

# SOPRORENTE



Rapport annuel 2025

# 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 social 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 Ordinaire du 18 juin 2026

---

**Exercice 2025**

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 2025

### 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

Jean-Philippe MARTIN

### Conseil de Surveillance

Mme Sylvie BOYER NARDON - Présidente

Société RÉGLISSE - Vice-Présidente

*prise en la personne de M. Thierry OUDIN*

M. Sylvain COSSE

Société MONCEAU RETRAITE & ÉPARGNE, prise en la personne de M. Alexis BURDEAU

M. Daniel DAVRON

M. François FERRUS

M. Olivier GIORGETTA

M. Gabriel SCHREIBER

Mme Martine VINCENT

### Commissaire aux Comptes

#### DELOITTE & ASSOCIÉS

6 Place de la Pyramide – 92908 PARIS LA DÉFENSE Cedex  
représentée par M. David MBOU MANFOUO

### Expert externe en évaluation

#### BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

### Dépositaire

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

29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

## EDITORIAL

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

L'année 2025 s'est inscrite dans un environnement économique progressivement stabilisé. La poursuite du mouvement de désinflation et l'assouplissement monétaire engagé par la Banque Centrale Européenne ont contribué à restaurer davantage de visibilité pour les acteurs immobiliers. Si les équilibres géopolitiques demeurent fragiles, la normalisation des conditions de financement a favorisé une reprise graduelle des marchés, marquant une transition après deux années d'ajustement.

Le marché des commerces poursuit sa recomposition. La fréquentation des centres-villes se maintient à un niveau satisfaisant, soutenue par le dynamisme des métropoles régionales et des villes moyennes. Les commerces de proximité et les formats adaptés aux nouveaux comportements de consommation confirment leur résilience. L'activité demeure majoritairement orientée vers des opérations de restructuration et de revalorisation d'actifs existants, dans une approche qualitative intégrant performance énergétique et attractivité urbaine.

Sur le segment des bureaux, l'année 2025 confirme la polarisation du marché francilien. La demande placée demeure sélective et concentrée sur les localisations centrales et les actifs répondant aux standards environnementaux et aux nouveaux usages. Les valeurs locatives « prime » résistent dans les secteurs les plus établis, tandis que les marchés secondaires restent confrontés à une vacance élevée. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient les immeubles sécurisés par des locataires solides et une qualité intrinsèque élevée, dans une logique de gestion prudente et ciblée.

Les locaux d'activités et la logistique ont poursuivi leur phase d'atterrissage maîtrisé en 2025. La demande se concentre sur des implantations stratégiques, à proximité des bassins de consommation et des grands axes de transport. Si les volumes transactionnels se situent en retrait par rapport aux niveaux exceptionnels observés post-Covid, le secteur conserve des fondamentaux robustes, portés par les enjeux de relocalisation industrielle, d'optimisation des chaînes d'approvisionnement et de transition environnementale.

Dans ce contexte, votre SCPI SOPRORENTE confirme la solidité de son modèle. La distribution annuelle s'établit à 16 € par part à fin 2025, soit un taux de distribution de 7,41 % contre 5,04 % à fin 2024. L'exercice écoulé illustre la capacité d'adaptation de la stratégie déployée. Concernant le début d'année 2026, le contexte géopolitique marqué par la fermeture du détroit d'Ormuz a provoqué un choc instantané sur les prix du pétrole et du gaz : l'économie étant essentiellement de l'énergie transformée, toute hausse brutale et durable des prix de l'énergie entraîne une intensification du risque de stagflation dont les impacts sont difficilement quantifiables.

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 31/12/2025

Valeur hors droits du patrimoine	65 412 500 €
Nombre de parts	241 255
Nombre d'associés	2 093
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part <sup>(1)</sup>	290,40 €
Valeur de reconstitution par part	344,69 €
Prix d'achat au 31 décembre 2025 <sup>(2)(3)</sup>	222,63 €
Prix de vente au 31 décembre 2025 <sup>(2)(3)</sup>	205,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Date de la dernière confrontation.

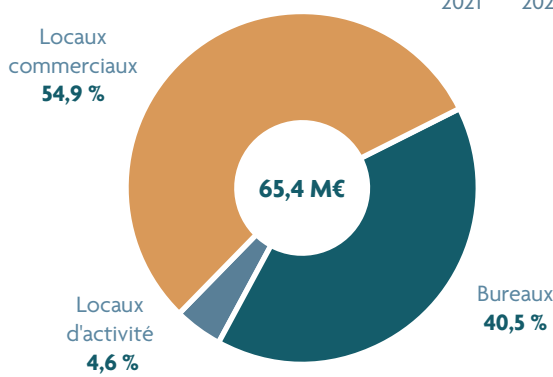
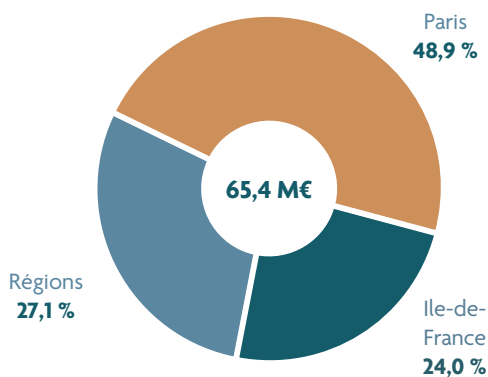
### Patrimoine immobilier au 31/12/2025

Nombre d'immeubles	30
Valeur vénale hors droits des placement immobiliers	65 412 500 €
Taux d'occupation financier annuel	97,77 %
Loyers quittancés HT	4 799 994,51 €

### Compte de résultat 2025 en € par part

Revenus locatifs	20,17 €	Charges non récupérables	1,94 €
		Charges d'exploitation	2,54 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,41 €	Résultat net	16,10 €
Résultat exceptionnel	0,00 €		

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



### SOPRENTTE

Classification SFDR	Article 6 <sup>(4)</sup>
Catégorie	Diversifiée
Date de création	10/03/1980
Dividendes versés en 2025	16 € / part
TRI 10 ans 2025 <sup>(5)</sup>	3,94 %
Performance globale annuelle (PGA) 2025 <sup>(6)</sup>	8,47 %
Taux de distribution 2025 <sup>(7)</sup>	7,41 %

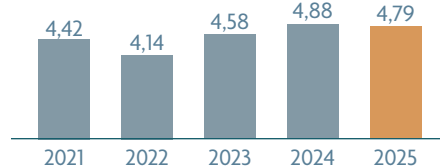
<sup>(4)</sup> Au sens du Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers.

<sup>(5)</sup> Source IEIF.

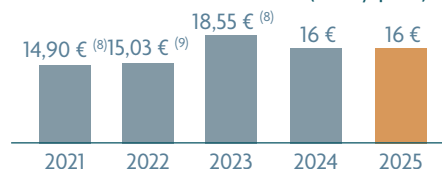
<sup>(6)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(7)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

#### Loyers quittancés (en M€)



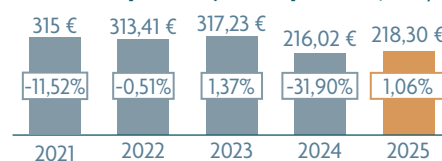
#### Évolution du dividende (en €/part)



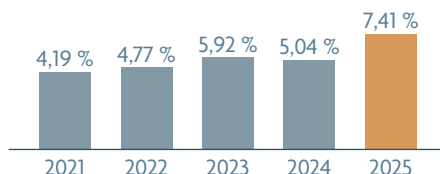
<sup>(8)</sup> Dont 3,75 € de plus-value

<sup>(9)</sup> Dont 7,50 € de plus-value

#### Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



#### Évolution du taux de distribution



## Sommaire

Éditorial .....	page 3
La SCPI en un clin d'œil .....	page 4
Conjoncture économique : 2025 - 2026 .....	page 6
Conjoncture immobilière : 2025 - 2026 .....	page 7
Les SCPI en 2025 .....	page 8
Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable .....	page 10
Rapport de la Société de Gestion .....	page 13
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 2025 .....	page 30
Rapport du Conseil de Surveillance .....	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes .....	page 34
Projet de texte des résolutions .....	page 37



16 Rue Brochant PARIS (17<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI SOPRORENTE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## Conjoncture économique : 2025 - 2026

### I. ANALYSE DU MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

#### a. Une reprise progressive dans un environnement encore contraint

Après deux années de forte correction, le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche en 2025 une stabilisation des volumes, traduisant un retour progressif des investisseurs sans pour autant marquer une véritable phase de rebond. Sur l'ensemble de l'année, les montants investis atteignent 13,7 milliards d'euros, un niveau globalement stable par rapport à 2024, mais très en retrait des standards observés avant 2022.

Cette stabilité masque toutefois une dynamique interne contrastée. Les investisseurs opèrent dans un cadre marqué par une visibilité macroéconomique limitée, une séquence politique nationale et locale génératrice d'attentisme, et un marché du financement qui demeure sélectif malgré la stabilisation des taux. Le coût de l'incertitude, notamment lié aux échéances électorales de 2026-2027, continue de peser sur les décisions d'allocation, tant du côté des investisseurs domestiques qu'internationaux.

Dans ce contexte, la reprise observée repose moins sur une hausse du nombre de transactions que sur le retour ciblé de capitaux sur des actifs jugés sécurisés. Les volumes restent concentrés sur des opérations unitaires de taille significative, traduisant une approche défensive et sélective, davantage orientée vers la préservation du couple rendement/risque que vers une logique d'expansion.

À l'échelle européenne et mondiale, la France s'inscrit dans une trajectoire similaire : les marchés immobiliers restent globalement stables en 2025, sans reprise franche mais avec des fondamentaux en voie de normalisation après la phase d'ajustement des valeurs engagée depuis 2022.

#### b. Une sélectivité accrue au profit des stratégies diversifiées

La structure du marché évolue sensiblement, avec une préférence marquée pour les stratégies diversifiées, qui concentrent désormais une part croissante des flux. En 2025, l'immobilier diversifié en France représente 7,1 milliards d'euros investis, en progression de 18 % sur un an, illustrant l'intérêt des investisseurs pour des portefeuilles capables de mutualiser les risques sectoriels et locatifs.

À l'inverse, les classes d'actifs traditionnelles font face à une lecture plus exigeante :

- Les bureaux restent pénalisés par l'abondance de l'offre et par des incertitudes structurelles liées aux usages, même si les actifs prime et centraux continuent de capter l'essentiel de la demande.
- Le commerce bénéficie d'un regain d'intérêt ciblé, essentiellement concentré sur les pieds d'immeubles parisiens et les formats alimentaires, tandis que les retail parks souffrent de l'absence d'opportunités de qualité.
- L'industriel et la logistique conservent un poids significatif dans les allocations, mais enregistrent un ralentissement des volumes en raison du retrait des grandes opérations de portefeuille.

Les taux de rendement prime semblent avoir atteint un point de stabilisation : 4,75 % en logistique, 5,75 % pour les locaux d'activité, traduisant un marché qui a désormais intégré l'essentiel de la remontée des taux obligataires et du coût du financement.

### II. ANALYSE PAR TYPOLOGIE D'ACTIFS

#### a. Le marché des bureaux : entre stabilisation et polarisation

##### i. Une activité locative en retrait mais sans rupture

Le marché des bureaux reste marqué par une demande placée contenue, reflet d'un environnement économique encore prudent et de stratégies immobilières d'entreprises centrées sur l'optimisation des surfaces. Si les volumes locatifs restent inférieurs aux moyennes historiques, la dynamique observée en 2025 traduit davantage une phase de stabilisation qu'une nouvelle dégradation.

