

# SOPRORENTE

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

 OFFICE NOTARIAL 

  
Notaires

Carol DOMENGE  
Franco BUCCERI  
Xavier CAFLERS  
Vincent SAUVAGE

Philippe LEBLANC  
Henriette RUIZ  
Alexia PHILIP

# Editorial

Chers Associés,

Les réglementations environnementales relatives aux émissions de carbone sur l'ensemble du cycle de vie incitent aujourd'hui les investisseurs à rénover les bâtiments existants plutôt qu'à construire de nouveaux immeubles de bureaux. L'efficacité énergétique est devenue une obligation réglementaire avec un reporting des données réelles de consommation d'énergie pour répondre aux exigences des régulateurs, des locataires et des futurs acquéreurs. A cet effet, votre SCPI SOPRORENTE s'inscrit parfaitement dans cette dynamique

Malgré des incertitudes liées aux risques géopolitiques, l'amélioration de l'environnement économique a favorisé la stabilité financière : la croissance économique devrait se redresser ; le taux de chômage affiche un niveau historiquement bas et l'inflation globale devrait continuer de se modérer pour revenir à des niveaux proches de la cible d'inflation de 2 %. Ces facteurs ont conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à amorcer une première baisse de ses taux directeurs à concurrence de 25bps, ce qui devrait permettre d'accompagner une reprise plus franche de l'économie française.

Concernant l'immobilier de bureaux, la polarisation entre les marchés centraux et les marchés périphériques ressort clairement et se reflète tant dans les taux de vacance que dans les taux de rendement prime. L'ampleur de la polarisation s'est accentuée entre les immeubles avec le développement du travail à distance. Les utilisateurs cherchent à sécuriser les immeubles les plus centraux et les plus accessibles et sont prêts à s'engager sur des durées fermes plus longues qu'auparavant. Le marché reste aujourd'hui ralenti par le manque d'offre de qualité bien localisée dans les secteurs prisés par les utilisateurs ainsi que par le manque de consensus sur les prix. Les stratégies d'optimisation des coûts et de réductions des surfaces devraient perdurer mais semblent néanmoins avoir atteint un point haut.

Le marché de l'immobilier de commerce affiche quant à lui une stabilité des taux depuis le début d'année, mais les volumes d'investissement sont en contraction prononcée : cette tendance illustre une continuité dans la prudence des investisseurs à diversifier leurs investissements dans le secteur commercial, quand bien même les fondamentaux restent solides. La demande reste forte sur le format « boutique » qui continue d'animer le marché locatif. Le marché continue de subir le climat d'incertitudes qui n'aide pas les acteurs dans leurs processus de décision. Les taux de rendement prime des pieds d'immeubles restent stables et s'établissent à un niveau de 4,50 % à Paris, 5,00 % en région et les retraits parks à 5,75 %.

Le marché de l'investissement en immobilier industriel et logistique enregistre un regain de dynamisme. La normalisation de l'inflation, l'amélioration progressive des conditions de financement et le maintien des liquidités disponibles favorisent en effet la reprise de l'activité. Ces actifs restent un placement relativement résilient en mesure de tirer leur épingle du jeu en période de troubles.

Les résultats de la SCPI SOPRORENTE ont permis une distribution de 3,75 € par part au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 en ligne avec la distribution de 2023, tout en continuant la reconstitution du Report A Nouveau (RAN).

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) se maintient à un niveau supérieur à 97 % au T2-2024. Le taux d'encaissement dépasse quant à lui les 95 %, reflétant la solidité de la base locative très diversifiée répondant à une demande réelle de la part des utilisateurs.

Ces résultats témoignent de la résilience de votre SCPI dans un contexte chahuté.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Nouvelle Direction Générale pour FIDUCIAL Gérance avec la nomination de Jean-Philippe MARTIN qui prend la succession de Thierry GAIFFE en poste depuis 2016, partant à la retraite, et à qui nous adressons nos plus sincères remerciements pour le travail accompli durant son mandat. Jean-Philippe MARTIN rejoint de nouveau le groupe FIDUCIAL, après une expérience de plus de 20 ans dans des établissements financiers.

## Chiffres clés

Capitalisation	51,1 M €
Associés	2 098
Dividende 2T 2024	3,75 €
Taux de distribution 2023	5,92 %
Prix d'exécution hors frais au 28.06.2024	195,00 €
Valeur de réalisation par part au 31.12.2023	296,44 €
Valeur de reconstitution par part au 31.12.2023	350,93 €

## Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	30
Surfaces	24 920 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	45
Loyers quittancés (HT/an)	5,0 M €

