

SOPRORENTE



Rapport annuel 2024

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 Mixte du 16 juin 2025

Exercice 2024

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 2024

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.scp@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

M. Gabriel SCHREIBER - Président

Mme Sylvie BOYER NARDON – Vice-Présidente

M. Sylvain COSSE

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

M. Daniel DAVRON

M. François FERRUS

M. Olivier GIORGETTA

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

Mme Martine VINCENT

Commissaire aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIÉS

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

Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

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

Dépositaire

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

29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Chers Associés,

L'année 2024 s'est ouverte sur un environnement macroéconomique plus apaisé, dans la continuité des ajustements amorcés en 2023. Après une période marquée par des tensions inflationnistes durables et une politique monétaire particulièrement restrictive, la baisse de l'inflation conjuguée à l'amorce d'une détente des taux directeurs par la Banque centrale européenne (BCE) a permis d'améliorer la lisibilité des marchés. Ce nouvel équilibre économique, bien que fragile, a contribué à restaurer une certaine confiance des investisseurs, tout en soulignant la nécessité d'une approche sélective selon les classes d'actifs.

Le secteur du commerce physique a poursuivi sa transformation. En 2024, les tendances initiées en 2023 se sont confirmées, notamment en centre-ville, où la fréquentation est restée bien orientée. Les mutations des modes de consommation, portées par des logiques d'économies, de durabilité et de proximité, continuent de redessiner le paysage commercial. Les commerces implantés dans les grandes agglomérations et les villes moyennes bénéficient d'un retour affirmé des flux piétons, soutenus par une recherche de lien social, d'expérience et de praticité. Le nombre de nouveaux projets reste limité, mais les opérations de restructuration et de repositionnement participent à une meilleure intégration dans le tissu urbain. Cette dynamique devrait se prolonger dans les prochains mois, soutenue par des fondamentaux solides.

Sur le marché des bureaux, l'année 2024 s'est inscrite dans la poursuite d'un cycle d'ajustement. La fragmentation des marchés franciliens s'est renforcée, avec une polarisation accrue entre les quartiers centraux sous-offreurs et les zones périphériques en difficulté. Les utilisateurs, toujours plus sélectifs, privilégient les localisations centrales, la qualité des actifs et leur adéquation avec les nouvelles attentes en matière de services, de flexibilité et de performance énergétique. La correction des valeurs amorcée en 2023 a permis de retrouver des points d'équilibre plus cohérents, favorisant un regain progressif d'activité transactionnelle, notamment dans les secteurs prime du Quartier Central des Affaires.

Quant aux locaux d'activités et au secteur de la logistique, l'année 2024 s'est caractérisée par un rééquilibrage géographique du marché. L'offre disponible a progressé dans plusieurs zones, mais une pression haussière s'est maintenue sur les loyers dans les secteurs les plus tendus, notamment dans les zones proches des grands centres urbains et des hubs de distribution. Cette tension locative reflète une demande encore soutenue de la part des utilisateurs, qui poursuivent l'optimisation de leur immobilier d'exploitation dans un contexte de transformation de leurs chaînes logistiques et de recherche d'efficacité opérationnelle. La dynamique du secteur devrait se maintenir, portée par les enjeux structurels liés à la réindustrialisation, au e-commerce, à la logistique urbaine et à la souveraineté productive.

Dans ce contexte de transition, les marchés immobiliers français démontrent une capacité d'adaptation différenciée selon les typologies d'actifs. Plus que jamais, la sélection rigoureuse des emplacements, la solidité des fondamentaux locatifs et la qualité des actifs resteront les piliers des stratégies d'investissement pérennes.

La distribution 2024 est portée à 16 €/part. Votre SCPI SOPRORENTE conclut ainsi l'année avec un taux de distribution 2024 à 5,04 %, tout en augmentant en parallèle son report à nouveau.

Son taux de rentabilité interne (TRI) 20 ans à fin 2024 s'établit quant à lui à +9,12 %.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

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



La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2024

Valeur hors droits du patrimoine	66 746 500 €
Nombre de parts	241 255
Nombre d'associés	2 094
Valeur nominale de la part	153,00 €
Valeur de réalisation par part ⁽¹⁾	289,66 €
Valeur de reconstitution par part	342,85 €
Prix d'achat au 29 décembre 2024 ⁽²⁾⁽³⁾	217,20 €
Prix de vente au 29 décembre 2024 ⁽²⁾⁽³⁾	200,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

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

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

⁽³⁾ Date de la dernière confrontation.

Patrimoine immobilier au 31/12/2024

Nombre d'immeubles	30
Valeur vénale hors droits des placement immobiliers	66 746 500 €
Taux d'occupation financier annuel	97,11 %
Loyers quittancés HT	4 885 719,37 €

Compte de résultat 2024 en € par part

Revenus locatifs	20,25 €	Charges non récupérables	2,35 €
		Charges d'exploitation	2,44 €
		Charges financières	0,00 €
		Résultat exceptionnel	0,02 €
Produits financiers	0,74 €	Résultat net	16,18 €

SOPRORENTE

Classification SFDR	Article 6 ⁽⁴⁾
Catégorie	Diversifiée
Date de création	10/03/1980
Dividendes versés en 2024	16 € / part
TRI 10 ans 2024 ⁽⁵⁾	4,61 %
Taux de distribution 2024 ⁽⁶⁾	5,04 %

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

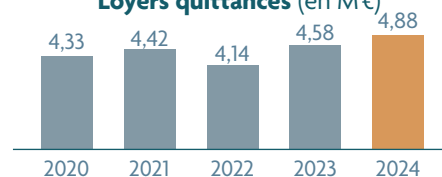
⁽⁵⁾ Source IEIF

⁽⁶⁾ Le taux de distribution est la division :

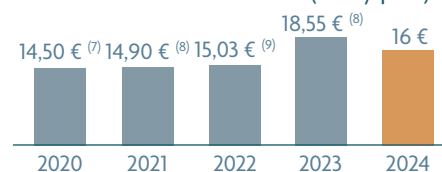
- du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées),

- par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1 (frais et droits inclus).

Loyers quittancés (en M€)



Évolution du dividende (en € / part)

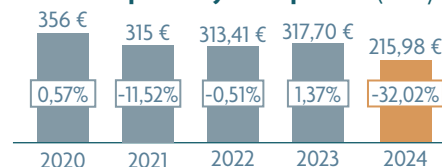


⁽⁷⁾ Dont 2,50 € de plus-value

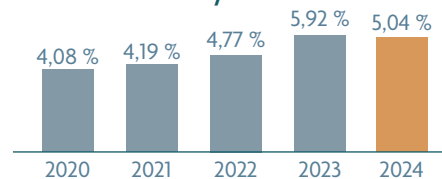
⁽⁸⁾ Dont 3,75 € de plus-value

⁽⁹⁾ Dont 7,50 € de plus-value

Variation du prix moyen acquéreur (en € / part)

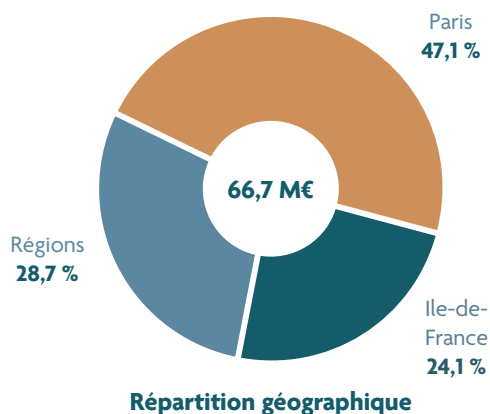


Évolution du TDVM / Taux de distribution ⁽¹⁰⁾

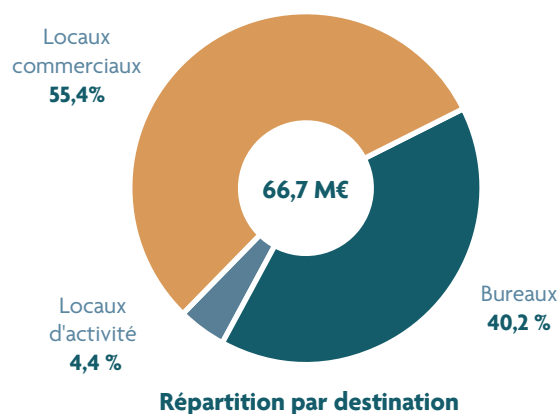


⁽¹⁰⁾ TDVM en 2020. Taux de distribution à partir de 2021.

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Éditorial	page 3
La SCPI en un clin d'œil	page 4
Conjoncture économique : 2024 - 2025	page 6
Conjoncture immobilière : 2024 - 2025	page 7
Les SCPI en 2024	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 19
Présentation des comptes annuels	page 22
Annexe aux comptes annuels	page 25
Composition du patrimoine au 31 décembre 2024	page 29
Rapport du Conseil de Surveillance	page 33
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 34
Projet de texte des résolutions	page 37



L'année 2024 a été marquée par une économie en transition, avec un ralentissement de la croissance, une inflation en net recul et des politiques monétaires toujours restrictives bien que des premières inflexions soient apparues en milieu d'année. La Banque centrale européenne (BCE) a dû jongler entre la nécessité de soutenir l'activité économique et celle d'achever sa lutte contre l'inflation. En France, la croissance est restée modérée et le marché du travail a montré des signes d'essoufflement. Le secteur immobilier, fortement impacté par la remontée des taux d'intérêt, a traversé une période de correction dont les effets se feront encore sentir au cours de l'exercice 2025.

Une stagnation économique...

L'année 2024 a été caractérisée par une quasi-stagnation économique en France avec une croissance du PIB limitée à 0,9 % contre 2,5 % en 2022 et identique à celle enregistrée en 2023. Ce ralentissement prolongé résulte d'un ensemble de facteurs structurels et conjoncturels, combinant des tensions sur les prix, un affaiblissement de la demande et une politique monétaire restrictive dans un contexte d'inflation post-COVID.

Tout d'abord, la consommation des ménages, traditionnel moteur de l'économie hexagonale, a montré des signes de faiblesse persistante. Malgré un net recul de l'inflation – tombée à 1,8 % après avoir atteint 4,1 % en France en 2023 – les effets sur le pouvoir d'achat n'ont pas été immédiats. Les ménages sont restés prudents, en maintenant un taux d'épargne élevé proche de 18 %, limitant ainsi la reprise de la consommation. Cette retenue s'explique en partie par une incertitude encore palpable sur l'évolution des prix et du marché de l'emploi, mais aussi par l'érosion passée des revenus réels.

Le commerce extérieur n'a pas non plus permis de relancer la croissance. La France a souffert d'un environnement international moins porteur, marqué par le ralentissement de ses principaux partenaires commerciaux, notamment l'Allemagne et la Chine. Les exportations ont progressé de manière très modérée, alors que les importations ont reculé sous l'effet du ralentissement de la demande intérieure. Ainsi, si le solde commercial s'est légèrement redressé, cela tient davantage à la contraction des importations qu'à un véritable dynamisme exportateur.

Le marché du travail, quant à lui, a fait preuve d'une certaine résilience. Le taux de chômage est resté stable autour de 7,5 %, soit un niveau comparable à celui de l'année précédente. Toutefois, des tensions persistent dans certains secteurs, notamment les services, le bâtiment et les métiers techniques, où les difficultés de recrutement restent élevées.