Les utilisateurs privilégient des surfaces récentes, flexibles et bien localisées, renforçant la polarisation du marché. Les zones centrales et les immeubles de dernière génération continuent de capter la majorité de la demande, tandis que les secteurs périphériques et les actifs obsolètes subissent des délais d'écoulement prolongés.

Cette dichotomie structurelle conforte une lecture désormais installée : le marché des bureaux ne se contracte pas de manière homogène, mais se recompose autour d'un noyau d'actifs prime, seuls capables de répondre aux exigences environnementales, techniques et d'usage des entreprises.

##### ii. Une offre abondante et un taux de vacance durablement élevé

L'offre immédiate demeure élevée en Île-de-France, portée par les livraisons neuves et par le retour sur le marché d'actifs devenus inadaptés aux nouveaux standards. Le taux de vacance francilien s'inscrit durablement à des niveaux élevés, masquant toutefois de fortes disparités géographiques.

Les immeubles bien situés, rénovés ou neufs, conservent une attractivité élevée et affichent des loyers prime en progression, tandis que les actifs secondaires concentrent l'essentiel de la vacance. Cette situation renforce les arbitrages à venir et alimente les stratégies de repositionnement, de restructuration ou de reconversion.

#### b. Le marché des commerces : un retour de l'investissement ciblé

##### i. Des volumes soutenus par les actifs prime

L'investissement en commerce affiche une résilience relative en 2025, porté par des opérations emblématiques sur des actifs de premier plan. Les pieds d'immeubles parisiens concentrent l'essentiel des volumes, confirmant leur statut de valeur refuge dans un environnement incertain.

Les principales transactions réalisées illustrent l'appétit persistant pour les localisations ultra-centrales et pour les actifs sécurisés par des enseignes solides. À l'inverse, les retail parks enregistrent un net ralentissement, moins par manque d'intérêt que par insuffisance d'offres correspondant aux critères de rendement et de qualité recherchés par les investisseurs.

Du côté des profils d'investisseurs, les fonds d'investissement demeurent moteurs, tandis que les SCPI/OPCI affichent un retrait marqué, avec un investissement net nul en 2025, contrastant avec leur rôle historiquement acheteur.

##### ii. Une consommation sous tension mais des formats résilients

Sur le plan locatif, la consommation reste contrainte par le pouvoir d'achat, mais les arbitrages des ménages bénéficient aux formats les plus lisibles : alimentaire, discount non alimentaire et commerces de proximité. Les grandes artères prime et les centres commerciaux dominants conservent une fréquentation solide, tandis que les formats intermédiaires restent plus exposés.

Les enseignes poursuivent une stratégie qualitative, axée sur la rationalisation des réseaux, la maîtrise des coûts immobiliers et la recherche de localisations performantes, contribuant à stabiliser les fondamentaux locatifs du secteur.

#### c. L'industriel et la logistique : des fondamentaux solides malgré un ralentissement conjoncturel

Le segment industriel et logistique totalise 2,7 milliards d'euros investis en 2025, avec un léger recul par rapport aux années précédentes.

La demande placée d'entrepôts s'inscrit en léger repli à l'échelle nationale (3,2 millions de m<sup>2</sup>, -5 % sur un an), tandis que l'Île-de-France affiche une dynamique plus mesurée mais toujours positive sur les formats intermédiaires et le dernier kilomètre.

L'offre progresse, portée par une activité soutenue de construction neuve, conduisant à une hausse du taux de vacance national à 6,8 % fin 2025 (contre 5,8 % fin 2024). Les situations demeurent toutefois contrastées selon les territoires, les pôles de la dorsale logistique conservant les fondamentaux les plus solides.

**Pour conclure, en 2025, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise entre dans une phase de consolidation. La reprise est amorcée, mais demeure progressive, conditionnée par une sélectivité accrue des investisseurs, une exigence renforcée sur la qualité des actifs et une lecture prudente du contexte macroéconomique et politique.**

**Les stratégies s'orientent vers la diversification, la centralité et la durabilité, tandis que les actifs secondaires font face à des ajustements plus profonds. Dans ce cadre, 2026 apparaît comme une année charnière, susceptible de marquer le retour à un cycle d'investissement plus fluide, à condition que la visibilité économique et institutionnelle se renforce.**

*Source : Analyse Fiducial Gérance ; Knight Frank.*

## Conjoncture immobilière : 2025 - 2026

### MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

#### Demande placée : et maintenant ?

Chaque année voit la demande placée de bureaux en Ile-de-France poursuivre sa descente vers un nouvel étiage. Le chiffre symbolique des 2 millions de m<sup>2</sup> n'est plus qu'un lointain souvenir : après 1,8 millions placés en 2024, on atteint désormais 1,6 millions à fin 2025 (-9 % sur 1 an, -24 % par rapport à la période 2015-2024).

Bien sûr, Paris intra-muros continue à tirer son épingle du jeu, en concentrant 47 % de la demande placée francilienne, mais il faut souligner que le Quartier Central des Affaires n'a plus la position dominante de ces dernières années, avec 26 % seulement de la demande placée, des prises à bail de plus petite taille unitaire, un gonflement rapide de l'offre immédiate et, partant, un taux de vacance en hausse (5,5 % à fin 2025, 7 % à 8 % projetés en 2026).

Toujours dans le centre de Paris, les loyers moyens ont tendance à se stabiliser, sauf pour des immeubles exceptionnels, dont les loyers « prime » atteignent désormais 1.200 €/m<sup>2</sup>.

De son côté, la première couronne connaît des fortunes diverses, avec toujours une tenue correcte du marché de La Défense, qui, grâce à une divisibilité accrue des immeubles neufs, s'appuie désormais sur davantage de transactions de taille moyenne, signées avec des utilisateurs de différents secteurs d'activités et provenant de différents quartiers (dont Paris centre). Le taux de vacance de La Défense se maintient autour de 15 %. En revanche, le secteur Péri-Défense et la 1<sup>ère</sup> couronne nord souffrent bien davantage (respectivement 32 % et 29 % de vacance).

A l'échelle de l'Ile-de-France, l'offre immédiate s'élève aujourd'hui à 6,2 millions de m<sup>2</sup>. Pour la première fois depuis des années, le taux de vacance global compte désormais deux chiffres (11 % en moyenne). La part des immeubles neufs dans la vacance atteint désormais 30 %.

#### Investissement : une nouvelle normale ?

En matière d'investissements, l'année 2025 s'est terminée sur un bon 4<sup>ème</sup> trimestre, qui a permis de conclure l'exercice sur un niveau honorable de 13,7 Md€, en léger rebond par rapport à 2024 (+8 %). Quelques transactions phares (Centre d'Affaires Paris-Trocadéro, Tour Trinity, portefeuille Kering ...) ne doivent toutefois pas faire oublier le gros trou d'air de milieu d'année, qui a conduit à un résultat 2025 encore éloigné de la moyenne quinquennale.

La classe d'actifs bureaux a retrouvé une place un peu plus conforme à sa position historique, avec près de 50 % des volumes investis (+31 % en 1 an), focalisés principalement sur les actifs franciliens et spécialement parisiens.

Les actifs industriels et logistiques n'ont pas réédité leur résultat exceptionnel de 2024, ni même approché leur moyenne quinquennale, avec 3,5 Md€ investis, soit environ 25 % du total. Cette classe d'actifs reste appréciée mais sa croissance devrait être plus contenue à l'avenir.

Le commerce fait mieux qu'en 2024, avec 3 Md€ placés, soit 22 % du total, mais toujours moins bien qu'en 2023. Le marché se polarise sur quelques grandes transactions d'une part, et un grand nombre de petites cessions au profit d'investisseurs privés et de family offices d'autre part.

#### Rendements : une stabilité par défaut

Les taux de rendement ont légèrement décompressé en 2025 du fait de la remontée de l'OAT mais aussi en raison de l'écart constaté entre les attentes des vendeurs et les objectifs des acquéreurs. Un certain nombre d'actifs sont encore retirés du marché faute d'accord entre les parties, notamment sur la classe d'actifs bureaux. Les incertitudes liées aux prochaines échéances électorales contribuent à l'attentisme.

### MARCHÉS RÉSIDENTIELS

#### Des raisons d'espérer

Après 3 années consécutives de baisse, les ventes de logements anciens ont légèrement repris, avec 929.000 logements vendus à fin 2025, soit une progression de 12 % sur 1 an. C'est une tendance encourageante, même si ce chiffre reste inférieur de 6 % à la moyenne décennale (990.000 ventes). Le marché est surtout porté par les régions, la quote-part de l'Ile-de-France ne cessant de diminuer, à 13 % du total aujourd'hui.

La production neuve connaît également un redressement, après un niveau historiquement bas l'an dernier. Le nombre d'autorisations de construire augmente nettement depuis mars 2025, avec 373.000 logements ayant fait l'objet d'un permis (+15 %), très loin toutefois du point haut d'octobre 2022, qui était de 530.000 unités.

Les mises en chantier connaissent également une reprise, un peu plus mesurée, avec 272.000 logements lancés, contre 258.000 un an plus tôt (+5 %). La courbe des réservations, quant à elle, est passée sous celle des mises en vente, avec une baisse de 6 % sur le seul dernier trimestre 2025, signe que les promoteurs ne parviennent pas à alléger suffisamment leurs stocks.

Globalement, le niveau des ventes reste assez bas sur l'ensemble du marché, les investisseurs n'étant plus assez présents pour fluidifier le marché.

#### Tendances contrastées en matière de prix

La courbe des prix a commencé à s'inverser, avec une très légère reprise depuis 1 an (+0,8 % à l'échelle de la France), freinée toutefois par la récente remontée des taux directeurs. L'évolution reste très différente selon les secteurs géographiques, avec une dynamique des prix inversée depuis mi-2020 : -4 % en Ile-de-France contre +14 % en régions. Sur 10 ans, la hausse des prix est près de 2 fois plus élevée en régions : +31 % contre +16 % en Ile-de-France.

Dans le neuf, les prix ont du mal à se maintenir, les promoteurs étant contraints d'agir sur leurs stocks, qui continuent malgré tout à enfler. Tous les acteurs du marché placent beaucoup d'espoir dans le projet de statut de bailleur privé pour activer la relance.

#### Redressement des ventes en bloc

L'investissement résidentiel en bloc s'est nettement redressé ces 12 derniers mois, avec 4,3 Md€ placés en 2025, soit une hausse de 29 % par rapport à 2024, portée par un excellent 4<sup>ème</sup> trimestre (+74 %) et par le retour en force des grands portefeuilles (1,2 Md€ transactés).

Le résidentiel classique a continué de porter le marché cette année, à un niveau moindre toutefois (2,1 Md€, soit -7 %). Les résidences étudiantes enregistrent leur meilleure performance depuis 2017, avec 1,4 Md€ en 2025, soit 1/3 du total. Les autres types de résidences gérées, notamment celles destinées aux seniors, restent peu recherchées.

