sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion et (ii) que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024 ;

2°/ prend acte que, conformément à la sixième (6^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 12 juin 2023, le montant de 3,75 € par part prélevé sur le compte de réserves « *plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles* » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2023 à 18,55 € par part et approuve cette distribution globale au titre de l'exercice 2023.

Septième résolution **- Approbation de la valeur comptable -**

L'Assemblée Générale,

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

connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion,

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2023 à :

■ **valeur comptable :**

61 229 638,23 €, soit 253,80 € par part.

Huitième résolution **- Prise d'acte de la valeur de réalisation -**

L'Assemblée Générale

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

connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion,

prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est déterminée au 31 décembre 2023 par la Société de Gestion, à savoir :

■ **valeur de réalisation :**

71 518 555,73 €, soit 296,44 € par part

Neuvième résolution **- Prise d'acte de la valeur de reconstitution -**

L'Assemblée Générale

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

connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion,

prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI telle qu'elle est déterminée au 31 décembre 2023 par la Société de Gestion, à savoir :

■ **valeur de reconstitution :**

84 663 770,17 €, soit 350,93 € par part.

Dixième résolution **- Autorisation de vente d'éléments d'actifs -**

L'Assemblée Générale,

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

renouvelle l'autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder, dans le cadre de l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et après avis favorable du Conseil de Surveillance, à la vente, à l'échange, à des aliénations ou à des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier aux conditions qu'elle jugera intéressantes et dans la limite du plafond légal.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Onzième résolution **- Autorisation à contracter des emprunts -**

L'Assemblée Générale,

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

dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers,

1°/ autorise :

■ la Société de Gestion à contracter des emprunts ainsi qu'à souscrire des contrats de couverture de taux, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminuée de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable (en ce compris la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer) de la SCPI, étant précisé que dans le cadre de cette limite les emprunts relais ne doivent pas dépasser durablement 10 % de ladite valeur ;

■ la mise en place de sûretés dans le cadre de ces emprunts ;

2°/ demande à la Société de Gestion d'obtenir, sous sa responsabilité personnelle, des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la SCPI et sur les actifs lui appartenant.

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2024.

Douzième résolution **- Ratification de la désignation du nouveau dépositaire -**

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de la modification du dépositaire en raison du changement de la Société de Gestion,

décide de ratifier la désignation de la **SOCIÉTÉ GÉNÉRALE – Département « Securities Services »** - 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222, en qualité de dépositaire de la SCPI, lequel est chargé des missions telles que fixées par le règlement européen n°231/2013 du 19 décembre 2012 en son chapitre IV et rémunéré par la SCPI.

La présente ratification est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Treizième résolution **- Pouvoirs en vue des formalités -**

L'Assemblée Générale,

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

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

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

Quatorzième résolution

- Autorisation d'affectation sur les primes d'émission et de fusion de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs et modification corrélative de l'article 26 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ autorise l'affectation, sur les primes d'émission et de fusion, de moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs ;

2°/ décide de modifier corrélativement l'article 26 des statuts en intégrant l'alinéa suivant *in fine* dudit article :

« En outre, les moins-values réalisées lors de la cession d'éléments d'actifs pourront être affectées sur les primes d'émission et de fusion. ».

Quinzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

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

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

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



FIDUCIAL
GÉRANCE

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