Enfin, les finances publiques ont continué de se dégrader. Le déficit public s'est creusé pour atteindre 5,8 % du PIB en 2024, reflet d'un effort budgétaire significatif pour soutenir la transition énergétique, les dépenses sociales et les missions régaliennes. La pression pour rétablir les équilibres budgétaires s'est accrue, dans un contexte où les taux d'intérêt plus élevés augmentent le coût du financement de la dette publique.

...couplée à une inflation en recul

Après des sommets atteints en 2022 et 2023, où les taux d'inflation annuels s'élevaient respectivement à 6,7 % et 4,1 %, l'année 2024 a enregistré une hausse moyenne des prix à la consommation limitée à 1,8 %, retrouvant ainsi le niveau jugé optimal par la Banque centrale européenne.

Cette décrue de l'inflation s'explique principalement par le ralentissement des prix de l'alimentation, qui n'ont augmenté que de 1,4 % en 2024, après une flambée de 11,8 % l'année précédente. De plus, les prix de l'énergie ont également contribué à cette tendance, avec une hausse modérée de 2,3 %, contre 5,6 % en 2023. Ces évolutions ont offert un répit bienvenu aux ménages français, dont le pouvoir d'achat avait été durement éprouvé par les hausses précédentes.

En somme, si la baisse de l'inflation en 2024 constitue une évolution positive, elle ne saurait masquer les défis structurels auxquels l'économie française demeure confrontée. La prudence des ménages, combinée à un marché du travail fragile, souligne la nécessité de politiques économiques visant à restaurer la confiance et à stimuler une croissance durable.

Une baisse progressive des taux directeurs

Face à ce ralentissement de l'inflation, la BCE a progressivement modifié son discours en milieu d'année 2024. En effet, si les taux directeurs étaient restés élevés jusqu'à juin 2024, un assouplissement progressif a été constaté jusqu'à fin d'année, les taux des opérations principales de refinancement passant graduellement de 4,25 % au 12 juin 2024 à 3,15 % au 18 décembre 2024 suite aux 4 baisses de taux cristallisés au cours de l'année 2024.

En 2025, la BCE a poursuivi l'assouplissement de sa politique monétaire en procédant à des baisses successives de ses taux directeurs pour soutenir l'économie de la zone euro. Au 30 janvier 2025, le conseil des gouverneurs de la BCE a réduit les trois taux d'intérêts directeurs de 25 points de base. Cette décision a porté les taux directeurs des opérations principales de refinancement à 2,90 %. Enfin, le 6 mars 2025, une nouvelle réduction de 25 points de base a été annoncée, ramenant les principales opérations de refinancement à 2,65 %. Cette inflexion monétaire devrait alléger le coût du crédit pour les ménages et les entreprises, relancer l'investissement, notamment dans le secteur immobilier et favoriser une reprise plus franche de la consommation.

Toutefois, la BCE reste vigilante quant aux risques de rebond de l'inflation, et le rythme des baisses de taux dépendra de l'évolution des prix et de l'activité économique.

Perspectives 2025 pour le secteur immobilier :

En 2025, le marché immobilier pourrait amorcer une stabilisation, voire une reprise progressive, sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt annoncée par la BCE, qui améliorerait la capacité d'emprunt des acquéreurs et investisseurs, un retour des acheteurs sur le marché résidentiel, profitant d'une correction des prix et de meilleures conditions de financement et une relance des investissements dans l'immobilier commercial, notamment sur les actifs les mieux positionnés (bureaux bien localisés, entrepôts logistiques, logements neufs répondant aux normes environnementales).

Cependant, certains défis restent à surmonter :

Le risque de baisse des revenus locatifs, en lien avec un ralentissement économique encore présent, la contrainte des nouvelles réglementations environnementales, qui impose des rénovations coûteuses pour de nombreux bâtiments et une offre de crédit qui reste sélective, les banques restant prudentes après les turbulences récentes du secteur.

Dans ce contexte, l'immobilier de 2025 sera un marché d'opportunités pour les acteurs capables de s'adapter à ce nouvel environnement, avec un focus accru sur la qualité des actifs et la rentabilité locative.

Si les conditions monétaires s'assouplissent comme prévu, 2025 pourrait marquer le début d'un cycle plus favorable pour l'économie européenne et française, avec une reprise graduelle de l'investissement et de l'activité immobilière. Toutefois, la prudence reste de mise, tant les incertitudes économiques et géopolitiques demeurent présentes. ■

Sources : Eurostat, INSEE, Trésor Public, Agence France Trésor, Banque de France, IEIF, Immostat

Conjoncture immobilière : 2024 - 2025

MARCHÉS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Demande placée : de nouvelles tendances de fond

Nous sommes désormais loin des années fastes où la demande placée de bureaux en Île-de-France, premier baromètre de l'état du marché, dépassait régulièrement les 2 millions de m². Après 1,9 million placés en 2023, on assiste à une nouvelle érosion, à 1,75 millions en 2024 (-11% sur 1 an, -21% par rapport à la moyenne décennale). Les freins aux nouvelles prises à bail ont en effet été nombreux sur l'année écoulée, à commencer par la tenue des Jeux Olympiques, les changements de gouvernement et les attermolements sur le budget.

La tendance du début d'année reste la même (-6% au 1^{er} trimestre 2025). Compte tenu des changements profonds des modes de travail, le phénomène n'est pas près de s'enrayer, en particulier sur les grandes surfaces, toujours très impactées (-13% sur 1 an, -32% par rapport à la moyenne décennale).

En revanche, une correction commence à s'opérer entre le centre de Paris et la périphérie. La demande placée du secteur Paris Centre Ouest, incluant le Quartier Central des Affaires, connaît un début d'essoufflement (-21% sur 1 an, -18% sur longue période) en raison de la défection de certaines catégories de preneurs comme les entreprises de coworking ou de conseil. A contrario, la première couronne se redresse, grâce aux bons résultats du secteur Nord et surtout de La Défense, qui a connu une excellente année 2024 avec plusieurs grandes transactions (+60% sur 1 an, +14% par rapport à la moyenne décennale). Néanmoins, les grands propriétaires restent préoccupés par l'avenir du quartier et ont engagé une « action de place » pour obtenir des pouvoirs publics des mesures destinées à favoriser la reconversion à grande échelle des tours de bureaux, afin de les transformer en immeubles mixtes ouverts à d'autres usages.

L'offre immédiate continue de grimper (5,6 millions de m² à fin 2024, 5,8 millions au 1^{er} trimestre 2025), et avec elle, le taux de vacance, désormais autour de 9,5% à l'échelle de l'Île-de-France. Dans Paris intra-muros, un afflux inédit d'immeubles neufs a fait monter l'offre disponible (+46%) mais le taux de vacance reste maîtrisé, à 5,5%.

Côté loyers, l'écart se creuse entre les loyers « prime » des meilleurs immeubles parisiens, qui atteignent désormais jusqu'à 1.200 €/m², et ceux des autres secteurs, qui plafonnent à 500 €/m² pour le Croissant Ouest et 600 €/m² pour La Défense. Les loyers moyens restent soutenus dans les marchés centraux (à Paris, 900 €/m² en neuf ou restructuré, 700 €/m² en seconde main), La Défense restant stable à 500 €/m² et 400 €/m² respectivement.

Investissement : bas de cycle atteint ?

L'année 2024 s'est achevée sur une stabilisation des volumes, à 12,5 Md€ investis dans l'immobilier d'entreprise, soit un niveau équivalent à 2023. Nous sommes toujours loin de la moyenne quinquennale, mais la reprise des autres pays européens est encourageante, la France ayant démarré son cycle plus tard que ses voisins. Les résultats du 1^{er} trimestre 2025 sont déjà bien meilleurs, à 3,4 Md€.

La classe d'actifs industriels et logistiques s'est imposée comme la grande gagnante de 2024 avec 5,1 Md€ investis, soit plus de 40% du total et surtout plus que la classe d'actifs bureaux, qui a plafonné à 5 Md€, un chiffre historiquement bas, soutenu malgré tout par l'appétit pour Paris et son QCA. Le commerce a fait moins bien qu'en 2023 avec 2,5 Md€ investis, principalement en retail parks et en centre-ville.

Les chiffres du 1^{er} trimestre 2025 montrent un regain d'intérêt pour le bureau (1,4 Md€ investis, grâce à quelques transactions de plus de 100 M€) ainsi que pour le commerce, avec deux transactions majeures (cessions de participations dans le portefeuille Kering et dans le Forum des Halles) ayant permis d'atteindre le score enviable de 1,3 Md€. Ces résultats reposent toutefois sur un nombre restreint de transactions.

Rendements : attentisme de mise

Dans le sillage des baisses de taux de la BCE, les rendements « prime » avaient commencé à décompresser d'environ 25 points de base pour les meilleurs actifs commerces et bureaux, offrant une prime de risque d'un peu plus de 100 points de base par rapport à l'OAT. Toutefois, le début d'année 2025 a vu une brusque remontée des taux longs, en raison d'un contexte global toujours plus difficile à appréhender (conflits en Ukraine et au Proche-Orient, insécurité budgétaire, risques tarifaires impossibles à évaluer aujourd'hui).

MARCHÉS RÉSIDENTIELS

Inquiétudes sur les volumes

Après un gros trou d'air en 2023, les ventes de logements anciens ont poursuivi leur baisse, avec, comme nous l'anticipions, moins de 800.000 logements vendus en 2024, un chiffre inférieur à la moyenne sur 15 ans. En deux ans, les volumes ont ainsi diminué de plus de 30%. Il faut revenir à 2015 pour trouver un chiffre aussi bas.

Dans le neuf, le nombre de permis de construire obtenus continue à diminuer, avec 335.000 autorisations à fin octobre 2024, contre un point haut à 529.000 à fin octobre 2022 et une moyenne décennale autour de 440.000. La baisse des mises en chantier est encore plus marquée, avec à la même date, seulement 257.000 lançements, contre 414.000 deux ans plus tôt et une moyenne décennale à 375.000. Les réservations suivent la même tendance. Beaucoup de promoteurs renoncent à lancer de nouveaux projets faute d'une pré-commercialisation suffisante, ou ne sont tout simplement plus en capacité de le faire, les dépôts de bilans s'étant multipliés.

Le contexte particulièrement incertain sur le plan budgétaire, macro-économique et géopolitique, couplé à l'approche des élections municipales de 2026, conduit à prévoir de nouvelles baisses des ventes pour 2025, baisses qui seront probablement moins marquées dans l'ancien.

Atterrissage sur les prix

Dans l'ancien, on perçoit un début de ralentissement de la baisse des prix, à -3,9% en rythme annuel en fin d'année (moyenne France), contre -5% en début d'année. En Île-de-France, la baisse des prix a été plus précoce et plus marquée (-8% en rythme annuel en début d'année) et commence à s'assagir (-5,3% en fin d'année). En régions, les baisses ont été plus modérées (-4,2% en début d'année, -3,5% en fin d'année). Ce sont des signaux encourageants.

Dans le neuf, la baisse des prix suit la même tendance, les promoteurs cherchant des solutions pour remédier à l'état des stocks, qui diminuent trop faiblement. L'assèchement de la production neuve devrait toutefois finir par avoir un impact sur les prix.