*Données chiffrées : CBRE, BPCE, Knight Frank  
Rédigé en février 2026*

# Les SCPI en 2025

Malgré un contexte économique encore fragile, les SCPI affichent un certain niveau de résilience sur la collecte et la distribution, mais la correction des prix et les arbitrages sectoriels restent des thèmes marquants.

## 1. CONTEXTE GLOBAL

### Collecte et confiance des investisseurs

La collecte des SCPI est en progression en 2025, avec une hausse notable comparée à 2024, illustrant un regain d'intérêt des épargnants pour la pierre-papier malgré l'environnement économique complexe.

Les SCPI diversifiées captent une grande partie de cette collecte, au détriment des SCPI spécialisées (notamment bureaux).

### Ajustements des prix des parts

Les valeurs de réalisation des parts ont été ajustées à la baisse sur plusieurs exercices consécutifs, et ces ajustements se poursuivent en 2025, signe d'une phase de normalisation après les chocs 2022-2024.

La baisse a été plus marquée sur les SCPI orientées bureaux, reflétant la tension sur ce segment spécifique.

### Pression sur certains segments

Les SCPI « bureaux » restent plus fragilisées par la baisse d'occupation et les valorisations en retrait, ce qui entraîne un accroissement des parts en attente sur le marché secondaire.

### Distribution & dividendes

Au 30 septembre 2025, le taux de distribution moyen (part des dividendes par rapport au prix de part) ressort autour de 3,50 % sur neuf mois, avec une polarisation forte entre fonds qui maintiennent leurs dividendes et ceux qui les réduisent.

En sens inverse, certaines sociétés de gestion maintiennent ou augmentent leurs acomptes par part, signe d'une gestion prudente mais résiliente.

## 2. FACTEURS STRUCTURELS IMPACTANT LES SCPI

Même si les taux directeurs baissent, les taux d'emprunt réels restent élevés, ce qui pèse sur les acquisitions immobilières et renchérit les refinancements.

### Immobilier professionnel en mutation

Certaines classes d'actifs, comme les bureaux, connaissent une baisse d'occupation liée au télétravail hybride et à des évolutions de la demande, ce qui a des répercussions sur la valorisation et la liquidité de ces actifs.

Il est toutefois notable que sur cette classe d'actifs le positionnement cœur de ville soit beaucoup moins impacté, voire même bénéficie de la recentralisation de la demande de bureau intra-muros.

### Normes ESG et rénovation

La pression réglementaire sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (normes DPE, obligations de rénovation) pousse les SCPI à engager des travaux importants, ce qui pèse sur la trésorerie et peut expliquer certaines réductions de dividendes.

## 3. TENDANCES ET STRATÉGIES OBSERVÉES EN 2025

### Diversification accrue

Les SCPI renforcent souvent leur diversification géographique et sectorielle pour lisser les risques et capter des opportunités plus résistantes (logistique, santé, résidentiel).

Ceci se traduit par la mise en place d'allocation permettant cette diversification par thématique, par zone géographique et par Société de gestion.

### Attentes des investisseurs

Les investisseurs restent attentifs aux rendements réels (après inflation et fiscalité) et à la stabilité des dividendes, favorisant souvent les SCPI avec un historique plus long et une stratégie claire.

### Gestion prudente des portefeuilles

Les sociétés de gestion privilégient souvent une politique prudente de distribution, réinvestissent dans des rénovations et arbitrent les actifs moins performants pour préserver la valeur à long terme.

## 4. RÉFORMES RÉGLEMENTAIRES ET CADRE JURIDIQUE

### Modernisation du cadre juridique

Une réforme importante a été promulguée en mars 2025 avec l'ordonnance n°2025-230 issue de la loi d'attractivité financière. Elle vise à simplifier, harmoniser et moderniser le droit des organismes de placement collectif (OPC), dont les SCPI font partie : cela améliore la sécurité juridique, réduit certaines contraintes et clarifie certains mécanismes de fonctionnement des fonds.

### Statuts et obligations mises à jour

Certaines SCPI ont adapté leurs statuts en 2025 pour se conformer aux évolutions législatives entrées en vigueur récemment :

- Simplification des processus de validation des valeurs immobilières (réalisation, reconstitution, valeurs nettes comptables).
- Mise à jour de la documentation réglementaire (note d'information, prospectus).

Ces modifications visent à améliorer la transparence et l'efficacité opérationnelle des SCPI sur un marché plus complexe.

## 5. ADAPTATIONS STRATÉGIQUES DES SCPI EN 2025

### Réponse à la pression du marché des bureaux

Face à une baisse d'attractivité de certains actifs (notamment bureaux) et à des valorisations affectées, les sociétés de gestion ont adapté leurs allocations :

- Arbitrages vers des actifs prime mieux valorisés, notamment vers des actifs intra-muros des grandes villes.
- Concentration sur les métropoles dynamiques et déplacement vers des segments plus résilients comme la logistique ou la santé.

### Repositionnement ESG et transition énergétique

L'environnement réglementaire pousse les SCPI à accélérer leur transition énergétique et leur stratégie ESG :

- Investissements accrus dans la rénovation énergétique des immeubles, notamment pour anticiper l'interdiction de louer des biens trop énergivores (ex. DPE G interdit depuis janvier 2025, DPE F interdit dès 2028).
- Certains véhicules explorent ou intègrent les énergies renouvelables dans leurs portefeuilles.

Ces adaptations, bien que parfois coûteuses à court terme, réduisent les risques réglementaires et augmentent l'attractivité à moyen/long terme.

### Diversification géographique et thématique

La réglementation européenne (ELTIF 2.0) élargit la capacité des SCPI à investir jusqu'à 40 % de leurs actifs en Europe, contre 20 % auparavant :

- Cela ouvre des opportunités sur des marchés attractifs (logistique en Espagne/Pologne, bureau en Allemagne, résidences seniors au Portugal).
- Une nouvelle génération de SCPI thématiques voit le jour (santé, enfance, transition énergétique).

## Protection des investisseurs et dispositifs du marché

### a) Rappels de conformité de l'AMF

L'Autorité des Marchés Financiers a diffusé des recommandations récurrentes concernant les pratiques de commercialisation, notamment sur le traitement du démembrement temporaire de propriété, la présentation des Taux de distribution et la communication des stratégies de frais afin que les investisseurs puissent avoir une visibilité claire et non trompeuse entre SCPI historique et néo SCPI.

### b) Liquidité et mécanismes d'adaptation

Dans un marché où la revente des parts reste parfois difficile, plusieurs solutions émergent :

- Transformation de SCPI à capital variable en capital fixe pour améliorer la liquidité via carnet d'ordres,
- Plateformes spécialisées pour faciliter les transactions, même si elles impliquent des décotes et des frais,
- Action sur le carnet d'ordre par la mise en place d'outil de liquidité donnant la possibilité à certains porteurs de part d'avoir une sortie facilitée, via notamment des fonds de remboursement.

## En résumé – Réforme et adaptation des SCPI en 2025

- Modernisation du cadre juridique pour plus de clarté et de sécurité.
- Adaptations fiscales et structures d'investissement pour optimiser la détention de parts.
- Stratégies d'allocation revisitées face à la pression sur certains actifs et la transition énergétique.
- Diversification européenne accrue facilitée par de nouvelles normes.
- Initiatives pour améliorer la liquidité et protéger les investisseurs dans un marché sous tension.

## 6. SECTEURS PHARES ET ORIENTATIONS D'INVESTISSEMENT

Les SCPI à stratégie diversifiée continuent d'attirer l'essentiel de l'épargne, regroupant une grande variété d'actifs (bureaux, commerces, logistique, santé, etc.). Elles ont capté 74 % de la collecte brute, signe que les investisseurs privilégient une exposition multi-secteurs pour lisser les risques liés aux segments les plus volatils.

Cette prédominance reflète une préférence des investisseurs pour la mutualisation des risques : si un secteur faiblit, d'autres peuvent compenser.

### Bureaux

- Traduisent encore une part significative de la collecte (environ 14–17 %) mais sont souvent perçus comme plus risqués en raison des inquiétudes sur l'occupation et la valeur de certains actifs post-télétravail.
- Malgré cela, les bureaux restent un secteur d'exposition important dans les portefeuilles des SCPI diversifiées.

### Santé et éducation

- Secteur attractif défensif avec une croissance structurelle stable (ex. cliniques, EHPAD, établissements médicaux (pharmacie, Laboratoire) ou éducatifs).
- Bien que sa part de collecte reste plus modeste (environ 3–5 %), sa résilience face aux cycles économiques en fait une thématique d'intérêt pour les SCPI spécialisées.

## Logistique et locaux d'activité

- Poursuit sa dynamique grâce à l'e-commerce et à la demande d'entrepôts du dernier kilomètre.
- Même si sa part de collecte est plus faible (~3 %), ce segment est souvent valorisé pour sa solidité locative et des rendements attractifs généralement supérieurs à ceux des bureaux ou commerces traditionnels.

## Commerces

- Après des années de pression (concurrence du e-commerce), ce secteur montre des signes de stabilisation et d'adaptation : certaines SCPI réintègrent ce segment ou ciblent des actifs plus résilients (enseignes de proximité, retail parks).
- Sa part de collecte reste basse (~2 %), mais des stratégies ciblées cherchent à capter une reprise progressive.

## Résidentiel

- Représente une part limitée de la collecte (~1,6–2 %), mais demeure intéressante pour certaines SCPI offrant de la stabilité locative sur des logements bien situés.

## Hôtellerie / tourisme / loisirs

- Bien que très minoritaire (moins de 1 % des flux), ce segment demeure présent dans quelques stratégies spécialisées.

## Diversification géographique

De plus en plus de SCPI étendent leurs investissements hors de France, notamment en Europe (Allemagne, Pays-Bas, Espagne...) pour :

- Accéder à des marchés immobiliers plus attractifs,
- Optimiser la diversification géographique du risque,
- Profiter de meilleures perspectives de rendement en essayant de maîtriser le risque.

## 7. LES CLÉS DE LA RÉSILIENCE

### Préférence pour les secteurs défensifs et à des revenus stables

- Santé/éducation : loyers souvent contractualisés sur le long terme, haute occupation.
- Logistique : corrélation plus faible aux cycles, forte demande liée à l'e-commerce.
- Les centres-villes qui permettent de bénéficier des niveaux d'occupation favorisant la distribution de dividende récurrente.
- Viser des revenus stables sur le long terme vs des distributions "antarctiques" atteintes par des prises de risque et impliquant leur baisse à moyen terme

### Diversification comme stratégie de gestion

Les SCPI avec une allocation bien diversifiée tendent à capter plus de souscriptions, car elles répartissent le risque entre plusieurs classes d'actifs, ce qui est particulièrement pertinent après des années de volatilité sur les valeurs de parts et les rendements.

Cette diversification est notamment à favoriser via des allocations avec différentes SCPI et/ou société de gestion.

## Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



### L'Investissement Responsable comme Vecteur de Valeur Durable

Chez FIDUCIAL Gérance, notre mission de gestionnaire d'actifs dépasse la simple recherche de rendement financier. Nous sommes convaincus que la performance pérenne d'un patrimoine s'inscrit nécessairement dans une démarche de développement durable. Notre engagement consiste à concilier la création de valeur à long terme pour nos clients avec les impératifs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de notre siècle.

Pleinement consciente de l'importance de concilier la performance financière attendue par les clients avec les nouveaux enjeux sociaux et environnementaux d'un monde en constante évolution, FIDUCIAL Gérance est soucieuse de sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement et de ses parties prenantes (salariés, partenaires, sous-traitants et clients).

#### I. UNE GOUVERNANCE ENGAGÉE ET STRUCTURÉE

Depuis décembre 2021, FIDUCIAL Gérance a formalisé sa vision à travers une Charte ESG rigoureuse :

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

Cette démarche ne se limite pas à des intentions ; elle s'appuie sur une structure opérationnelle dédiée :

- Un Comité ESG : Organe de pilotage stratégique définissant les orientations majeures.
- Un Comité d'Ambassadeurs ESG : Présents dans chaque service, ils infusent les bonnes pratiques au cœur de nos métiers.
- Des Politiques Dédiées : Gestion des risques de durabilité et politique d'engagement des parties prenantes pour une transparence totale.

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 Middenext contre toutes les formes de corruption. Ce cadre, intégré à notre règlement intérieur, garantit une intégrité totale dans nos relations avec nos partenaires. Nous appliquons une politique de « Tolérance Zéro » face à toute forme de corruption ou de conflit d'intérêts, assurant ainsi la sécurité juridique et morale de nos investisseurs.

## II. L'IMMOBILIER : VERS UNE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE GLOBALE

Nous intégrons les critères ESG à chaque étape du cycle de vie de nos actifs immobiliers — de l'acquisition à la gestion quotidienne, jusqu'à l'arbitrage.

### 1. Une Analyse Systématique

Chaque opportunité d'investissement est soumise à une grille de notation extra-financière spécifique. Celle-ci évalue neuf thématiques clés (énergie, biodiversité, santé, accessibilité, etc.) pour garantir la résilience de nos actifs face aux mutations du marché.

### 2. Ambition Climatique et Décret Tertiaire

Nous nous inscrivons dans une trajectoire de décarbonation ambitieuse. Conformément au Décret Tertiaire, FIDUCIAL Gérance mobilise ses équipes pour réduire la consommation d'énergie finale de son parc : - 40 % en 2030 | - 50 % en 2040 | - 60 % en 2050.

### 3. Collaboration avec les Locataires

Parce que la performance d'un bâtiment dépend de ses usages, nous accompagnons nos locataires via un Guide de bonnes pratiques et des actions de sensibilisation, favorisant ainsi une gestion collaborative et écoresponsable.

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).

#### 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.

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.

## III. LA FORÊT : PRÉSERVER UN PATRIMOINE VIVANT ET DURABLE

La forêt est un actif unique, à la fois puits de carbone et réservoir de biodiversité. Notre gestion, depuis plus de 40 ans et 6600 hectares, inspirée par les principes de la sylviculture proche de la nature, vise l'équilibre écosystémique. 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 mélangé à couvert continu ;
- 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 mélangée à couvert continu*

En termes de biodiversité, nous avons opéré depuis plusieurs années, une transition dans nos pratiques sylvicoles et nous nous orientons progressivement vers une sylviculture mélangée à couvert continu, 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 mélangée à couvert continu 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'ASFFOR, 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.

## **IV. LABELLISATION ET REPORTING : LA PREUVE PAR LES CHIFFRES**

La transparence est le socle de la confiance entre FIDUCIAL Gérance et ses investisseurs.

### **1. La Dynamique de Labellisation ISR**

Le Label ISR (Investissement Socialement Responsable) est un gage de rigueur. 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.

Nous avons engagé un chantier massif de labellisation de nos fonds immobiliers :

- PIERRE EXPANSION SANTE : Premier fonds labellisé en 2022, ayant validé son deuxième cycle avec succès en avril 2025.
- BUROBOUTIC et FICOMMERCE : Labellisés 2024, avec des audits de renouvellement validés en avril 2025. Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles.
- SELECTIPIERRE 2 : Labellisée en 2023, renouvelle un second cycle en avril 2026.

Notre objectif est de maintenir ce standard d'exigence sur l'ensemble de nos véhicules éligibles : aujourd'hui, à travers nos quatre SCPI, ce sont plus de 80 % des actifs gérés qui sont sous labellisation ISR Immobilier.

### **2. Rapports LEC et PRI**

En conformité avec l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat (LEC) et en tant que signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) de l'ONU, nous publions chaque année des rapports détaillés. Ces documents permettent de suivre l'évolution de nos indicateurs carbone, la part de nos investissements alignés avec la taxonomie européenne et nos progrès en matière de biodiversité. 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, 2023 et 2024 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.



En adoptant cette politique d'investissement durable, FIDUCIAL Gérance s'engage à être un acteur responsable et visionnaire. Nous transformons les défis environnementaux en opportunités stratégiques, convaincus que l'immobilier et la forêt de demain seront ceux qui auront su concilier rentabilité financière et respect des limites planétaires.

« Investir avec conscience, gérer avec exigence »

# 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 2025, 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, le patrimoine, la gestion locative suivie de l'examen des comptes annuels.

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 2025 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 2025,
- 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,
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

## Candidatures :

Six (6) mandats de membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, à savoir les mandats de :

- Madame **Sylvie BOYER NARDON**,
- Monsieur **Sylvain COSSE**,
- Monsieur **Daniel DAVRON**,
- Monsieur **François FERRUS**,
- La société **MONCEAU RETRAITE & EPARGNE**, prise en la personne de Monsieur **Alexis BURDEAU**,
- Madame **Martine VINCENT**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné **cinq (5)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- Monsieur **Édouard BINET**,
- Madame **Lucile BOYER NARDON**,
- La société **FD-INVEST**, prise en la personne de Monsieur **Mathieu FABRE**,
- Madame **Alexandra LAFON**,
- Monsieur **Christian LEFÈVRE**.

La présentation des différentes candidatures est effectuée dans le projet de texte des résolutions à caractère ordinaire.

## 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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 16 juin 2025, 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 2025. 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 2025, un (1) arbitrage 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 onzième (11<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 16 juin 2025, 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 2025. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Au 31 décembre 2025, 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<sup>ème</sup>) résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 16 juin 2025, 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 2025. 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 2025, aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée.

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	2025	Rappel 2024
1 <sup>er</sup> trimestre	28 avril 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	25 juillet 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre	27 octobre 2025	3,75 € / part	3,75 € / part
4 <sup>ème</sup> trimestre	23 janvier 2026	4,75 € / part	4,75 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>16 € / part</b>	<b>16 € / part</b>

**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<sup>ème</sup>) 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<sup>er</sup> octobre 2023, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, à tenir en 2028, ledit mandat arrivant à échéance au 30 septembre 2028.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions à caractère ordinaire à la fin du 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.

A toutes fins utiles, nous vous rappelons que le formulaire de vote, pour les Associés n'ayant pas opté pour l'envoi en format dématérialisé et le vote en ligne, doit 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 ».

Pour les Associés ayant accepté de recevoir la documentation sous format dématérialisé, celle-ci leur est adressée par courriel avec identifiant et code personnels pour télécharger la documentation et se connecter à la plateforme de vote en ligne en vue d'exercer leur droit de vote.

L'Assemblée Générale 2026 se tient **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

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



## Évolution du capital

Au 31 décembre 2025, 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 <sup>er</sup> semestre 2025	201,18 €	218,48 €	965
2 <sup>ème</sup> semestre 2025	200,93 €	218,21 €	1 867
<b>Total année 2025</b>	<b>201,01 €</b>	<b>218,30 €</b>	<b>2 832</b>

(\*) 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 2 832 parts (1,17 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

### Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2025, 480 parts sont en attente de cession.

### Marché des parts année 2025

Sur l'ensemble du marché, 2 832 parts ont été échangées (soit 1,17 % du nombre total des parts).

### Transaction hors marché

Au cours de l'année 2025, 296 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

### Mutation des parts

Durant l'exercice 2025, ce sont 4 383 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (16 dossiers représentant 3 123 parts) et des donations (3 dossiers représentant 1 260 parts).

## Évolution du patrimoine

### Cessions d'actifs

En date du 07/11/2025, votre SCPI a arbitré les locaux à usage principal de bureaux situés 172 rue Pierre Mauroy à Lille (59) pour un montant de 3 050 K€ net vendeur, très proche de la valeur d'expertise, et supérieur de 38 % à la valeur nette comptable. Une promesse de vente est également toujours en cours concernant un immeuble de bureaux de 6 868 m<sup>2</sup> situé à Noisy-le-Grand (93), au profit d'un promoteur ayant un projet de démolition-reconstruction. La crise actuelle a toutefois eu un fort impact sur la situation financière de l'acquéreur. De ce fait, la promesse de vente a dû être de nouveau prorogée jusqu'au 30/06/2026. Votre SCPI a par ailleurs maintenu son prix.

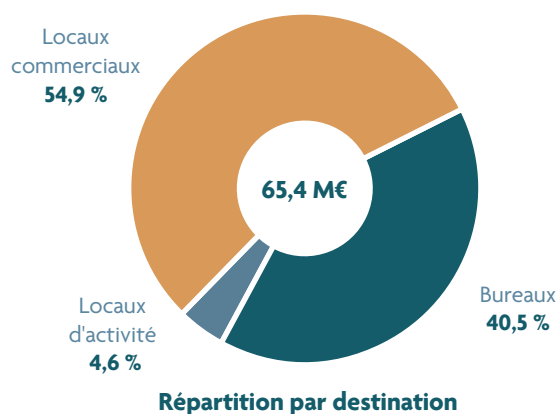
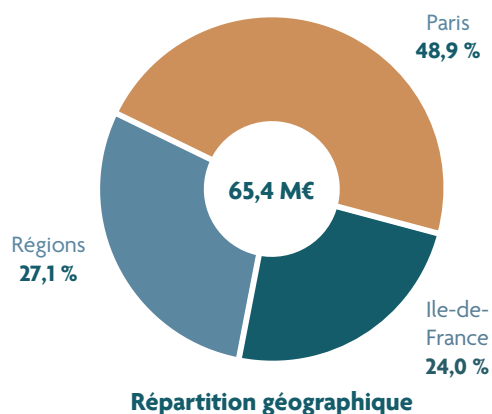
### Investissements

Au cours de l'exercice, le 07/03/2025, votre SCPI a fait l'acquisition de locaux à usage principal de commerce, d'une surface de 1 079 m<sup>2</sup>, situés dans une zone commerciale de Vannes (56). Cet investissement, d'un montant de 1 608 K€ acte en mains (1 515 K€ hors droits), procure un rendement initial net d'environ 7 %. Nous précisons que l'expert externe indépendant (BNPP RE) a estimé la valeur vénale de cet actif à 1 520 K€ hors droits, soit une valeur légèrement supérieure au prix d'acquisition hors droits. D'autres investissements sont à l'étude en régions.

### Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre Société est composé de 30 immeubles sur une superficie totale de 21 713 m<sup>2</sup> en tenant compte de la quote-part indivise de l'actif immobilier situé 47 Bd Diderot Paris (12<sup>ème</sup>) représentant 675 m<sup>2</sup>.

### Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2025



## Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2025 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. Nous rappelons que le mandat de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION France est arrivé à échéance après la campagne d'expertise du 31 décembre 2024 et que, au terme d'une procédure d'appel d'offres lancée afin de désigner un nouvel expert, la nomination du cabinet BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a été entérinée lors de la dernière Assemblée Générale de votre SCPI qui s'est tenue le 16 juin 2025, conformément à la 12<sup>ème</sup> résolution.