Fragile maintien des ventes en bloc

L'année 2024 s'est terminée dans le droit fil de 2023, avec un nouveau retrait de 13% sur les montants investis dans des opérations en bloc. Hors logement social, environ 3 milliards d'euros ont été placés par les grands investisseurs. Contrairement à l'année dernière, c'est le résidentiel classique qui a porté le marché, avec 2,5 Md€ investis (+14% par rapport à 2023). Malgré de meilleurs rendements, les résidences gérées séduisent beaucoup moins, avec 475 M€ placés (-57%). Les transactions en résidences seniors ont virtuellement disparu, sous l'influence des difficultés financières du secteur. ■

Données chiffrées : CBRE, BPCE, Colliers

Rédigé en avril 2025

En 2024, les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont traversé une période complexe, marquée par des défis économiques et des évolutions réglementaires significatives.

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET DÉFIS RENCONTRÉS :

La hausse des taux d'intérêt et l'incertitude économique globale ont eu un impact direct sur les SCPI, augmentant leurs coûts de financement et affectant la rentabilité des investissements. Cette situation a conduit à une baisse de la collecte nette annuelle de 37,6 % par rapport à 2023 (à 3,45 Mds €) et à une capitalisation en repli de 1,7 % à 88,6 Mds € par rapport à 2023 (source : rapport annuel de l'ASPIM publié le 12/02/2025).

Parallèlement, le marché immobilier a connu des transformations, notamment une diminution de la demande pour les bureaux traditionnels, ce qui a entraîné une dépréciation des actifs dans ce secteur. Certaines SCPI spécialisées dans les bureaux ont ainsi observé, encore en 2024, une baisse des prix de leurs parts et une augmentation des demandes de retrait d'investissements.

Toutefois, les SCPI ont réussi à maintenir un rendement attractif, en grande partie grâce à une gestion rigoureuse de leur portefeuille et à une diversification croissante vers des secteurs résilients (logistique, santé, énergies renouvelables, etc.).

RÉFORMES ET ADAPTATIONS :

Pour répondre à ces défis, des mesures ont été mises en place. L'ordonnance du 3 juillet 2024 permet aux SCPI de diversifier leur patrimoine en y intégrant la possibilité d'investir dans des projets d'énergies renouvelables. Les SCPI peuvent désormais investir dans des infrastructures comme les parcs solaires et éoliens, ce qui permet non seulement de répondre à des exigences environnementales mais aussi de générer des revenus à long terme.

De plus, une évaluation biannuelle des actifs des SCPI est désormais obligatoire, renforçant la transparence et la précision des informations fournies aux investisseurs.

TENDANCES D'INVESTISSEMENT :

Face à ces évolutions, les SCPI thématiques ont gagné en popularité. Celles axées sur des secteurs porteurs tels que la santé, la logistique et les technologies ont attiré l'attention des investisseurs, offrant des opportunités dans des domaines en pleine expansion.

Le marché des SCPI devrait se stabiliser progressivement. Les SCPI, grâce à leur diversification sectorielle et géographique, ainsi qu'aux réformes récentes, restent une option intéressante pour les investisseurs à la recherche de rendements réguliers dans un contexte incertain. Les SCPI devraient continuer à s'adapter aux nouvelles tendances économiques et à évoluer avec les nouvelles attentes des investisseurs.

Le patrimoine immobilier des SCPI

Le marché des SCPI en 2024 a donc été marqué par une période de réajustement, mais il conserve des atouts pour les investisseurs qui sauront bien choisir leur stratégie.

1. Les différents secteurs

Bureaux :

Le secteur des bureaux continu à faire face à une situation contrastée. L'augmentation du télétravail, les évolutions des comportements professionnels et la baisse de la demande ont conduit à une vacance accrue (notamment dans des actifs de périphérie de grandes villes). Certaines SCPI ont vu la valorisation de leurs actifs baisser. Ces SCPI ont dû revoir leur stratégie, soit en cherchant à rénover leurs immeubles, soit en se concentrant sur des de nouvelle génération, mieux adaptés

aux nouvelles attentes des locataires. A noter que les actifs de bureaux situés au centre des grandes villes (notamment à Paris) affichent une bonne résilience.

Logistique :

Ce secteur a été l'un des grands gagnants de l'année 2024. La demande pour les entrepôts logistiques, notamment pour le e-commerce, a continué de croître. De nombreuses SCPI ont renforcé leur patrimoine immobilier en investissant dans des centres logistiques modernes, bien situés et aux normes environnementales strictes.

Santé et hôtellerie :

Les SCPI ont également renforcé leur exposition dans des secteurs moins affectés par la crise économique, tels que l'immobilier de santé et l'hôtellerie. Ces segments ont montré une certaine résilience grâce à la demande soutenue de soins de santé et la reprise du tourisme.

Commerces :

Le secteur commercial a vu des résultats partagés. Si les commerces de proximité « pieds d'immeuble » et les centres commerciaux bien situés ont continué à performer, les enseignes traditionnelles dans les grandes surfaces ont souffert. De nombreuses SCPI ont cherché à diversifier leurs actifs commerciaux, avec un focus sur les centres commerciaux avec des thématiques loisirs ou les commerces dans des zones dynamiques.

2. Diversification géographique :

Certaines SCPI ont cherché à diversifier leur portefeuille en termes géographiques, en investissant de plus en plus à l'international, notamment dans des pays européens, mais aussi dans des marchés émergents.

Les investissements dans ces pays ont montré une forme de résilience face à la crise économique globale, offrant aux SCPI des opportunités intéressantes en termes de diversification et de rendements tout en s'exposant à un risque d'investissement délocalisé.

3. Transition énergétique et développement durable :

Infrastructures durables :

En 2024, de nombreuses SCPI ont intensifié leurs efforts pour rendre leur patrimoine immobilier plus écoresponsable. Elles ont investi dans des bâtiments respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux durables et des technologies visant à réduire l'empreinte carbone. Cela inclut les bâtiments à faible consommation énergétique, les bâtiments certifiés HQE (Haute Qualité Environnementale) ou BREEAM.

D'autres SCPI ont choisi aussi de réaliser des travaux d'investissement permettant de se mettre au niveau des normes écoresponsables attendues et en donnant de la Valeur Ajoutée à ces actifs.

Par ailleurs les Labellisations ISR (Investissement Socialement Responsable) se généralisent au fil des ans.

Energies renouvelables :

En réponse aux réformes législatives, certaines SCPI ont pris des initiatives pour intégrer des infrastructures d'énergies renouvelables dans leur portefeuille immobilier, comme les panneaux solaires sur les toits des immeubles ou les parcs éoliens.

Rendement global des SCPI :

En 2024, les performances des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) ont été influencées par un environnement économique complexe, marqué par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et des transformations dans le marché, mais aussi par le dynamisme du secteur (ie. 19 nouvelles SCPI créées en 2024).

En 2024, le rendement des SCPI a montré une légère progression par rapport aux années précédentes, principalement par la bonne tenue des

taux d'occupation / locataires et une stabilité des indicateurs financiers, voire une amélioration des taux d'inflation.

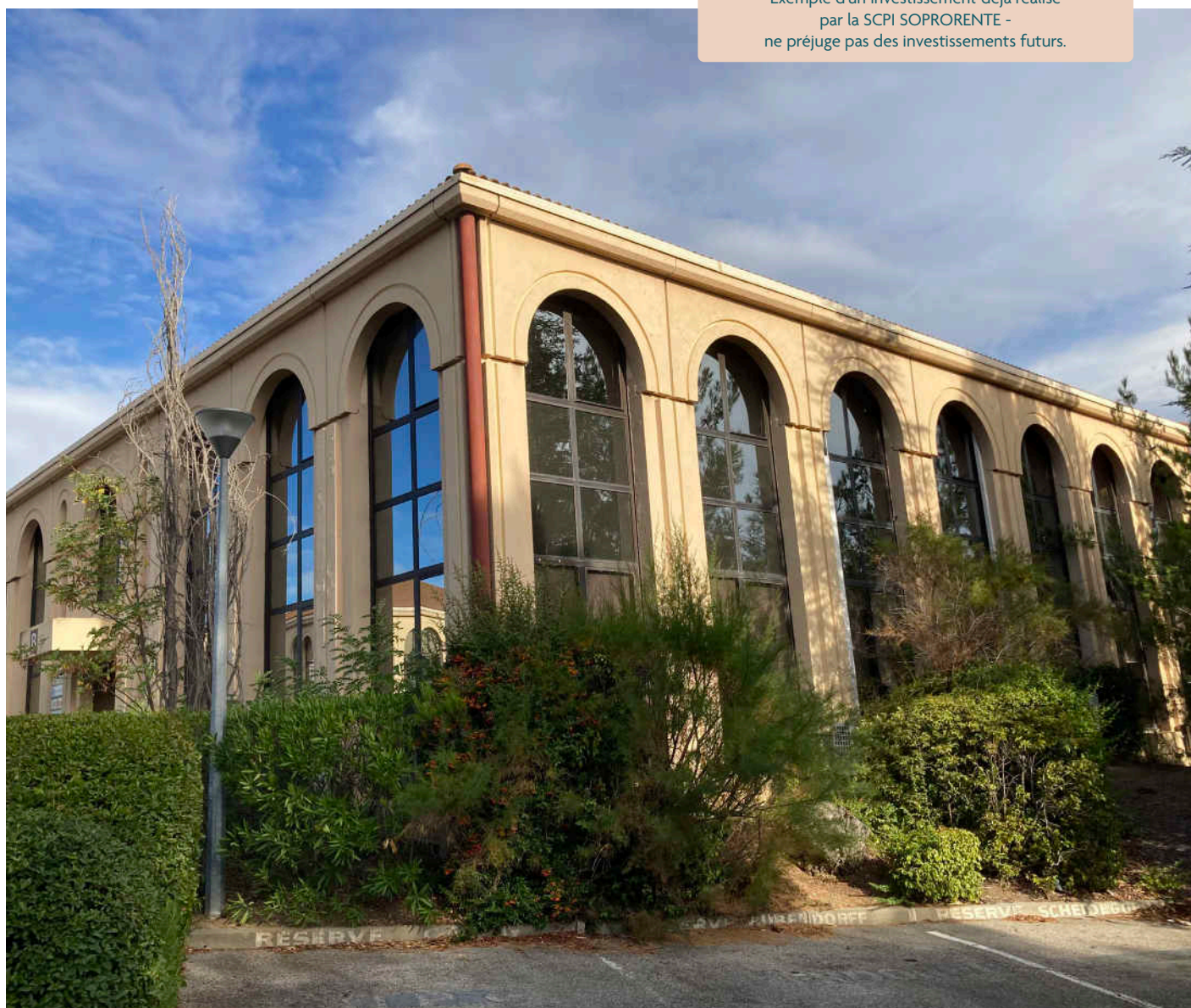
Globalement le taux de rendement 2024 pour l'ensemble des SCPI s'affiche à 4,72 % contre 4,52 % en 2023.

(NB : Il est à noter toutefois que ce chiffre est influencé par la baisse des prix de parts de certaines SCPI sur l'exercice 2024.)