L'expert externe en évaluation a ainsi 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 2025 s'établit à 65 413 K€ hors droits. Sur un an, à périmètre constant, hors prise en compte de la cession de l'actif de Lille (59) et de l'acquisition de l'actif situé à Vannes (56), la valorisation globale du patrimoine enregistre une légère augmentation de +386 K€ hors droits (+0,61 %). Nous attirons également votre attention sur l'actif situé à Noisy-le-Grand (93). La valeur vénale estimée en date du 31 décembre 2025 par BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ressortait à 4 360 K€ hors droits. Toutefois, compte-tenu de la promesse de vente en cours, la Société de gestion a estimé plus cohérent de maintenir la même valeur vénale que celle retenue au 31 décembre 2024, soit 5 970 K€ hors droits.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activités (€)	Totaux (€)
Paris	10 432 500,0	21 540 000,0	0,0	31 972 500,0
Ile-de-France	7 540 000,0	5 150 000,0	3 030 000,0	15 720 000,0
Régions	8 489 112,7	9 230 887,3	0,0	17 720 000,0
<b>Totaux</b>	<b>26 461 612,7</b>	<b>35 920 887,3</b>	<b>3 030 000,0</b>	<b>65 412 500,0</b>

## Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile, le volume des loyers quittancés est passé de 4,89 M€ en 2024 à 4,86 M€ en 2025, soit une baisse de 0,03 K€ (-0.6 %)

Cette légère baisse des produits locatifs provient de l'impact des deux libérations sur Noisy le Grand et d'un lot sur Lille qui a été arbitré et ce malgré les relocations d'Aix en Provence et du Haillan.

La SCPI SOPRORENTE comporte dorénavant 44 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 30,46 % du loyer annuel. Parmi ces 5 baux, deux locataires ont reçu un congé avec offre de renouvellement.

Au cours de l'exercice 2025, deux surfaces sur Noisy le Grand représentant 1 914 m<sup>2</sup> et 797 m<sup>2</sup> ont été libérées et également un plateau de bureaux de 965 m<sup>2</sup> situé à Lille

Au cours de l'année, les relocations représentant un loyer annuel global de 192 K€ HT) ont porté sur une surface de 1 456 m<sup>2</sup> située au Haillan pour l'intégralité du bâtiment, et un plateau de bureaux de 110 m<sup>2</sup> à Aix en Provence

Au 31 décembre 2025, le stock des locaux vacants représente 4 305 m<sup>2</sup> de bureaux à Noisy le Grand (actif à l'arbitrage).

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2025, s'élève à 97,77 % en hausse par rapport au TOF moyen constaté en 2024 (97,11 %) du fait des relocations et des congés à mi-année.

## Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

8 actifs sont concernés par le Dispositif « Eco Energie Tertiaire » représentant 27 % 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.

14 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés sur OPERAT soit 74 % des locataires concernés.

## Taux d'occupation financier (TOF)

2025	1 <sup>er</sup> trimestre	2 <sup>ème</sup> trimestre	3 <sup>ème</sup> trimestre	4 <sup>ème</sup> trimestre
En loyer	95,68 %	95,77 %	99,73 %	99,91 %

(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) 2025 par rapport à 2024

	2024	2025
TOF du 4 <sup>ème</sup> trimestre	95,63 %	99,91 %
TOF annuel	97,11 %	97,77 %

## Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2025, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s'établit à 175 K€, soit une baisse de 7 K€ par rapport au 31 décembre 2024 (182 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 82 K€ sur l'exercice 2025.

Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 75 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont quatre principalement : Harmony Park – Bron (69) pour 25 K€, Noisy-le-Grand (93) pour 17 K€, Parc d'Ariane à Aix-en-Provence (13) pour 15 K€ et Puteaux pour 10 K€ (92).

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2025 fait ressortir une reprise nette consolidée à concurrence de 37 K€.

## Travaux

Un montant global de 88 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l'exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, un montant de 8 K€ de travaux pour grosses réparations réalisées au titre de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations couvertes entièrement par la provision pour gros entretiens (PGE) a été réalisé.

Par ailleurs, un montant de 36 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 et différentes redditions travaux.

Les travaux d'investissement réalisés pendant l'exercice 2025 représentent un coût total de 44 K€.

## Compte de résultat au 31 décembre 2025

### Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SOPRORENTE arrêtés au 31 décembre 2025 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

### Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2025 :

Le résultat net de SOPRORENTE ressort à 3 884 K€ à fin 2025, soit une très légère baisse de -19 K€ (-0,49 %) par rapport à fin 2024.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, ressort globalement à 3 786 K€ à fin 2025, en légère amélioration sur un an (+56 K€, soit +1,50 %).

Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

- **Loyers** : les loyers sont en léger repli de -29 K€ (-0,39 %) sur un an, essentiellement lié à la cession de l'actif situé à Lille (59). Cet impact a été presque intégralement compensé par le mécanisme de l'indexation des loyers des autres actifs du portefeuille ainsi qu' à la consommation de franchises ;
- **Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens** : amélioration globale de 290 K€ sur un an, essentiellement liée à la dotation des travaux PGE : dotation nette complémentaire des provisions à hauteur de 96 K€ sur l'exercice 2025, contre une dotation nette complémentaire de 312 K€ sur l'exercice 2024 ;
- **Provisions pour créances douteuses** : une reprise nette de 7 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une reprise nette de 32 K€ enregistrée en 2024 ;
- **Rentrées et pertes sur créances irrécouvrables** : une rentrée nette de 37 K€ a été comptabilisée en 2025, contre une rentrée nette de 21 K€ enregistrée au cours de l'exercice 2024.

Le résultat financier fait ressortir un produit net de 98 K€ en 2025, contre un produit net de 178 K€ en 2024. Cette évolution s'explique exclusivement par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme, dont le rendement a été moins élevé. Aucune charge financière n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2025, comme en 2024.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 16,10 € par part.

Le dividende de l'exercice 2025, proposé au vote des Associés, s'élève à 16,00 € par part. Nous précisons qu'aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de cet exercice. La distribution 2025 permet ainsi de renforcer légèrement le report à nouveau, à 28,62 € par part.

Le rendement 2025 de votre SCPI s'élève ainsi à 7,41 %, contre 5,04 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à +3,94 % sur dix ans et à +3,14 % 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	15,95 %	32,93 %	0,00 %	48,88 %
Ile-de-France	11,53 %	7,87 %	4,63 %	24,03 %
Régions	12,98 %	14,11 %	0,00 %	27,09 %
<b>Totaux</b>	<b>40,45 %</b>	<b>54,91 %</b>	<b>4,63 %</b>	<b>100,00 %</b>

**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 <sup>(1)</sup>
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 €
2024	36 912 015 €	Néant	241 255	2 094	Néant	200,00 €
2025	36 912 015 €	Néant	241 255	2 093	Néant	205,00 €

<sup>(1)</sup> 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 <sup>er</sup> 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
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 €
2024	5 501	2,28 %	1 767	Néant	32 709 €
2025	2 832	1,17 %	480	Néant	

### Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2025, à 16,00 € par part. Aucun versement n'a été effectué au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées. Sur cette base, le taux de distribution 2025 s'établit à 7,41 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 215,98 €).

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 10 ans de votre SCPI s'établit à 3,94 %.

**Tableau 4 - Évolution du prix de la part**

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende versé au titre de l'année <sup>(1)</sup>	14,90 €	15,03 €	18,55 €	16 €	16 €
dont % des revenus non récurrents	50,34 %	49,90 %	20 %	0 %	0 %
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier	315,00 €	290,00 €	290,53 €	200,00 €	200,00 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	315,00 €	313,41 €	317,23 €	216,02 €	218,30 €
Performance globale annuelle <sup>(2)</sup>	-7,29 %	4,28 %	7,07 %	-26,86 %	8,47 %
Taux de distribution <sup>(3)</sup>	4,19 %	4,77 %	5,85 %	5,04 %	7,41 %
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	21,80 €	28,32 €	28,34 €	28,52 €	28,62 €

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(3)</sup> Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

<sup>(4)</sup> Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice.

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

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus	2025	% du Total des Revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	18,32	98,03%	17,18	98,95%	19,19	95,58%	20,25	95,48%	20,17	97,05%
Produits financiers <sup>(1)</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,29	1,46%	0,74	3,48%	0,41	1,95%
Produits divers	0,37	1,97%	0,18	1,05%	0,60	2,97%	0,22	1,04%	0,21	1,00%
<b>Total</b>	<b>18,69</b>	<b>100%</b>	<b>17,36</b>	<b>100%</b>	<b>20,08</b>	<b>100%</b>	<b>21,21</b>	<b>100%</b>	<b>20,79</b>	<b>100%</b>
<b>Charges <sup>(2)</sup></b>										
Commission de gestion	1,95	10,42%	2,12	12,22%	2,06	10,28%	2,18	10,29%	2,03	9,75%
Autres frais de gestion	0,69	3,70%	0,78	4,50%	0,77	3,81%	0,55	2,59%	0,61	2,95%
Entretien du patrimoine	1,02	5,47%	0,54	3,11%	0,29	1,43%	0,49	2,32%	0,18	0,87%
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	1,72	9,21%	1,30	7,49%	1,22	6,08%	0,64	3,03%	1,58	7,58%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,38</b>	<b>28,79%</b>	<b>4,74</b>	<b>27,33%</b>	<b>4,34</b>	<b>21,60%</b>	<b>3,86</b>	<b>18,22%</b>	<b>4,40</b>	<b>21,16%</b>
Amortissements nets <sup>(3)</sup>	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,94	4,70%	1,29	6,09%	0,40	1,91%
Provisions nettes <sup>(3)</sup>	0,84	4,51%	-1,40	-8,09%	-0,05	-0,25%	-0,14	-0,68%	-0,11	-0,51%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,84</b>	<b>4,51%</b>	<b>-1,40</b>	<b>-8,09%</b>	<b>0,89</b>	<b>4,45%</b>	<b>1,15</b>	<b>5,41%</b>	<b>0,29</b>	<b>1,40%</b>
<b>Total</b>	<b>6,22</b>	<b>33,31%</b>	<b>3,34</b>	<b>19,24%</b>	<b>5,23</b>	<b>26,05%</b>	<b>5,01</b>	<b>23,63%</b>	<b>4,69</b>	<b>22,56%</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>12,46</b>	<b>66,69%</b>	<b>14,02</b>	<b>80,76%</b>	<b>14,85</b>	<b>73,95%</b>	<b>16,20</b>	<b>76,37%</b>	<b>16,10</b>	<b>77,44%</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,09%</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,10%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Résultat net</b>	<b>12,46</b>	<b>66,69%</b>	<b>14,02</b>	<b>80,76%</b>	<b>14,83</b>	<b>73,86%</b>	<b>16,18</b>	<b>76,27%</b>	<b>16,10</b>	<b>77,44%</b>
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,46	2,47%	7,02	40,43%	-7,33	-36,50%	-0,18	-0,83%	0,10	0,47%
<b>Revenus distribués <sup>(1)</sup></b>	<b>7,00</b>	<b>37,46%</b>	<b>7,50</b>	<b>43,20%</b>	<b>7,50</b>	<b>37,36%</b>	<b>16,00</b>	<b>75,44%</b>	<b>16,00</b>	<b>76,97%</b>

<sup>(1)</sup> avant prélèvement

<sup>(2)</sup> hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

<sup>(3)</sup> dotation de l'exercice diminuée des reprises

**Tableau 6 - Emploi des fonds**

	Total au 31/12/2024	Durant 2025	Total au 31/12/2025
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	2 210 510,75	48 342 934,07
+/- Values de cession	13 704 472,71	2 450 658,69	16 155 131,40
- Distribution de plus-value	-12 569 386,00		-12 569 386,00
+ Réévaluations			
+ Divers : primes de fusion			
- Commission de souscription			
- Achat d'immeubles	-105 714 453,42	-1 593 629,00	-107 308 082,42
- Travaux immobilisés	-183 348,15	-43 918,21	-227 266,36
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-8 766,96		-8 766,96
- Achat de parts de sociétés immobilières			
- Divers : prélèvements sur primes émission	-846,18	-1 630 354,84	-1 631 201,02
- Divers : prélèvements sur primes fusion	-186 397,22		-186 397,22
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-4 462 853,91</b>	<b>1 393 267,39</b>	<b>-3 069 586,52</b>

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

	Total au 31/12/2024	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2025	Total au 31/12/2025
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	1 135 086,71 €	833 731,24 €	1 616 927,45 €	3 585 745,40 €
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs				
<b>Total</b>	<b>1 135 086,71 €</b>	<b>833 731,24 €</b>	<b>1 616 927,45 €</b>	<b>3 585 745,40 €</b>

Aucune distribution du plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de l'exercice 2025.

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

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
<b>Nombre de parts au 31/12/2025 : 241 255</b>		
Placements immobiliers	57 410 794,11	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	4 648 675,28	
<b>Valeur comptable</b>	<b>62 059 469,39</b>	<b>257,24</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	65 412 500,00	
Autres actifs nets <sup>(1)</sup>	4 648 675,28	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>70 061 175,28</b>	<b>290,40</b>
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 983 176,21	
<b>Total</b>	<b>7 983 176,21</b>	
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 <b>7,82 %</b>	5 113 734,00	
<b>Total</b>	<b>5 113 734,00</b>	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>83 158 085,49</b>	<b>344,69</b>

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

**Tableau 9 - État des délais de paiement**

Tranche de retard de paiement	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Nombres de factures	2					71	16					75
Montant des factures en €	4 821	2 838			480 047 482 886	-376 947			43 121	535 468	578 588	
Pourcentage des achats de l'exercice	0,29 %	0,17 %			28,64 %	28,81 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							-5,89 %		0,67 %	8,37 %	9,04 %	



32 Boulevard des Batignolles PARIS (17<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI SOPRORENTE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## Présentation des comptes annuels

### État du patrimoine

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+ 58 224 494,11	+ 65 412 500,00	+ 58 797 457,65	+ 66 746 500,00
Immobilisations en cours				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 813 700,00		- 717 900,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Total I (placements immobiliers)</b>	<b>57 410 794,11</b>	<b>65 412 500,00</b>	<b>58 079 557,65</b>	<b>66 746 500,00</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
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				
<b>Total II (immobilisations financières)</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+ 521 543,36	+ 521 543,36	+ 360 959,57	+ 360 959,57
Autres créances	+ 1 358 211,44	+ 1 358 211,44	+ 1 607 617,83	+ 1 607 617,83
Provision pour dépréciation des créances	- 175 074,57	- 175 074,57	- 182 220,30	- 182 220,30
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 7 654 307,17	+ 7 654 307,17	+ 6 139 829,70	+ 6 139 829,70
<b>Total III (actifs d'exploitation)</b>	<b>9 358 987,40</b>	<b>9 358 987,40</b>	<b>7 926 186,80</b>	<b>7 926 186,80</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour Litiges et risques				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 1 160 483,00	- 1 160 483,00	- 1 151 959,68	- 1 151 959,68
Dettes d'exploitation	- 546 070,78	- 546 070,78	- 635 737,35	- 635 737,35
Dettes diverses	- 1 891 633,38	- 1 891 633,38	- 1 908 864,58	- 1 908 864,58
Dettes diverses / Distribution	- 1 161 288,03	- 1 161 288,03	- 1 161 288,07	- 1 161 288,07
<b>Total IV (passifs d'exploitation)</b>	<b>- 4 759 475,19</b>	<b>- 4 759 475,19</b>	<b>- 4 857 849,68</b>	<b>- 4 857 849,68</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+ 12 003,07	+ 12 003,07	+ 12 003,07	+ 12 003,07
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 37 160,00	+ 37 160,00	+ 55 740,00	+ 55 740,00
<b>Total V (comptes de régularisation)</b>	<b>49 163,07</b>	<b>49 163,07</b>	<b>67 743,07</b>	<b>67 743,07</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>62 059 469,39</b>		<b>61 215 637,84</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine *</b>		<b>70 061 175,28</b>		<b>69 882 580,19</b>

\* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-109 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 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-1 163 930,98		-1 630 354,84	-2 794 285,82
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts	822 974,37			822 974,37
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	1 135 086,71		2 450 658,69	3 585 745,40
Moins-values				
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	6 838 321,14	42 712,97		6 881 034,11
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 902 792,97	-3 902 792,97		
Résultat de l'exercice N			3 883 607,66	3 883 607,66
<b>Acompte sur distribution</b>				
Acomptes sur distribution N-1	-3 860 080,00	3 860 080,00		
Acomptes sur distribution N			-3 860 079,96	-3 860 079,96
<b>Total général</b>	<b>61 215 637,84</b>		<b>843 831,55</b>	<b>62 059 469,39</b>

## État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2025
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	
<b>Total</b>	<b>0</b>

Engagements reçus	31/12/2025
Crédit revolving non tiré au 31/12/2025	
Engagements financiers	
SWAP de taux sur emprunts hypothécaires	
Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Aval et cautions bancaires locataires	124 220
Autres engagements reçus	
<b>Total</b>	<b>124 220</b>

Une promesse de vente est également toujours en cours concernant un immeuble de bureaux de 6.868 m<sup>2</sup> situé à Noisy-le-Grand (93), au profit d'un promoteur ayant un projet de démolition-reconstruction. La crise actuelle a toutefois eu un fort impact sur la situation financière de l'acquéreur. De ce fait, la promesse de vente a dû être de nouveau prorogée jusqu'au 30/06/2026. Votre SCPI a par ailleurs maintenu son prix.

## Compte de résultat

	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	4 866 839,48	4 885 719,37
Charges facturées	1 290 128,49	1 244 883,81
Autres revenus locatifs		
Produits des participations contrôlées		
<b>Produits annexes</b>		
Produits annexes	50 122,81	42 901,06
Reprises de provisions	717 900,00	406 327,00
Transferts de charges immobilières		10 400,29
<b>Total I : Produits Immobiliers</b>	<b>6 924 990,78</b>	<b>6 590 231,53</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 290 128,49	1 244 883,81
Travaux de gros entretiens	8 000,00	43 478,14
Charges d'entretien du patrimoine locatif	35 795,04	75 041,48
<b>Charges annexes</b>		
Autres charges Immobilières	380 018,03	155 035,84
Dotations aux provisions pour gros entretiens	813 700,00	717 900,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
<b>Total II : Charges Immobilières</b>	<b>2 527 641,56</b>	<b>2 236 339,27</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)</b>	<b>4 397 349,22</b>	<b>4 353 892,26</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation		
Divers produits d'exploitation	1,93	1,49
Rentrées sur créances irrécouvrables	38 016,91	21 273,01
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	81 729,24	94 034,57
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>119 748,08</b>	<b>115 309,07</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	489 121,52	526 342,90
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	148 136,89	132 349,74
Pertes sur créances irrécouvrables	1 028,19	
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 580,00	18 580,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	74 583,51	62 059,82
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>731 450,11</b>	<b>739 332,46</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)</b>	<b>-611 702,03</b>	<b>-624 023,39</b>
<b>Produits financiers</b>		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	97 972,30	177 873,78
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>97 972,30</b>	<b>177 873,78</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	11,83	0,18
Dépréciations sur charges financières		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>11,83</b>	<b>0,18</b>
<b>Résultat financier (C=I-II)</b>	<b>97 960,47</b>	<b>177 873,60</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles		4 949,50
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>		<b>4 949,50</b>
<b>Résultat exceptionnel (D=I-II)</b>		<b>-4 949,50</b>
<b>Résultat de l'exercice (A+B+C+D)</b>	<b>3 883 607,66</b>	<b>3 902 792,97</b>

## Annexe aux comptes annuels

### INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. A compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, les comptes annuels de la SCPI sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014, relatif au plan comptable général tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06, et indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le présent exercice social porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 (12 mois).

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

### PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

#### Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- L'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- La définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- La suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement. Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025.

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>			
Loyers	4 885 719,37 €		4 885 719,37 €
Charges facturées	1 244 883,81 €		1 244 883,81 €
Autres revenus locatifs	- €		- €
Produits des participations contrôlées	- €		- €
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>6 130 603,18 €</b>	<b>- €</b>	<b>6 130 603,18 €</b>
Produits annexes	42 901,06 €		42 901,06 €
Reprises de provisions	406 327,00 €		406 327,00 €
Transferts de charges immobilières	10 400,29 €	-10 400,29 €	- €
<b>PRODUITS ANNEXES</b>	<b>459 628,35 €</b>	<b>-10 400,29 €</b>	<b>449 228,06 €</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 590 231,53 €</b>	<b>-10 400,29 €</b>	<b>6 579 831,24 €</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>			
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 244 883,81 €		1 244 883,81 €
Travaux de gros entretiens	43 478,14 €		43 478,14 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif	75 041,48 €		75 041,48 €
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>	<b>1 363 403,43 €</b>	<b>- €</b>	<b>1 363 403,43 €</b>
Autres charges Immobilières	155 035,84 €	-6 733,33 €	148 302,51 €
Dotations aux provisions pour gros entretiens	717 900,00 €		717 900,00 €
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- €		- €
Dépréciations des titres de participations contrôlés	- €		- €
<b>CHARGES ANNEXES</b>	<b>872 935,84 €</b>	<b>-6 733,33 €</b>	<b>866 202,51 €</b>
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 236 339,27 €</b>	<b>-6 733,33 €</b>	<b>2 229 605,94 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (A=I-II)</b>	<b>4 353 892,26 €</b>	<b>-3 666,96 €</b>	<b>4 350 225,30 €</b>

Libellés	Au 31/12/2024 (en €) Comptes Approuvés	Reclassements	Au 31/12/2024 (en €) Données comparatives
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Transferts de charges d'exploitation	- €		- €
Divers produits d'exploitation	1,49 €		1,49 €
Rentrées sur créances irrécouvrables	21 273,01 €	- €	21 273,01 €
Reprises d'amortissement d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision d'exploitation	- €		- €
Reprises de provision pour créances douteuses	94 034,57 €		94 034,57 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>115 309,07 €</b>	<b>- €</b>	<b>115 309,07 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Commissions de la société de gestion	526 342,90 €	-3 666,96 €	522 675,94 €
Honoraires de souscription	- €		- €
Diverses charges d'exploitation	132 349,74 €	4 949,50 €	137 299,24 €
Pertes sur créances irrécouvrables	- €		- €
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 580,00 €		18 580,00 €
Dotations aux provisions d'exploitation	- €		- €
Dépréciation des créances douteuses	62 059,82 €		62 059,82 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>739 332,46 €</b>	<b>1 282,54 €</b>	<b>740 615,00 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE (B=I-II)</b>	<b>-624 023,39 €</b>	<b>-1 282,54 €</b>	<b>-625 305,93 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Dividendes des participations non contrôlées	- €		- €
Produits d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres produits financiers	177 873,78 €		177 873,78 €
Reprises de provisions sur charges financières	- €		- €
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>177 873,78 €</b>	<b>- €</b>	<b>177 873,78 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>			
Charges d'intérêts des emprunts	- €		- €
Charges d'intérêts des comptes courants	- €		- €
Autres charges financières	0,18 €		0,18 €
Dépréciations sur charges financières	- €		- €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0,18 €</b>	<b>- €</b>	<b>0,18 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (C=I-II)</b>	<b>177 873,60 €</b>	<b>- €</b>	<b>177 873,60 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels	- €		- €
Reprise de provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles	4 949,50 €	-4 949,50 €	- €
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- €		- €
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>4 949,50 €</b>	<b>-4 949,50 €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (D=I-II)</b>	<b>-4 949,50 €</b>	<b>4 949,50 €</b>	<b>- €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (A+B+C+D)</b>	<b>3 902 792,97 €</b>	<b>- €</b>	<b>3 902 792,97 €</b>

### **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 immeubles 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE 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.