PERSPECTIVES POUR 2025 :

Malgré les défis rencontrés en 2024, le marché des SCPI reste dynamique. La diversification sectorielle et géographique, ainsi que l'adaptation aux nouvelles tendances économiques et réglementaires, devraient permettre aux SCPI de se stabiliser et de confirmer une trajectoire positive à moyen terme. ■

11 Boulevard de la Grande Thumine à Aix en Provence (13)
Exemple d'un investissement déjà réalisé
par la SCPI SOPRORENTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.



Votre Société de Gestion et l'Investissement Responsable



LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE

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

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).

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

Contribuer au développement des territoires

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

Préserver les ressources naturelles et la biodiversité

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

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

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

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

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

Environnementaux :

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

Sociaux :

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

Gouvernance :

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

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

S'agissant de nos forêts, FIDUCIAL Gérance est en cours d'estimation du stockage de CO2 sur ses Groupements Forestiers d'Investissement (travail réalisé à 80% sur FORECIAL et 33% sur FORECIAL 2).

Engagement actif & dialogue

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

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

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

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

Gestion écoresponsable des massifs forestiers

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

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

Suivi et rapports ESG

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

Vous pouvez retrouver, dès à présent, nos Rapport LEC 2022 et 2023 mais également le rapport annuel PRI, sur notre site internet.

Sensibilisation et formation des collaborateurs de la Société de Gestion

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

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

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

Notre démarche de labellisation

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

La labellisation ISR des fonds immobiliers a débuté en mai 2022 avec la labellisation de la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE, suivie de celle de SELECTIPIERRE 2 en juin 2023, suivie en mai 2024, de celles des SCPI BUROBOUTIC et FICOMMERCE.

En avril 2025, les SCPI SELECTIPIERRE 2, BUROBOUTIC et FICOMMERCE ont validé avec succès leur audit de renouvellement.

De même, la SCPI PIERRE EXPANSION SANTE a validé son deuxième cycle de labellisation ISR Immobilier.



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

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

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 2024, 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 2024 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 2024,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites commissions,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation de la valeur comptable,
- Prise d'acte de la valeur de réalisation,
- Prise d'acte de la valeur de reconstitution,
- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation suite à appel d'offres,
- Désignation de membres du Conseil de Surveillance.

Candidatures :

Trois (3) 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 2024, à savoir les mandats de :

- Monsieur **Olivier GIORGETTA**,
- La société **SC RÉGLISSE**, prise en la personne de Monsieur Thierry OUDIN,
- Monsieur **Gabriel SCHREIBER**.

Les membres sortants se représentent à vos suffrages.

En outre, il a été réceptionné **deux (2)** candidatures recevables présentées par les associés ci-après :

- La société **AAAZ**, prise en la personne de Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur **Christian LEFEVRE**.

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^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 juin 2024, 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 2024. 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 2024, il est précisé qu'aucun arbitrage n'a été réalisé nécessitant l'application de cette résolution.

Autorisation d'emprunts :

Concernant l'autorisation d'emprunts, nous vous rappelons qu'aux termes de la onzième (11^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 juin 2024, 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 relai 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 2024. A ce titre, il est proposé de vous prononcer sur une nouvelle résolution relative à ce point.

Au 31 décembre 2024, la SCPI n'est pas endettée.

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

Concernant la distribution de sommes prélevées sur le compte de réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles », nous vous rappelons qu'aux termes de la sixième (6^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 27 juin 2024, 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 2024. 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 2024, 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	2024	Rappel 2023
1 ^{er} trimestre	22 avril 2024	3,75 € / part	3,75 € / part
2 ^{ème} trimestre	29 juillet 2024	3,75 € / part	3,75 € / part
3 ^{ème} trimestre	25 octobre 2024	3,75 € / part	3,75 € / part ⁽¹⁾
4 ^{ème} trimestre	24 janvier 2025	4,75 € / part	7,30 € / part
Total revenus distribués		16 € / part	18,55 € / part

⁽¹⁾ dont 3,75 € de plus-value

Point sur la durée du mandat de FIDUCIAL Gérance :

Concernant le mandat de la Société de Gestion de la SCPI, FIDUCIAL Gérance, nous vous rappelons qu'aux termes de la dix-huitième (18^{ème}) résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2023, ledit mandat a été consenti pour une durée de cinq (5) ans à compter du 1^{er} octobre 2023, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2027, à tenir en 2028, ledit mandat arrivant à échéance au 30 septembre 2028.

Résolutions Extraordinaires :

A/ Modifications statutaires suite à l'adoption de deux (2) ordonnances modifiant les textes du Code monétaire et financier applicables aux SCPI

En considération de l'adoption (i) de l'Ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant sur la modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs et (ii) de l'Ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif ayant notamment entraîné la modification de certains articles du Code monétaire et financier, il est proposé l'actualisation ci-après des articles des statuts :

1- Actualisation de l'objet social

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier permettant l'extension de l'objet social et des actifs éligibles notamment pour permettre l'adaptation de la SCPI aux nouveaux besoins des locataires et de contribuer davantage à la transition écologique, il est ainsi proposé l'actualisation de l'objet social de la SCPI et ce, en considération des dispositions desdits articles, en procédant à la modification de l'article 2 des statuts, étant précisé que l'objet social ouvre des possibilités d'investissements directs (acquisition d'actifs immobiliers) ou indirects (acquisition de participations financières de sociétés principalement investies dans l'immobilier) sans pour autant avoir l'obligation de les appliquer.

2- Simplification du processus de validation des valeurs réglementaires

Conformément à l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier en vue de simplifier le processus de validation des valeurs réglementaires, il est proposé la suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés, stipulée au sein de l'article 21 des statuts.

3- Modification des règles de quorum et suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance pour le calcul du quorum

Conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du Code monétaire et financier autorisant la tenue d'assemblées générales sans qu'un quorum soit requis, il est proposé à l'article 22 des statuts de modifier la règle du quorum dans le cadre de la tenue des assemblées générales extraordinaires en la portant de la moitié du capital social **au quart** du capital social de la SCPI.

En outre, conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-105 du Code monétaire et financier en ce qu'il abroge les dispositions relatives au respect du délai réglementaire de trois (3) jours dans le cadre du calcul du quorum, il est soumis au vote des associés la suppression de l'alinéa de l'article 20 des statuts portant sur le délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance pour le calcul du quorum.

4- Participation et vote aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant l'identification des associés

Conformément à l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du Code monétaire et financier permettant aux associés de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant leur identification, il est proposé *in fine* de l'article 20 – Assemblées Générales – Convocation des statuts de prévoir cette nouvelle modalité de participation et de vote. Cette

nouvelle modalité sera mise en place à l'initiative de la Société de Gestion dès lors qu'elle disposera des moyens techniques d'identification.

5- Modification du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et instauration d'un nombre maximum légal

Conformément à l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du Code monétaire et financier fixant désormais le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance à trois (3) membres au lieu de sept (7), il convient de mettre en conformité l'alinéa 8 de l'article 18 des statuts portant sur l'obligation de réunir une assemblée générale ordinaire dans le cas où le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal désormais de trois (3).

En considération de la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et de l'instauration d'un nombre maximum légal par l'article 8 susvisé, il est proposé de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à cinq (5) membres et en maintenant le nombre maximum à neuf (9) et, ainsi, de modifier l'article 18 des statuts en ce sens.

B/ Autre modification statutaire : Modification des conditions d'éligibilité des membres du Conseil de Surveillance

En outre, il est proposé de revoir les conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance stipulées à l'article 18 des statuts en portant de cinquante (50) à cent (100) le nombre minimum de parts dont doit être propriétaire un associé pour se porter candidat au Conseil de Surveillance.

C/ Actualisation de la numérotation de textes codifiés

Enfin, il est proposé d'actualiser :

- la numérotation de l'article 2 078 du Code civil visé à l'article 11.5 des statuts désormais codifié sous les numéros 2 355 et suivants du Code civil ;
- la mention de l'article 14-2 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, visé à l'article 20 des statuts désormais codifié à l'article L.214-105 du Code monétaire et financier.

Dans ce cadre, il est soumis à votre vote des résolutions à caractère extraordinaire visant principalement à intégrer statutairement l'ensemble des modifications proposées dans le cadre de l'entrée en vigueur des Ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025.

Vous trouverez le texte des projets de résolutions tant à caractère ordinaire qu'à caractère extraordinaire 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 2025 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.associés.scp@fiducial.fr**,
- soit par courrier : **41 avenue Gambetta 92928 LA DEFENSE CEDEX.**

La Société de Gestion ■

Évolution du capital

Au 31 décembre 2024, le capital souscrit s'élève à 36 912 015 € et est composé de 241 255 parts au nominal de 153 €.

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} semestre 2024	199,84 €	217,02 €	917
2 ^{ème} semestre 2024	198,68 €	215,77 €	4 584
Total année 2024	198,87 €	215,98 €	5 501

(*) 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 5 501 parts (2,28 % du capital) qui ont été échangées au prix d'exécution.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2024, 1 767 parts sont en attente de cession.

Marché des parts année 2024

Sur l'ensemble du marché, 5 501 parts ont été échangées (soit 2,28 % du nombre total des parts).

Transaction hors marché

Au cours de l'année 2024, 755 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutation des parts

Durant l'exercice 2024, ce sont 599 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (18 dossiers représentant 599 parts).

Au cours de l'année 2024, aucune donation n'a été effectué. ■

Évolution du patrimoine

Cessions d'actifs

En début d'exercice, votre SCPI a signé une promesse de vente portant sur un immeuble de bureaux de 6.868 m² 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 prorogée jusqu'à l'automne 2025 pour lui laisser le temps de trouver un partenaire financier et boucler son projet, qui n'est toutefois pas soumis à une condition suspensive de permis de construire. Votre SCPI a par ailleurs maintenu son prix et obtenu des contreparties et garanties complémentaires.

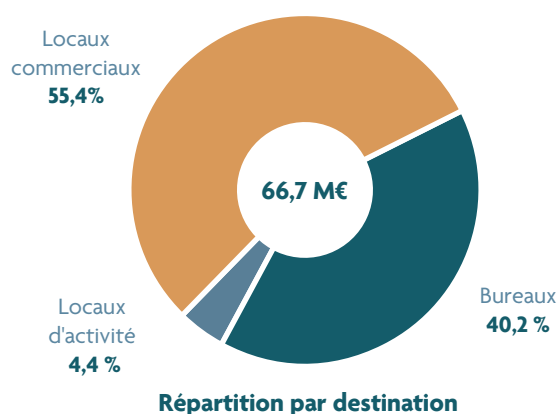
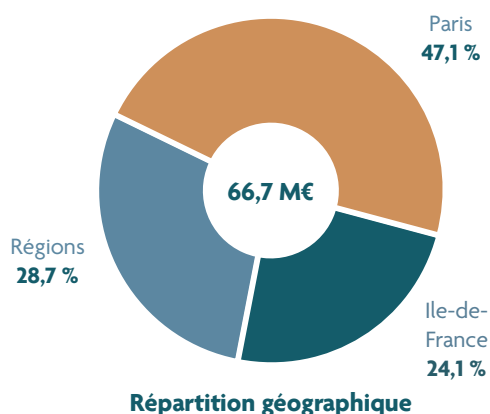
Investissements

Au cours de l'exercice, votre SCPI a signé une promesse en vue d'acquérir un magasin Action de 1.107 m² de S.H.O.N., soit une surface utile de 1.060 m² situé dans la zone commerciale de Vannes (56). Cet investissement d'un montant de 1.608 K€ acte en main offre un rendement net initial d'environ 7 %. Le prix hors droits est de 1.515 K€. La réitération est intervenue postérieurement à la clôture de l'exercice, le 07/03/2025. D'autres investissements sont à l'étude en régions.

Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, le patrimoine de votre Société est composé de 30 immeubles sur une superficie totale de 23 580 m² en tenant compte de la quote-part indivise de l'actif immobilier situé 47 Bd Diderot Paris (12^{ème}) représentant 675 m².

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2024



Valeur vénale

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2024 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une expertise des valeurs réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert externe en évaluation.

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

Globalement, la valeur vénale de l'ensemble du patrimoine au 31 décembre 2024 s'établit à 66 747 K€ hors droits. Sur un an, la valorisation globale du patrimoine enregistre une évolution de -1 750 K€ (-2,56 %). Nous rappelons qu'aucune acquisition ou cession d'actif n'est intervenue au cours de l'année 2024.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activités (€)	Totaux (€)
Paris	8 821 500	22 645 000	0	31 466 500
Ile-de-France	5 970 000	7 200 000	2 930 000	16 100 000
Régions	12 017 880	7 162 119	0	19 180 000
Totaux	26 809 380	37 007 119	2 930 000	66 746 500

Situation locative

Dans un contexte économique toujours aussi difficile, le volume des loyers quittancés est passé de 4,59 M€ en 2023 à 4,89 M€ en 2024, soit une hausse de 299 K€ (+6,52 %)

Cette hausse des produits locatifs provient notamment de deux locations de plateau de bureaux à Aix en Provence mais également de l'impact année pleine des locations réalisées en 2023 et du jeu de l'indexation.

La SCPI SOPRORENTE comporte dorénavant 44 baux. Les cinq loyers les plus importants représentent 30 % du loyer annuel. Parmi ces 5 baux, un congé a été reçu pour le 05/08/2025 portant sur une surface de bureaux de 965 m² sur l'actif de Lille et représentant un loyer annuel de 238 K€.

Au cours de l'exercice 2024, une surface représentant 59 m² a été libérée et concerne un plateau de bureau détenu en indivision sur l'actif de Diderot et également un immeuble de bureaux de 1 456 m² situé au Haillan (Bordeaux)

Au cours de l'année, les relocations ont porté sur une surface de 1 777 m² (représentant un loyer annuel global de 123 K€ HT) située à Aix en Provence pour deux plateaux, un commerce de 91 quai de Valmy à Paris et 59 m² de bureaux (Quote part indivision) sur l'actif de Diderot.

Au 31 décembre 2024, le stock des locaux vacants représente 3 160 m² portés pour 110 m² à Aix en Provence, 1 594 m² de bureaux à Noisy le Grand (actif à l'arbitrage) et un immeuble de bureaux de 1 456 m² situé au Haillan.

Le taux d'occupation financier (TOF) moyen sur l'année 2024, s'élève à 97,11 % en hausse par rapport au TOF moyen constaté en 2023 (95,28 %) du fait de relocation en début d'année et d'un congé fin du 3^{ème} trimestre 2024.

Dispositif « Eco Energie Tertiaire »

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

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

17 EFA (Entités fonctionnelles assujetties) ont été déclarés sur OPERAT soit 89 % des locataires concernés.

Taux d’occupation financier (TOF)

2024	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	97,66 %	97,90 %	97,25 %	95,63 %

(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) 2024 par rapport à 2023

	2023	2024
TOF du 4 ^{ème} trimestre Soprorente	94,92 %	95,63 %
TOF annuel Soprorente	95,28 %	97,11 %

Provisions pour créances douteuses

Au 31 décembre 2024, le solde de la provision pour créances douteuses relatives aux locataires s’établit à 182 K€, soit une baisse de 32 K€ par rapport au 31 décembre 2023 (214 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 94 K€ sur l’exercice 2024.

Les dotations complémentaires des provisions ont toutefois représenté un montant total de 62 K€. Ce montant est réparti sur plusieurs immeubles détenus par la SCPI, dont trois principalement : Rue de Berri à Paris 8 (75) pour 44 K€, Rue Jean-Pierre Timbaud à Paris 11 (75) pour 8 K€, Rue Jean Jaurès à Vanves (92) pour 6 K€.

Concernant les pertes et rentrées nettes sur créances irrécouvrables, le solde au 31 décembre 2024 fait ressortir une reprise nette consolidée à concurrence de 21 K€.

Travaux

Un montant global de 301 K€ HT a été déboursé en travaux au cours de l’exercice 2024.

Au 31 décembre 2024, un montant de 64 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 54 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. Mais également des travaux à réaliser suite à la vacance : sont concernés des travaux de réfection des sanitaires à Aix en Provence, des travaux de conformité électrique Quai de Valmy à Paris

Les travaux d’investissement réalisés pendant l’exercice 2024 représentent un coût total de 183 K€.

Compte de résultat au 31 décembre 2024

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SOPRORENTE arrêtés au 31 décembre 2024 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2024 :

Le résultat net de SOPRORENTE ressort à 3 903 K€ à fin 2024, soit une hausse de + 326 K€ (+ 9,1 %) par rapport à fin 2023.

Le résultat d'exploitation, incluant l'activité immobilière, ressort globalement à 3 730 K€ à fin 2024, en amélioration sur un an (+ 219 K€, soit + 6,2 %).

Cette évolution s'explique par les principaux postes suivants :

■ **Loyers et autres revenus locatifs** : les loyers sont en hausse de + 257 K€ (+ 5,5 %) sur un an, à 4 886 K€ à fin 2024, essentiellement liée au mécanisme de l'indexation et à la consommation de franchises ;

■ **Travaux de gros entretiens, charges d'entretien du patrimoine locatif et provisions pour gros entretiens** : baisse globale de 133 K€ sur un an, essentiellement liée à la dotation des travaux PGE : dotation nette complémentaire des provisions à hauteur de 312 K€ sur l'exercice 2024, contre une dotation nette complémentaire de 227 K€ sur l'exercice 2023 ;

■ **Provisions pour créances douteuses** : une reprise nette de 32 K€ a été comptabilisée en 2024, contre une reprise nette de 126 K€ enregistrée en 2023 ;

■ **Rentrées et pertes sur créances irrécouvrables** : une rentrée nette de 21 K€ a été comptabilisée en 2024, contre une perte nette de 96 K€ enregistrée au cours de l'exercice 2023.

Le résultat financier fait ressortir un produit net de 178 K€ en 2024, contre un produit net de 71 K€ en 2023. Cette évolution s'explique exclusivement par le placement d'une partie de la trésorerie disponible sur des comptes à terme. Aucune charge financière n'a été comptabilisée au cours de l'exercice 2024, comme en 2023.

Le résultat net de votre SCPI s'élève ainsi à 16,18 € par part.

Le dividende de l'exercice 2024, 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 2024 permet ainsi de renforcer légèrement le report à nouveau, à 28,52 € par part.

Le rendement 2024 de votre SCPI s'élève ainsi à 5,04 %, contre 5,92 % l'an passé.

Enfin, le TRI de votre SCPI ressort à + 4,61 % sur dix ans et à + 4,71 % 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	13,22 %	33,93 %	0,00 %	47,14 %
Ile-de-France	8,94 %	10,79 %	4,39 %	24,12 %
Régions	18,01 %	10,73 %	0,00 %	28,74 %
Totaux	40,17 %	55,44 %	4,39 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution du capital

Date de création : 10 mars 1980

Nominal de la part : 153 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions (au cours de l'année)	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2020	36 912 015 €	Néant	241 255	2 125	Néant	356,00 €
2021	36 912 015 €	Néant	241 255	2 117	Néant	315,00 €
2022	36 912 015 €	Néant	241 255	1 928	Néant	313,41 €
2023	36 912 015 €	Néant	241 255	2 089	Néant	317,23 €
2024	36 912 015 €	Néant	241 255	2 094	Néant	200,00 €

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

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession ou de retrait

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
2020	1 233	0,51 %	1 993	Néant	15 518 €
2021	2 224	0,92 %	1 428	Néant	25 177 €
2022	4 104	1,70 %	461	Néant	46 707 €
2023	2 493	1,03 %	1 843	Néant	11 826 €
2024	5 501	2,28 %	1 767	Néant	32 709 €

Revenus distribués et rendement

Le versement annuel s'est établi, en 2024, 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 2024 s'établit à 5,04 % (coupon annuel divisé par le prix acquéreur moyen de l'année N-1, soit 317,23 €).

Sur plusieurs années, l'indicateur financier utilisé est le taux interne de rentabilité (TRI) pour renseigner le porteur de part sur le niveau de la distribution et son évolution dans le temps ainsi que sur la valorisation de son placement. Le TRI sur 15 ans de votre SCPI s'établit à 4,71 %.

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2020	2021	2022	2023	2024
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	14,50 €	14,90 €	15,03 €	18,55 €	16 €
dont % des revenus non récurrents	17,24 %	50,34 %	49,90 %	20 %	0 %
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	363 €	315 €	290 €	290,53 €	200 €
Prix de part acquéreur moyen de l'année	356 €	315 €	313,41 €	317,70 €	215,98 €
Taux de distribution ⁽²⁾	4,08 %	4,19 %	4,77 %	5,92 %	5,04 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	16,33 €	21,80 €	28,32 €	28,34 €	28,52 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement.

⁽²⁾ TDVM en 2020.