■ Concernant la comptabilisation des loyers, les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

■ Quant aux risques locatifs et aux créances clients, une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### **Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs**

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

### **Prélèvements sur la prime d'émission**

Les frais d'acquisition des actifs immobiliers et 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 2025		Exercice 2024	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	23 651 545	26 461 613	24 032 784	26 809 381
Locaux commerciaux	32 868 528	35 920 887	33 060 252	37 007 119
Locaux d'activité	1 704 421	3 030 000	1 704 421	2 930 000
<b>Total</b>	<b>58 224 494</b>	<b>65 412 500</b>	<b>58 797 458</b>	<b>66 746 500</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
<b>Total</b>				
<b>Total général</b>	<b>58 224 494</b>	<b>65 412 500</b>	<b>58 797 458</b>	<b>66 746 500</b>

## Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

### État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2025
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	58 797 457,65	1 637 547,21	2 210 510,75	58 224 494,11
Immobilisations en cours				
<b>Total</b>	<b>58 797 457,65</b>	<b>1 637 547,21</b>	<b>2 210 510,75</b>	<b>58 224 494,11</b>

### État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2025
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	717 900,00	813 700,00	717 900,00	813 700,00
Provisions pour risques et charges				
<b>Total</b>	<b>717 900,00</b>	<b>813 700,00</b>	<b>717 900,00</b>	<b>813 700,00</b>

### État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2024	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2025	134 500,00			8 000,00	126 500,00	
Dépenses sur 2026	316 000,00		600 500,00		316 000,00	600 500,00
Dépenses sur 2027	68 400,00		40 000,00		68 400,00	40 000,00
Dépenses sur 2028	156 000,00		7 200,00		156 000,00	7 200,00
Dépenses sur 2029	43 000,00		120 000,00		43 000,00	120 000,00
Dépenses sur 2030			46 000,00			46 000,00
<b>TOTAL PGE</b>	<b>717 900,00</b>		<b>813 700,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>709 900,00</b>	<b>813 700,00</b>

## 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	521 543,36	521 543,36	
Autres créances	1 358 211,44	1 358 211,44	
Charges constatées d'avance	12 003,07	12 003,07	
Autres comptes de régularisation	37 160,00	37 160,00	
<b>Total</b>	<b>1 928 917,87</b>	<b>1 928 917,87</b>	

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	1 160 483,00			1 160 483,00
Dettes d'exploitation	546 070,78	546 070,78		
Dettes diverses	1 891 633,38	1 891 633,38		
Dettes diverses / Distributions	1 161 288,03	1 161 288,03		
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>4 759 475,19</b>	<b>3 598 992,19</b>		<b>1 160 483,00</b>

## État des provisions liées aux créances clients

	Provisions 01/01/2025	Dotations	Reprises	Provisions 31/12/2025
Dépréciation des créances clients	182 220,30	74 583,51	81 729,24	175 074,57
<b>Total</b>	<b>182 220,30</b>	<b>74 583,51</b>	<b>81 729,24</b>	<b>175 074,57</b>

## Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

### État des capitaux propres

	Valeurs brutes 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2025
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	-977 533,76		1 630 354,84	-2 607 888,60
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	1 135 086,71	2 450 658,69		3 585 745,40
<b>Total</b>	<b>54 334 603,73</b>	<b>2 450 658,69</b>	<b>1 630 354,84</b>	<b>55 154 907,58</b>

### Affectation du résultat N-1

Eléments	Montant au 01/01/2025	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2025
Report à Nouveau	6 838 321,14	3 902 792,97	3 860 080,00	6 881 034,11
<b>Total</b>	<b>6 838 321,14</b>	<b>3 902 792,97</b>	<b>3 860 080,00</b>	<b>6 881 034,11</b>

## Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2025	Variation
<b>Autres charges immobilières</b>			
Charges locatives non récupérables	23 363,99	172 652,87	149 288,88
Honoraires divers	32 038,41	52 737,13	20 698,72
Impôts et taxes non récupérables	99 185,86	154 628,03	55 442,17
<b>Total</b>	<b>154 588,26</b>	<b>380 018,03</b>	<b>225 429,77</b>

<b>Produits annexes immobiliers</b>			
Produits annexes	42 901,06	50 122,81	7 221,75
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	5 100,00		-5 100,00
Transfert de charges sur honoraires de ventes	1 633,33		-1 633,33
Transfert de charges sur prime d'émission	3 666,96		-3 666,96
<b>Total</b>	<b>53 301,35</b>	<b>50 122,81</b>	<b>-3 178,54</b>

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2025	Variation
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Honoraires divers	46 501,86	82 610,30	36 108,44
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	40 842,00	6 919,69	-33 922,31
Autres charges d'exploitation	45 005,88	58 606,90	13 601,02
<b>Total</b>	<b>132 349,74</b>	<b>148 136,89</b>	<b>15 787,15</b>

<b>Produits d'exploitation</b>			
Transfert de charges d'exploitation			
Autres produits d'exploitation	1,49	1,93	0,44
<b>Total</b>	<b>1,49</b>	<b>1,93</b>	<b>0,44</b>

### Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2025, des honoraires de gestion ont été facturés entre la société de gestion et SOPRORENTE selon les modalités reprises dans le rapport spécial du commissaire aux comptes.

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

Postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé l'acquisition des murs d'un restaurant de 589 m<sup>2</sup> situé dans la zone commerciale de Dijon-Quétigny (21) et loué à une enseigne nationale dans le cadre d'un nouveau bail de 12 ans dont 6 ans fermes. Cette acquisition d'un montant de 2,15 M€ acte en main procure un rendement initial de 7 % net acte en main.

Depuis le début d'année 2026, le contexte géopolitique avec la guerre en Iran marque de son empreinte et représente un bouleversement majeur. Le déclenchement du conflit a engendré une flambée des prix énergétiques avec en répercussion une remontée de la prime de risque laissant présager un scénario de resserrement monétaire prochain très probable. Ces événements marquants pourraient impacter les marchés immobiliers de manière plus ou moins significatives.

## Composition du patrimoine au 31 décembre 2025

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m <sup>2</sup> ) *	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	65	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	263	Commerces	609 796	0	1 064	610 860
35 avenue Emile Zola - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	20/06/2016	570	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	822	Bureaux	449 892	0	2 735	452 627
17 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	31	Commerces	1 108 465	68 413	0	1 176 878
96 rue Jean Pierre Timbaud - 75011 PARIS	29/09/2017	42	Commerces	830 374	11 014	0	841 388
6-8 avenue des Satellites - 33185 LE HAILLAN	08/11/2012	1 212	Bureaux	3 300 000	1 800	26 318	3 328 118
147/149 rue de Lourmel - 75015 PARIS	01/01/2001	212	Commerces	381 123	0	11 689	392 811
95 avenue de l'Europe - 69008 LYON	23/03/2015	377	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	145	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	809 600	10 108 990
11 boulevard de la Grande Thumine - 13090 AIX EN PROVENCE	01/01/2001	766	Bureaux	686 021	0	173 549	859 570
119/125 avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	23/07/2014	311	Commerces	2 783 056	0	0	2 783 056
5 rue Edouard Vaillant - 92800 PUTEAUX	06/10/2016	317	Bureaux	1 782 253	3 100	0	1 785 353
179 Quai de Valmy - 75010 PARIS	21/12/2018	94	Commerces	1 612 811	24 523	11 125	1 648 458
45 rue de Berri - 75008 PARIS	29/09/2017	107	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	90	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	72 972	1 704 421
6 Place Wilson - 31000 TOULOUSE	24/12/1992	400	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	66	Commerces	1 625 993	24 692	0	1 650 685
148 rue Bernard Palissy - 41350 VINEUIL	29/07/2011	3 494	Commerces	4 005 000	3 469	4 900	4 013 369
26 rue Aristide Boucicaut - 56000 VANNES	07/03/2025	1 079	Commerces	1 515 000	78 629	0	1 593 629
<b>TOTAUX</b>		<b>21 713</b>		<b>56 265 717</b>	<b>619 340</b>	<b>1 339 437</b>	<b>58 224 494</b>

\* Les surfaces ont été établies sur la base des données des rapports d'expertise, étant précisé que, pour l'actif situé au 17 Bd Diderot Paris (17<sup>ème</sup>), il a été pris en compte la quote-part de détention de 33,333% représentant 675 m<sup>2</sup>.

Pour la classification des actifs immobiliers, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par actif immobilier 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.

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle de FIDUCIAL Gérance

La gestion de votre SCPI est assurée par FIDUCIAL Gérance, Société de Gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) au titre de la Directive 2011/61/UE en date du 27 mai 2008 et du 15 mai 2014 sous le numéro GP-08000009.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, FIDUCIAL Gérance a mis en place et maintient opérationnel un dispositif de conformité et de contrôle interne piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme. Le RCCI conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance afin que la Société de Gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance. Il rend régulièrement compte de ses travaux et recommandations à la Direction Générale, au Conseil d'Administration, au Comité de Coordination de Conformité, Contrôle Interne groupe (4Ci) et Comité des Risques, de la société.

Le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance est articulé autour des principes suivants :

- le respect de la réglementation et de son programme d'activité ;
- l'existence d'un corpus de procédures formalisées ;
- la séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne ;
- la couverture de l'ensemble des activités de la Société ;
- un dispositif de suivi des risques ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Le dispositif de contrôle s'organise en trois niveaux :

- Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau est réalisé par les collaborateurs des directions opérationnelles préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.
- Le contrôle permanent de 2<sup>ème</sup> niveau est réalisé par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence et la pertinence des contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3<sup>ème</sup> 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.

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

### 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.

### 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.



## 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 2024-2025, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 20 mai 2025.

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. La dernière réunion s'est tenue le **20 mai 2025** et la prochaine réunion aura lieu le **19 mai 2026**.

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 2024-2025 a représenté 3,6 millions d'euros pour un effectif de 73 personnes au 30 septembre 2025.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 3,4 millions d'euros soit 95 % 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 5 % 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 ».



96 Rue Jean Pierre Timbaud PARIS (11<sup>ème</sup>)  
Exemple d'un investissement déjà réalisé  
par la SCPI SOPRORENTE -  
ne préjuge pas des investissements futurs.

## Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

La désignation de la nouvelle Société de Gestion s'étant faite en 2023, 2025 est le 2<sup>ème</sup> exercice de FIDUCIAL Gérance. Quatre réunions ont été organisées au cours de l'année entre le Conseil de Surveillance et la Société de Gestion, les 19 mars, 16 juin, 16 octobre et 4 décembre 2025.

De plus, début 2026, la commission des affaires financières a vérifié les comptes 2025 avec les services comptables de FIDUCIAL Gérance. La réunion du Conseil qui a suivi, le 26 mars 2025, a été consacrée à l'examen de ceux-ci et à la préparation de l'assemblée générale.

Nous ne pouvons que souligner les bonnes relations qui se sont développées au cours de ces séances dynamiques et constructives et la qualité du travail des équipes de FIDUCIAL Gérance.

\*\*\*

Le résultat net de l'exercice 2025 de SOPRORENTE est en léger repli par rapport à l'année précédente (-0,49 %), en raison de différents facteurs dont, notamment, la cession de l'actif de LILLE (59) et la vacance des actifs de NOISY-LE-GRAND et du HAILLAN. Toutefois, ce recul a été partiellement compensé par l'indexation des loyers de notre SCPI et l'acquisition de l'actif de VANNES. Le taux d'occupation financier du parc immobilier a progressé au cours de l'exercice passant de 95,68 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 à 99,91 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2025, ce qui permet d'afficher un taux d'occupation financier moyen sur l'exercice de 97,77 % en légère progression par rapport à l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers se situe en moyenne au-dessus de 95 %, suite à un excellent travail du service immobilier.

Ce résultat a permis à votre SCPI de verser un dividende majoré au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre et porter ainsi le total distribué pour l'exercice à 16 € par part, identique à l'année précédente.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2025 à 290,40 €, en augmentation de 0,25 % par rapport à 2025, ce qui démontre une bonne résilience du patrimoine de notre SCPI.

La rentabilité de SOPRORENTE, comme le mentionne la Société de Gestion dans son rapport, se maintient à un niveau correct. La SCPI conserve un montant significatif de réserves, 28,62 € par part de report à nouveau et 14,86 € par part de plus-values sur cessions d'immeubles, qui permettra de maintenir un niveau de distribution satisfaisant et faire face aux obligations liées à la transition énergétique. A ce titre, votre Conseil de Surveillance a sollicité à plusieurs reprises la Société de Gestion pour le versement d'une quote-part prélevée sur les réserves de plus-values immobilières. Pour l'heure, la Société de Gestion a sursis à cette demande et ce, en considération, notamment, (i) du taux de rendement dégagé déjà important et (ii) de l'arbitrage de l'actif de NOISY-LE-GRAND (93) dont l'issue est indéfinie pour l'instant et qui représente un actif important de votre SCPI.

Sur le marché secondaire, le volume d'échanges a été moins dynamique qu'au cours de l'exercice précédent. Le prix d'exécution reste toujours inférieur à ceux constatés avant 2024. Ce mouvement de décote de la valeur de la part de notre SCPI s'inscrit dans l'évolution générale du marché des SCPI qui ont vu leur valeur baisser depuis 2023. SOPRORENTE a réduit de 60,46 % le nombre de parts en attente au 31 décembre 2025, pour s'établir à 480 parts, soit 0,20 % de la capitalisation totale de la SCPI. Néanmoins, une redynamisation du marché secondaire s'est amorcée au 1<sup>er</sup> trimestre 2026.

Concernant le patrimoine immobilier, la promesse de vente signée pour l'immeuble Descartes à NOISY-LE-GRAND (93) a été prorogée avec l'obtention en contrepartie de la perception intégrale et définitive de l'indemnité d'immobilisation représentant 10 % du prix de vente. Par ailleurs, une acquisition a été réalisée au cours de l'exercice à VANNES (56) dans le cadre de la politique de renouvellement et de diversification du patrimoine de la SCPI.

La Société de Gestion soumet régulièrement des propositions d'investissement au Conseil de Surveillance. Ce dernier les étudie rigoureusement et fait part de ses observations à FIDUCIAL Gérance, de manière que les critères essentiels soient scrupuleusement respectés, à savoir : la qualité du patrimoine, la diversité des locataires, la situation géographique et les activités exercées, et ce, afin de maîtriser autant que possible les risques locatifs.

\*\*\*

D'une façon générale, les résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ne soulèvent pas de remarques particulières.

Le Conseil a pris connaissance des conventions règlementées mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes et approuve le texte de la 2<sup>ème</sup> résolution.

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5<sup>ème</sup> résolution. En accord avec la Société de Gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2025 au niveau des acomptes payés.

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6<sup>ème</sup> résolution qui autorise la distribution en 2026 d'une partie du stock de plus-values.

Les 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2025 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer de nouvelles acquisitions.

La 9<sup>ème</sup> résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

\*\*\*

### CONCLUSION

Le Conseil de Surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la Société de Gestion pour l'exercice 2025. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des associés et de la SCPI.

Il a examiné, hormis la 9<sup>ème</sup> résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil dont l'appréciation est laissée au libre-arbitre de chaque associé, les résolutions présentées par la Société de Gestion et vous recommande de les adopter.

Le Conseil de Surveillance se tient à votre disposition pour toute précision ou information concernant la gestion de notre SCPI.

**Pour le Conseil de Surveillance**

**Madame Sylvie BOYER NARDON - Présidente,  
SC REGLISSE représentée par Monsieur Thierry OUDIN - Vice-Président**

# 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 2025

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 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 2025, 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 civile de placement immobilier SOPRORENTE 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<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### **Observation**

**Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement n°2022-06 de l'Autorité des normes comptables.**

#### **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 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 « Valeurs vénales des immobilisations locatives » de l'annexe, les actifs 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.

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.

#### **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 sont incomplètes et n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

#### **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 SCPI 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 SCPI.

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 SCPI 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 commissaire aux comptes**

Deloitte & Associés

David MBOU MANFOUO

# 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 2025)

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.

### **Conventions conclues avec la société 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 2025, la commission comptabilisée s'élève à 489 121,52 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 2025.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier de 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.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2025.

Paris-La Défense,

**Le commissaire aux comptes**

Deloitte & Associés  
David MBOU MANFOUO

# Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2026

## 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 2025,

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 pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

#### 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 2025.

#### 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 3 883 607,66 €

soit 16,10 € par part

■ auquel s'ajoute le compte

« report à nouveau » qui s'élève à 6 881 034,11 €

■ formant ainsi un bénéfice

**distribuable de 10 764 641,77 €**

de répartir une somme de **3 860 079,96 €**, correspondant à 16,00 € 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 23 527,70 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de **6 904 561,81 €**.

#### 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 2026 ;

2°/ prend acte qu'au titre de l'exercice 2025, aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée.

### Septième 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 2026.

### Huitième 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 2026.

### Neuvième résolution - Election de membres du Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

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

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Mesdames Sylvie BOYER NARDON et Martine VINCENT, Messieurs Sylvain COSSE, Daniel DAVRON et François FERRUS ainsi que de la société MONCEAU RETRAITE & ÉPARGNE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de six (6) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2028, parmi la liste des candidats ci-dessous ;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

### Membres sortants se représentant (par ordre alphabétique)

#### ■ Madame Sylvie BOYER NARDON

Née le 27 août 1959

Demeurant à RUEIL-MALMAISON (92)

Détenant 915 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Médecin libéral – Présidente ADPPS – Présidente depuis juin 2025 de SOPRORENTE, précédemment Vice-Présidente

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

#### ■ Monsieur Sylvain COSSE

Né le 12 septembre 1984

Demeurant à PARIS 13<sup>ème</sup> (75)

Détenant 100 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Ingénieur Arts et Métiers et diplômé de HEC Entrepreneurs - Entrepreneur dans les nouvelles technologies à la fin de ses études - Maîtrise des aspects Comptables, Gestion, Contrôle et Finances de ses sociétés après avoir été auditeur financier chez Mazars - Investisseur depuis quinze (15) ans en Immobilier géré ou Pierre Papier, en direct et par l'intermédiaire de sociétés ou de contrats d'assurance,

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

#### ■ Monsieur Daniel DAVRON

Né le 22 août 1946

Demeurant à PARIS 17<sup>ème</sup> (75)

Détenant 709 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Retraité – ex-Dirigeant et créateur d'entreprises

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

#### ■ Monsieur François FERRUS

Né le 25 mars 1942

Demeurant à PARIS 16<sup>ème</sup> (75)

Détenant 900 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Gérant d'un familyoffice – Ancien membre du Cabinet du Premier Ministre (86-88) – Conseiller Régional d'ÎLE-de-FRANCE (86-92) - Rapporteur du SDAURIF (Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région ÎLE-de-FRANCE) - Vice-Président de la commission du développement économique et de l'emploi

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

#### ■ MONCEAU RETRAITE & ÉPARGNE

Société anonyme

Détenant 36 095 parts

443 137 500 R.C.S. PARIS

APE 6511Z

Siège social : 36-38 rue de Saint-Petersbourg – 75008 PARIS

Représentée par Monsieur Alexis BURDEAU

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

#### ■ Madame Martine VINCENT

Née le 22 août 1946

Demeurant à VANVES (92)

Détenant 100 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Retraîtée – Membre du Conseil de Surveillance de la SCI RENTE-SOPROGEGA – Membre de la Commission des Comptes de SOPRORENTE

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

### **Associés faisant acte de candidature**

(par ordre alphabétique)

#### ■ **Monsieur Edouard BINET**

Né le 14 mars 1981

Demeurant LE CHESNAY (78)

Détenant 225 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Conseiller en Gestion de Patrimoine indépendant depuis 2012

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 1

#### ■ **Madame Lucile BOYER NARDON**

Née le 02 septembre 1994

Demeurant à PUTEAUX (92)

Détenant 300 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Depuis juin 2025, Consultante manager en transformation des organisations, manager de la transformation numérique – De 2022 à 2025 : Consultante Senior en transformation des organisations, chef de projet De 2020 à 2022 : Consultante en transformation numérique

Depuis 2018, Chargée d'enseignement à l'ESILV, Ecole Supérieure d'ingénieurs Léonard de Vinci

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

#### ■ **FD-INVEST**

Société civile de portefeuille

Détenant 294 parts

941 633 752 R.C.S. CHARTRES

APE 6820B

Siège social : 16 Avenue de Verdun – 28000 CHARTRES

Représentée par Monsieur Mathieu FABRE

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 0

#### ■ **Madame Alexandra LAFON**

Née le 07 août 1980

Demeurant à BOUCAU (64)

Détenant 162 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Employée de Jeux

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 3

#### ■ **Monsieur Christian LEFÈVRE**

Né le 12 juillet 1950

Demeurant à LAVILLEDIEU (07)

Détenant 270 parts

*Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années* : Responsable Centre de Banque Privée BNP PARIBAS – Ingénieur financier CARDIF ASSURANCE – Chargé de cours Centre de Formation de la Profession Bancaire – Investisseur et Bailleur privé – Président de Club Service

*Nombre de mandats au sein d'autres SCPI* : 5

### **Dixième 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.

**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](http://www.fiducial-gerance.fr)