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

Il est désormais le rapport entre :

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

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

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

	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus	2024	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	17,96	98,87%	18,32	98,03%	17,18	98,95%	19,19	95,58%	20,25	95,48%
Produits financiers ⁽¹⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,29	1,46%	0,74	3,48%
Produits divers	0,20	1,13%	0,37	1,97%	0,18	1,05%	0,60	2,97%	0,22	1,04%
Total	18,16	100%	18,69	100%	17,36	100%	20,08	100%	21,21	100%
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	1,98	10,91%	1,95	10,42%	2,12	12,22%	2,06	10,28%	2,18	10,29%
Autres frais de gestion	0,70	3,87%	0,69	3,70%	0,78	4,50%	0,77	3,81%	0,55	2,59%
Entretien du patrimoine	0,29	1,59%	1,02	5,47%	0,54	3,11%	0,29	1,43%	0,49	2,32%
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	1,57	8,62%	1,72	9,21%	1,30	7,49%	1,22	6,08%	0,64	3,03%
Sous-total charges externes	4,54	24,99%	5,38	28,79%	4,74	27,33%	4,34	21,60%	3,86	18,22%
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,94	4,70%	1,29	6,09%
Provisions nettes ⁽³⁾	1,61	8,85%	0,84	4,51%	-1,40	-8,09%	-0,05	-0,25%	-0,14	-0,68%
Sous-total charges internes	1,61	8,85%	0,84	4,51%	-1,40	-8,09%	0,89	4,45%	1,15	5,41%
Total	6,15	33,84%	6,22	33,31%	3,34	19,24%	5,23	26,05%	5,01	23,63%
Résultat courant	12,02	66,16%	12,46	66,69%	14,02	80,76%	14,85	73,95%	16,20	76,37%
Résultat exceptionnel	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-0,02	-0,09%	-0,02	-0,10%
Résultat net	12,02	66,16%	12,46	66,69%	14,02	80,76%	14,83	73,86%	16,18	76,27%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	0,02	0,09%	0,46	2,47%	7,02	40,43%	-7,33	-36,50%	-0,18	-0,83%
Revenus distribués ⁽¹⁾	12,00	66,07%	7,00	37,46%	7,50	43,20%	7,50	37,36%	16,00	75,44%

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Durant 2024	Total au 31/12/2024
Fonds collectés	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cessions d'immeubles	46 132 423,32		46 132 423,32
+/- Values de cession	13 752 419,11	-47 946,40	13 704 472,71
- 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		-105 714 453,42
- Travaux immobilisés		-183 348,15	-183 348,15
- 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		-846,18
- Divers : prélèvements sur primes fusion	-186 397,22		-186 397,22
Sommes restant à investir	-4 222 792,40	-240 061,51	-4 462 853,91

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

	Total au 31/12/2023	Variation de périmètre	Autres mouvements durant l'exercice 2024	Total au 31/12/2024
Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	1 183 033,11 €		- 47 946,40 €	1 135 086,71 €
Moins-values réalisées sur cessions d'actifs				
Total	1 183 033,11 €		- 47 946,40 €	1 135 086,71 €

Aucune distribution du plus-value immobilière n'a été effectuée au cours de l'exercice 2024.

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

	Montant total (en €)	Montant par part
Nombre de parts au 31/12/2024 : 241 255		
Placements immobiliers	58 079 557,65	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 136 080,19	
Valeur comptable	61 215 637,84	253,74
Valeur vénale des immobilisations locatives	66 746 500,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	3 136 080,19	
Valeur de réalisation	69 882 580,19	289,66
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 940 547,42	
Total	7 940 547,42	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,33 %	4 890 908,00	
Total	4 890 908,00	
Valeur de reconstitution	82 714 035,61	342,85

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

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissements de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	+ 58 797 457,65	+ 66 746 500,00	+ 58 614 109,50	+ 68 496 700,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	- 717 900,00		- 406 327,00	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Total I (placements immobiliers)	58 079 557,65	66 746 500,00	58 207 782,50	68 496 700,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (immobilisations financières)				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)				
Dépréciation des Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 360 959,57	+ 360 959,57	+ 752 562,34	+ 752 562,34
Autres créances	+ 1 607 617,83	+ 1 607 617,83	+ 2 258 402,63	+ 2 258 402,63
Provision pour dépréciation des créances	- 182 220,30	- 182 220,30	- 214 195,05	- 214 195,05
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 6 139 829,70	+ 6 139 829,70	+ 5 443 476,00	+ 5 443 476,00
Total III (actifs d'exploitation)	7 926 186,80	7 926 186,80	8 240 245,92	8 240 245,92
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques				
Dettes				
Dettes financières	- 1 151 959,68	- 1 151 959,68	- 1 108 738,48	- 1 108 738,48
Dettes d'exploitation	- 635 737,35	- 635 737,35	- 480 231,29	- 480 231,29
Dettes diverses	- 1 908 864,58	- 1 908 864,58	- 1 938 989,06	- 1 938 989,06
Dettes diverses / Distribution	- 1 161 288,07	- 1 161 288,07	- 1 776 488,32	- 1 776 488,32
Total IV (passifs d'exploitation)	-4 857 849,68	-4 857 849,68	-5 304 447,15	-5 304 447,15
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 12 003,07	+ 12 003,07	+ 30 007,00	+ 30 007,00
Produits constatés d'avance			- 18 270,04	- 18 270,04
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 55 740,00	+ 55 740,00	+ 74 320,00	+ 74 320,00
Total V (comptes de régularisation)	67 743,07	67 743,07	86 056,96	86 056,96
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	61 215 637,84		61 229 638,23	
Valeur estimée du patrimoine *		69 882 580,19		71 518 555,73

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

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
Ecart sur remboursements de parts	822 974,37			822 974,37
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	16 628 458,63			16 628 458,63
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 155 164,02		-8 766,96	-1 163 930,98
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Plus-values	1 183 033,11		-47 946,40	1 135 086,71
Moins-values				
Réserves				
Report à nouveau	6 831 733,72	6 587,42		6 838 321,14
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	3 577 161,42	-3 577 161,42		
Résultat de l'exercice N			3 902 792,97	3 902 792,97
Acompte sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	-3 570 574,00	3 570 574,00		
Acomptes sur distribution N			-3 860 080,00	-3 860 080,00
Total général	61 229 638,23		-14 000,39	61 215 637,84

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	31/12/2024
Dettes garanties par des sûretés réelles (nantissements, hypothèques)	
Engagements financiers ne figurant pas dans la valeur bilantielle de l'état du patrimoine	
Acquisition en l'état futur d'achèvement	
Engagement d'achat	
SWAP de taux sur emprunts hypothécaires	
Aval et cautions bancaires données	
Engagement sur garanties d'emprunt	
Redevances de crédit bail restant à courir	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Subventions à verser par annuités	
Autres engagements donnés	
Total	0

Engagements reçus	31/12/2024
Crédit revolving non tiré au 31/12/2024	
Engagements financiers	
SWAP de taux sur emprunts hypothécaires	
Garantie de taux plafond sur emprunt hypothécaire	
Aval et cautions bancaires locataires	115 180
Autres engagements reçus	
Total	115 180

Compte de résultat

	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 885 719,37	4 586 275,46
Charges facturées	1 244 883,81	1 062 236,39
Autres revenus locatifs		42 846,95
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	42 901,06	48 877,57
Reprises de provisions	406 327,00	178 875,14
Transferts de charges immobilières	10 400,29	846,18
Total I : Produits Immobiliers	6 590 231,53	5 919 957,69
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 244 883,81	1 062 236,39
Travaux de gros entretiens	43 478,14	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	75 041,48	69 265,34
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	155 035,84	294 310,68
Dotations aux provisions pour gros entretiens	717 900,00	406 327,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Placement immobiliers		
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	2 236 339,27	1 832 139,41
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	4 353 892,26	4 087 818,28
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation		92 900,00
Divers produits d'exploitation	1,49	1 003,27
Rentrées sur créances irrécouvrables	21 273,01	
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	94 034,57	248 189,35
Total I : Produits d'exploitation	115 309,07	342 092,62
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	526 342,90	497 876,81
Honoraires de souscription		
Diverses charges d'exploitation	132 349,74	184 674,33
Pertes sur créances irrécouvrables		95 668,68
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 580,00	18 580,00
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	62 059,82	121 973,83
Total II : Charges d'exploitation	739 332,46	918 773,65
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	-624 023,39	-576 681,03
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	177 873,78	70 552,46
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	177 873,78	70 552,46
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0,18	
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	0,18	
Résultat financier (C=I-II)	177 873,60	70 552,46
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	4 949,50	4 528,29
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	4 949,50	4 528,29
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-4 949,50	-4 528,29
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	3 902 792,97	3 577 161,42

Annexe aux comptes annuels

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

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

Votre attention est attirée spécifiquement sur l'actif immobilier situé 47 boulevard Diderot à Paris 12 (75), dont votre SCPI détient une quote-part à hauteur de 33 %. La valeur comptable arrêtée au 31 décembre 2023 ressortait à 4 135 108 €, en quote-part de détention. Il convient de noter que l'intégralité des flux relatifs à la période du 1^{er} janvier 2023 au 30 septembre 2023 a bien été prise en compte. Seuls les flux relatifs au quatrième trimestre 2023 n'ont pu être comptabilisés dans les comptes de votre SCPI, et fait l'objet d'une régularisation dans les comptes de l'exercice 2024 comme indiqué dans le rapport annuel 2023. Cette situation particulière est intervenue dans le cadre de la reprise en gestion de votre SCPI par FIDUCIAL GERANCE, à compter du 1^{er} octobre 2023, succédant ainsi à BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE en tant que Société de gestion.

Placements immobiliers

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

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

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

Valeurs vénale des immobilisations locatives

L'évaluation des actifs immobiliers est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert externe en évaluation. 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 restante à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense.

Évaluation des dépréciations sur créances immobilières

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

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Prélèvements sur la prime d'émission

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

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2024		Exercice 2023	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	24 032 784	26 809 381	23 896 002	27 618 592
Locaux commerciaux	33 060 252	37 007 119	33 044 227	37 898 108
Locaux d'activité	1 704 421	2 930 000	1 673 880	2 980 000
Total	58 797 458	66 746 500	58 614 110	68 496 700
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Total				
Total général	58 797 458	66 746 500	58 614 110	68 496 700

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2024
Droits réels				
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et Constructions locatives	58 614 109,50	183 348,15		58 797 457,65
Immobilisations en cours				
Total	58 614 109,50	183 348,15		58 797 457,65

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2024
Dépréciation exceptionnelles immobilisations locatives				
Gros entretiens	406 327,00	717 900,00	406 327,00	717 900,00
Provisions pour risques et charges				
Total	406 327,00	717 900,00	406 327,00	717 900,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 31/12/2023	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Travaux effectués	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2024	384 727,00			43 478,14	341 248,86	
Dépenses sur 2025	21 600,00		134 500,00		21 600,00	134 500,00
Dépenses sur 2026			316 000,00			316 000,00
Dépenses sur 2027			68 400,00			68 400,00
Dépenses sur 2028			156 000,00			156 000,00
Dépenses sur 2028			43 000,00			43 000,00
TOTAL PGE	406 327,00		717 900,00	43 478,14	362 848,86	717 900,00

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	360 959,57	360 959,57	
Autres créances	1 607 617,83	1 607 617,83	
Charges constatées d'avance	12 003,07	12 003,07	
Autres comptes de régularisation	55 740,00	55 740,00	
Total	2 036 320,47	2 036 320,47	

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	1 151 959,68			1 151 959,68
Dettes d'exploitation	635 737,35	635 737,35		
Dettes diverses	1 908 864,58	1 908 864,58		
Dettes diverses / Distributions	1 161 288,07	1 161 288,07		
Produits constatés d'avance				
Total	4 857 849,68	3 705 890,00		1 151 959,68

État des provisions liées aux créances clients

	Provisions 01/01/2024	Dotations	Reprises	Provisions 31/12/2024
Dépréciation des créances clients	214 195,05	62 059,82	94 034,57	182 220,30
Total	214 195,05	62 059,82	94 034,57	182 220,30

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Valeurs brutes 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes 31/12/2024
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	-968 766,80		8 766,96	-977 533,76
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	1 183 033,11		47 946,40	1 135 086,71
Total	54 391 317,09	0,00	56 713,36	54 334 603,73

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montant au 01/01/2024	Résultat N-1	Acomptes versés	Montant au 31/12/2024
Report à Nouveau début exercice	6 831 733,72	3 577 161,42	3 570 574,00	6 838 321,14
Total	6 831 733,72	3 577 161,42	3 570 574,00	6 838 321,14

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variation
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	23 363,99	142 517,28	-119 153,29
Honoraires divers	32 038,41	54 160,15	-22 121,74
Impôts et taxes non récupérables	99 185,86	97 633,25	1 552,61
Total	154 588,26	294 310,68	-139 722,42

Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	42 901,06	48 877,57	-5 976,51
Transfert de charges sur honoraires de ventes	1 633,33	0,00	1 633,33
Transfert de charges sur prime d'émission	3 666,96	0,00	3 666,96
Total	48 201,35	48 877,57	-676,22

Éléments	Valeurs 31/12/2024	Valeurs 31/12/2023	Variation
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers	46 501,86	135 767,77	-89 265,91
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	40 842,00	5 812,90	35 029,10
Autres charges d'exploitation	45 005,88	43 093,66	1 912,22
Total	132 349,74	184 674,33	-52 324,59

Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation		92 900,00	-92 900,00
Autres produits d'exploitation	1,49	1 003,27	-1 001,78
Total	1,49	93 903,27	-93 901,78

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2024, 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, SOPRORENTE a procédé à la réitération de l'acquisition d'un magasin Action de 1.107 m² de S.H.O.N., soit une surface utile de 1.060 m² situé dans la zone commerciale de Vannes (56). Cet investissement d'un montant de 1.608 K€ acte en main offre un rendement net initial d'environ 7 %. Le prix hors droits est de 1.515 K€.

Par ailleurs, SOPRORENTE a engagé une discussion avec un acquéreur potentiel pour lui céder l'actif du 172 rue Pierre Mauroy à Lille, qui nécessite de lourds travaux de remise aux normes. Les conditions sont en cours de négociation mais devraient permettre d'approcher de très près la valeur d'expertise, et de réaliser une plus-value. La signature d'une promesse de vente est envisageable cet été.

Plus globalement, la situation géopolitique demeure complexe avec un nouveau risque (celui de "guerre commerciale") apparu suite aux décisions de la nouvelle administration Américaine, liées à l'instauration de nouveaux droits de Douane qui pourraient pénaliser le commerce mondial.

Composition du patrimoine au 31 décembre 2024

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou d'apport	Surfaces totales (en m²) *	Type	Prix hors taxes frais et droits (en €)	Frais d'acquisition (en €)	Travaux d'aménagement	Total (en €)
117 rue de Montreuil - 75011 PARIS	21/12/2017	135	Commerces	1 450 135	16 660	0	1 466 795
16 rue Brochant - 75017 PARIS	21/12/2018	52	Commerces	1 130 999	18 700	0	1 149 700
16 rue de Linné - 75005 PARIS	29/09/2017	67	Commerces	978 938	12 396	0	991 335
32 boulevard des Batignolles - 75017 PARIS	12/07/1985	239	Commerces	609 796	0	1 064	610 860
35 avenue Emile Zola - 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	20/06/2016	392	Commerces	5 320 000	3 100	0	5 323 100
3 bis & 5 avenue du 8 Mai 1945 - 69500 BRON	31/07/2014	635	Bureaux	1 906 000	3 700	0	1 909 700
36 à 46 rue Charcot - 75013 PARIS	27/11/1984	1 200	Bureaux	449 892	0	2 735	452 627
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	30	Commerces	1 158 465	18 413	0	1 176 878
96 rue Jean Pierre Timbaud - 75011 PARIS	29/09/2017	38	Commerces	830 374	11 014	0	841 388
6-8 avenue des Satellites - 33185 LE HAILLAN	08/11/2012	1 456	Bureaux	3 300 000	1 800	0	3 301 800
172 rue Pierre Mauroy - 59000 LILLE	23/12/1992	1 894	Bureaux	2 210 511	0	0	2 210 511
147/149 rue de Lourmel - 75015 PARIS	01/01/2001	153	Commerces	381 123	0	11 689	392 811
95 avenue de l'Europe - 69008 LYON	23/03/2015	350	Commerces	1 830 000	3 400	0	1 833 400
57 avenue du Maine - 75014 PARIS	20/05/1985	75	Commerces	256 114	0	1 259	257 373
137 avenue de Malakoff - 75016 PARIS	29/09/2017	126	Commerces	2 930 715	30 553	0	2 961 267
49/51 boulevard Victor Hugo - 06000 NICE	01/01/2001	423	Bureaux	532 571	0	0	532 571
29 Promenade Michel Simon - 93160 NOISY LE GRAND	21/12/1989 - 19/07/1993	6 868	Bureaux	9 299 390	0	809 600	10 108 990
11 boulevard de la Grande Thumine - 13090 AIX EN PROVENCE	01/01/2001	766	Bureaux	686 021	0	155 949	841 970
119/125 avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	23/07/2014	188	Commerces	2 783 056	0	0	2 783 056
5 rue Edouard Vaillant - 92800 PUTEAUX	06/10/2016	317	Commerces	1 782 253	3 100	0	1 785 353
179 Quai de Valmy - 75010 PARIS	21/12/2018	86	Commerces	1 612 811	24 523	11 125	1 648 458
45 rue de Berri - 75008 PARIS	29/09/2017	104	Commerces	2 247 423	24 206	0	2 271 629
36 rue du Bac - 75007 PARIS	10/01/2003	155	Commerces	1 143 360	0	0	1 143 360
67 boulevard Saint Marcel - 75013 PARIS	09/09/1987	91	Commerces	335 388	0	12 130	347 518
172 avenue du Maréchal de Lattre - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	01/01/2001 - 05/01/2004	2 149	Locaux d'activité	1 631 449	0	72 972	1 704 421
6 Place Wilson - 31000 TOULOUSE	24/12/1992	363	Bureaux et commerce	825 212	0	28 317	853 528
44 à 46 rue Jean Jaurès - 92170 VANVES	29/01/1982	69	Commerces	96 231	0	1 666	97 897
178 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	21/12/2018	68	Commerces	1 625 993	24 692	0	1 650 685
148 rue Bernard Palissy - 41350 VINEUIL	29/07/2011	4 419	Commerces	4 005 000	3 469	4 900	4 013 369
Totaux		23 580		57 011 227	490 711	1 295 520	58 797 458

* 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^{ème}), il a été pris en compte la quote-part de détention de 33,333% représentant 675 m².

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

Dispositif de contrôle et de conformité

1. LE CONTRÔLE INTERNE

1.1. Les sources réglementaires

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

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

1.2 Les principes d'organisation

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

- l'exhaustivité du contrôle interne : s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, il s'étend à l'externalisation d'activités notamment celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est recensée et pilotée au moyen d'une cartographie dédiée revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels: une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :
 1. La production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
 2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une

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

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

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

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

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

1.3 Le pilotage du dispositif de contrôle interne

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

1.4 Les acteurs du dispositif de contrôle interne

1.4.1 Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

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

2. LE CONTRÔLE EXTERNE

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

2.1 Par le Conseil de Surveillance

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

2.2 Par le Commissaire aux Comptes

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

2.3 Par le Dépositaire

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

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

3. LE CONTRÔLE DES RISQUES

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

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

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

Profil de risque :

■ Risque de contrepartie / crédit

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

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

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

■ Risque de liquidité – blocage du marché des parts

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

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

■ Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

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

■ Risque de marché

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

■ Risque opérationnel

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

Politique de rémunération

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, **huit (8)** collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2023-2024, comme preneurs de risque et ce, aux termes de l'analyse faite lors des délibérations du Comité de Rémunération réuni le 18 juin 2024.

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 **18 juin 2024** et la prochaine réunion aura lieu le **20 mai 2025**.

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 2023-2024 a représenté 3,4 millions d'euros pour un effectif de 76 personnes au 30 septembre 2024.

Ce montant total se décompose en :

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

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

Rapport du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

A la suite du changement de société de gestion opéré en 2023, l'année 2024 est le premier exercice dont la gestion a été en totalité assurée par la société Fiducial Gérance. Trois réunions ont été organisées au cours de l'année entre le Conseil de surveillance et la société de gestion, le 4 avril, le 16 octobre et le 9 décembre 2024.

Début 2025, la commission des affaires financières a vérifié les comptes de l'exercice 2024 avec les services comptables de Fiducial Gérance et la réunion du Conseil qui a suivi, le 19 mars 2025, a été consacrée à l'examen de ces comptes et à la préparation de l'assemblée générale.

Ces réunions avec la société de gestion ont permis à la fois de préciser les attentes de votre Conseil et d'apprécier le travail effectué par les responsables de Fiducial Gérance. Nous ne pouvons que souligner les très bonnes relations qui se sont développées au cours de ces séances.

L'exercice 2024 de Soprorente marque encore une progression du résultat, à 3,9 M€ contre 3,6 M€ en 2023, en raison notamment d'une nouvelle augmentation de près de 7 % des loyers facturés. Le taux d'occupation financier du parc immobilier a atteint au cours de cet exercice le niveau élevé de 97 %.

Ce résultat a permis à votre société de verser un dividende majoré au titre du 4^{ème} trimestre, portant le total distribué pour l'exercice à 16 € par part.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2024 à 289,66 €, en baisse de 2 % par rapport à 2023 du fait principalement de l'évolution des taux de capitalisation.

Par contre la rentabilité de Soprorente, comme le mentionne la société de gestion dans son rapport, se maintient à un niveau correct et la SCPI conserve un montant significatif de réserves, 28 €/part de report à nouveau et 4,7 €/part de plus-values sur cessions d'immeubles, qui permettront de maintenir le niveau de la distribution et de faire face aux obligations liées à la transition énergétique.

Sur le marché secondaire, le volume d'échanges a plus que doublé par rapport à 2023, au prix d'une baisse sensible de la valeur de la part. Ce mouvement s'inscrit dans l'évolution générale des SCPI que l'on a pu constater en 2024.

En ce qui concerne le patrimoine immobilier, aucune opération significative n'a été réalisée en 2024, mais une promesse de vente a été signée pour l'immeuble Descartes à Noisy le Grand et une acquisition a été réalisée à Vannes début 2025 dans le cadre de la politique de renouvellement et de diversification du patrimoine de la SCPI.

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 réglementées mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes et approuve le texte de la 2^{ème} résolution.

Le Conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2024 au niveau des acomptes payés.

Le Conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui autorise la distribution en 2025 d'une partie du stock de plus-values.

Les 10^{ème} et 11^{ème} résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2024 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer de nouvelles acquisitions.

La 12^{ème} résolution porte sur la désignation du nouvel expert externe en évaluation qui a été approuvée par le Conseil.

La 13^{ème} résolution concerne la désignation de membres du Conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

Il est en outre proposé dix résolutions à caractère extraordinaire.

Les résolutions 15 à 21 et la résolution 23 visent principalement à mettre en harmonie les statuts de notre SCPI avec diverses modifications récentes du Code monétaire et financier destinées à faciliter le fonctionnement des assemblées générales et du conseil de surveillance ; elles n'appellent pas d'observations particulières.

La 22^{ème} résolution modifie les conditions d'éligibilité des membres du conseil de surveillance en portant à cent le nombre minimum de parts dont doit être propriétaire un candidat ; le Conseil vous recommande de l'approuver.

CONCLUSION

Le Conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de Soprorente présentés par la société de gestion pour l'exercice 2024. 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 13^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du Conseil, les résolutions présentées par la société de gestion (résolutions 1 à 12 et 14 à titre ordinaire ; 15 à 24 à titre extraordinaire) et vous recommande de les adopter.

Le Conseil de surveillance ■

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 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier SOPRORENTE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 SCPI 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 « Règles générales et évaluations » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénale. Ces valeurs vénale sont arrêtées par la société de gestion sur la base

d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la 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 30 mai 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

Rapport spécial

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

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

■ Convention conclue avec la société 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 2024, cette commission s'élève à 522 675,94 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 2024.

■ 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.
Au titre de l'exercice 2024, cette commission a été comptabilisée pour 3 666,96 € hors taxes. ■

Paris-La Défense, le 30 mai 2025
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

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 2024,

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 2024.

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 2024.

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 3 902 792,97 €

soit 16,18 € par part

■ auquel s'ajoute le compte

« report à nouveau » qui s'élève à 6 838 321,14 €

■ formant ainsi un bénéfice

distribuable de 10 741 114,11 €

de répartir une somme de 3 860 080,00 €, correspondant à 16 € 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 42 712,97 € au compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 6 881 034,11 €.

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 2025 ;

2°/ prend acte qu'au titre de l'exercice 2024, aucune distribution de plus-value immobilière n'a été effectuée.

Septième résolution

- Approbation de la valeur comptable -

L'Assemblée Générale,

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

conformément à l'article 21 des statuts,

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

approuve la valeur comptable de la SCPI telle qu'elle est déterminée par la Société de Gestion qui s'élève au 31 décembre 2024 à :

■ valeur comptable :

61 215 637,84 €, soit 253,74 € par part.

Huitième résolution

- Prise d'acte de la valeur de réalisation -

L'Assemblée Générale

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

conformément à l'article 21 des statuts,

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

prend acte de la valeur de réalisation de la SCPI telle qu'elle est déterminée au 31 décembre 2024 par la Société de Gestion, à savoir :

■ valeur de réalisation :

69 882 580,19 €, soit 289,66 € par part

Neuvième résolution

- Prise d'acte de la valeur de reconstitution -

L'Assemblée Générale

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

conformément à l'article 21 des statuts,

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

prend acte de la valeur de reconstitution de la SCPI telle qu'elle est déterminée au 31 décembre 2024 par la Société de Gestion, à savoir :

■ valeur de reconstitution :

82 714 035,61 €, soit 342,85 € par part.

Dixième résolution

- Autorisation de vente d'éléments d'actifs -

L'Assemblée Générale,

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

Onzième résolution

- Autorisation à contracter des emprunts -

L'Assemblée Générale,

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

dans le cadre des acquisitions d'actifs immobiliers,

1°/ autorise :

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

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

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

Cette autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025.

Douzième résolution

- Arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation – Désignation d'un nouvel expert externe en évaluation sur la base d'un appel d'offres –

L'Assemblée Générale,

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

prenant acte de l'échéance du mandat de l'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE à l'issue de la présente Assemblée,

décide,

sur la base d'une procédure d'appel d'offres,

de désigner en qualité de nouvel expert externe en évaluation, la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE** [327 657 169 R.C.S. NANTERRE] dont le siège social est situé à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) – 50 cours de l'île Seguin et ce, pour une durée de cinq (5) exercices, conformément aux articles R.214-157-1 du Code monétaire et financier et 422-234 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2029.

Treizième 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 Messieurs Olivier GIORGETTA et Gabriel SCHREIBER ainsi que de la société SC RÉGLISSE arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

1°/ approuve l'élection de trois (3) 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 2027, 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)

■ **Monsieur Olivier GIORGETTA**

Né le 05 juin 1962

Demeurant à SAINT-RÉMY-EN-ROLLAT (03)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Conseiller en gestion de patrimoine indépendant

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 4

■ **SC REGLISSE**

Société civile

Détenant 578 parts

852 663 228 R.C.S. TOURS

APE 6820B

Siège social : 26 rue de Beaugaillard – 37550 SAINT AVERTIN

Représentée par Monsieur Thierry OUDIN

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

■ **Monsieur Gabriel SCHREIBER**

Né le 16 octobre 1944

Demeurant à SCEAUX (92)

Détenant 435 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Ingénieur des Ponts et Chaussées en retraite – Ancien dirigeant de société – Membre du conseil d'administration d'une société cotée

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 0

Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

■ **AAAZ**

Société civile immobilière

Détenant 50 parts

490 714 458 R.C.S. VERSAILLES

APE 6820B

Siège social : 2 allée de Marivel – 96 avenue de Paris – 78000 VERSAILLES

Représentée par Monsieur Jocelyn BLANC

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 2

■ **Monsieur Christian LEFEVRE**

Né le 12 juillet 1950

Demeurant à LAVILLEDIEU (07)

Détenant 225 parts

Références professionnelles et activité au cours des cinq (5) dernières années : Responsable Centre de Banque Privée BNP PARIBAS – Ingénieur financier CARDIF – Chargé de cours centre de formation de la profession bancaire – Investisseur et bailleur privé

Nombre de mandats au sein d'autres SCPI : 5

Quatorzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

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

Délibérations de l'Assemblée Générale

En tant qu'Assemblée Générale Extraordinaire

Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Quinzième résolution

- Actualisation de l'objet social conformément aux articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier - Modification corrélatrice de l'article 2 des statuts

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide d'actualiser l'objet social de la SCPI et ce, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant les articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier portant sur l'extension de l'objet et des actifs éligibles en vue, notamment, de permettre à la SCPI de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires, contribuer davantage à la transition écologique et de bénéficier de possibilités d'investissements directs (acquisition d'actifs immobiliers) ou indirects (acquisition de participations financières de sociétés principalement investies dans l'immobilier)

et

2°/ modifie corrélativement l'article 2 - **Objet** comme suit :

« La Société a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'actifs immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial ;
- L'acquisition et la gestion d'actifs immobiliers qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;
- La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels actifs immobiliers.

Les actifs immobiliers éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.

Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits actifs immobiliers, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des actifs immobiliers.

Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.

A titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux actifs immobiliers détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

En outre, il est possible à la Société de détenir :

- Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ;
- Des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées ci-dessus, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé ;
- Des parts de SCPI, des parts ou actions d'Organismes de Placement Collectif Immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.

Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'État ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier. ».

Seizième résolution

- Suppression de l'approbation des valeurs réglementaires par les associés conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier - Modification corrélatrice de l'article 21 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide et ce, en considération de l'article 11 de l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, de supprimer l'approbation des valeurs réglementaires par les associés

et

2°/ modifie corrélativement l'article 21 – **Assemblée Générale Ordinaire** en procédant à la suppression de l'alinéa ci-après :

« Elle approuve les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées par la société de gestion. ».

Dix-septième résolution

- Modification de la règle de quorum en assemblée générale extraordinaire - Modification de l'article 22 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-103 du code monétaire et financier,

1°/ de fixer le quorum de tenue des assemblées générales extraordinaires au quart du capital social de la SCPI ;

2°/ de modifier l'alinéa 3 de l'article 22 – **Assemblée Générale Extraordinaire** des statuts comme suit :

« Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins **le quart** du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance ou en ligne. ».

Dix-huitième résolution

- Suppression du délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance dans le cadre du calcul du quorum – Modification de l'article 20 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide,

en considération de l'article 4 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-105 du code monétaire et financier en ce qu'il abroge les dispositions relatives au respect du délai réglementaire de trois (3) jours dans le cadre du calcul du quorum,

de supprimer **l'alinéa 5 de l'article 20 – Assemblées Générales - Convocation** des statuts portant sur le délai de prise en compte du formulaire de vote par correspondance pour le calcul du quorum, à savoir l'alinéa ci-après :

« Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée. ».

Dix-neuvième résolution

- Autorisation des associés à participer et à voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification – Modification de l'article 20 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

décide, en considération de l'article 5 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 instaurant l'article L.214-107-1 du code monétaire et financier,

1°/ de prévoir statutairement que les associés puissent participer et voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication permettant leur identification ;

2°/ d'insérer *in fine* de **l'article 20 – Assemblées Générales - Convocation** des statuts l'alinéa ci-après :

« Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la Société de Gestion et portées à la connaissance des Associés, il sera loisible à tout Associé de participer et de voter aux assemblées générales par un moyen de télécommunication assurant son identification dès lors que cette possibilité sera offerte techniquement. ».

Vingtième résolution

- Actualisation du nombre minimum légal des membres au Conseil de Surveillance conformément à l'article L.214-99 du Code monétaire et financier - Modification de l'alinéa 8 de l'article 18 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ prend acte, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier concernant, notamment, le nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance, que ledit nombre est passé de sept (7) membres à trois (3) membres

et

2°/ modifie en conséquence **l'alinéa 8 de l'article 18 – Conseil de Surveillance - Nomination** comme suit :

« Lorsque le nombre de membres du Conseil de surveillance est devenu inférieur **au minimum légal de trois**, la société de gestion doit convoquer immédiatement l'assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de surveillance. ».

Vingtième et unième résolution

- Actualisation de la composition statutaire du Conseil de Surveillance en considération de l'article L.214-99 du Code monétaire et financier - Modification de l'alinéa 2 de l'article 18 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide, en considération de l'article 8 de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L.214-99 du code monétaire et financier portant sur la diminution du nombre minimum légal de membres composant le Conseil de Surveillance et sur l'instauration d'un nombre maximum légal, de revoir la composition statutaire du Conseil de Surveillance en fixant le nombre minimum à cinq (5) et en maintenant le nombre maximum à neuf (9)

et

2°/ modifie en conséquence **l'alinéa 2 de l'article 18 – Conseil de Surveillance - Nomination** comme suit :

« Le conseil est composé de cinq membres au moins et neuf membres au plus pris parmi les associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire ».

Vingtième-deuxième résolution

- Modification des conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance - Modification de l'alinéa 11 de l'article 18 des statuts -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance :

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

1°/ décide de revoir les conditions d'éligibilité des membres au Conseil de Surveillance stipulées à l'article 18 des statuts en portant de cinquante (50) à cent (100) le nombre minimum de parts dont doit être propriétaire un associé pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

et

2°/ modifie en conséquence **l'alinéa 11 de l'article 18 – Conseil de Surveillance - Nomination** comme suit :

« Le candidat au conseil de surveillance doit être propriétaire de cent parts au minimum. ».

Vingt-troisième résolution
- Actualisation de la numérotation de textes codifiés -

L'Assemblée Générale,

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

après avoir pris connaissance:

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

décide d'actualiser :

1° / la numérotation de l'article 2 078 du Code civil visé à **l'article 11.5 - Clause d'agrément** des statuts désormais codifié sous les numéros **2 355 et suivants** du Code civil ;

2° / la mention de l'article 14-2 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée visé à **l'article 20 – Assemblées Générales – Convocation** des statuts désormais codifié à l'article **L.214-105 du Code monétaire et financier**.

Vingt-quatrième résolution
- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

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

confère tous pouvoirs :

1° / 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.

2° / à la Société de Gestion à l'effet de mettre à jour la documentation juridique suite à l'adoption des résolutions à caractère extraordinaire susvisées. ■

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