## Principaux risques

Risques liés au marché immobilier

Risque de perte en capital

Risque de liquidité

Risque de variabilité des revenus

45 Rue de Berri PARIS (8<sup>ème</sup>)

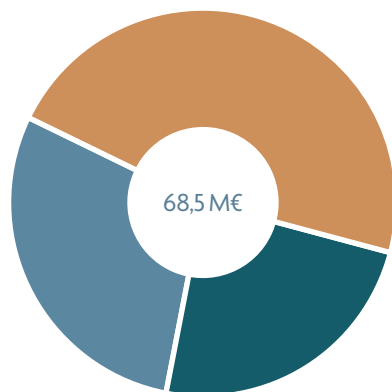




32 Bd de Batignolles PARIS (17<sup>ème</sup>)

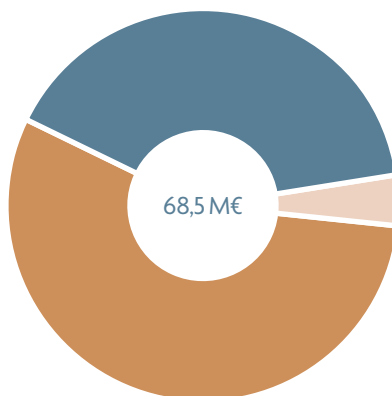
## Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.06.2024



Répartition géographique

- Paris : 47 %
- Régions : 29 %
- Ile-de-France : 24 %



Répartition par destination

- Commerces : 56 %
- Bureaux : 40 %
- Locaux d'activités : 4 %

## Investissements / Arbitrages

La promesse de vente portant sur l'actif tertiaire de Noisy-le-Grand, signée avec un promoteur, est toujours en cours. Une demande de visite de la mairie dans le cadre de son droit de préemption retarde quelque peu la réitération, désormais prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2024.

## Distribution des revenus

### Acomptes trimestriels

Période	Date de versement	2024	Rappel 2023
1 <sup>er</sup> trimestre	22 avril 2024	3,75 € / part	3,75 € / part
2 <sup>ème</sup> trimestre	29 juillet 2024	3,75 € / part	3,75 € / part
3 <sup>ème</sup> trimestre			3,75 € / part *
4 <sup>ème</sup> trimestre			7,30 € / part
<b>Total revenus distribués</b>		<b>7,50 € / part</b>	<b>18,55 € / part *</b>

\* Dont 3,75 € de plus-value.

# Situation locative

## Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
179 Quai de Valmy - 75010 PARIS	91	Commerce	17/05/2024

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

**70 000 €**

## Principales libérations

Adresse	Surface en m <sup>2</sup>	Nature	Date d'effet
17 Bd Diderot - 75012 PARIS	59	Bureaux	30/04/2024

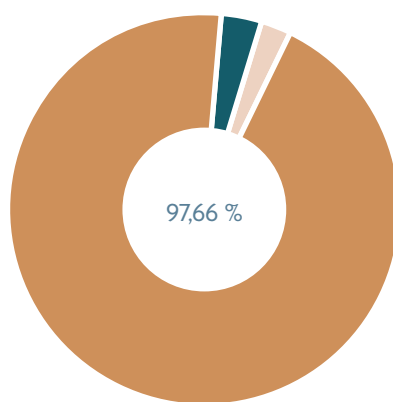
**Total des libérations du  
trimestre en loyers H.T. / an**

**31 282 €**



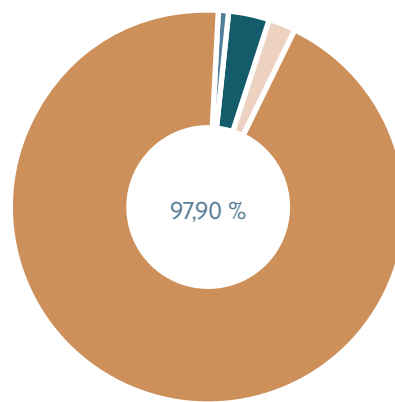
137 Av. de Malakoff PARIS (16<sup>ème</sup>)

## Taux d'Occupation Financier trimestriel\*



1<sup>er</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **94,18 %**
- Locaux sous franchise : -
- Locaux sous promesse de vente : **3,48 %**
- Locaux vacants : **2,34 %**



2<sup>ème</sup> trimestre 2024

- Locaux occupés : **93,84 %**
- Locaux sous franchise : **0,65 %**
- Locaux sous promesse de vente : **3,40 %**
- Locaux vacants : **2,11 %**

\* Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF évolue à compter du 1<sup>er</sup> semestre 2022 et inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

# Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

## Taux de distribution

	2019	2020	2021	2022	2023
Dividende en € <sup>(1)</sup>	14,50	14,50	14,90	15,03 <sup>(2)</sup>	18,55 <sup>(3)</sup>
dont % des revenus non récurrents	17,24%	17,24%	50,34%	49,90%	20,00%
Prix de part acquéreur moyen de l'année / Prix de part acquéreur au 01.01 <sup>(4)</sup>	354,00	356,00	356,00	315,00	313,41
Taux de distribution <sup>(5)</sup>	4,10%	4,08%	4,19%	4,77%	5,92%

<sup>(1)</sup> Avant prélèvement.

<sup>(2)</sup> Dont 7,50 € de plus-value.

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

<sup>(4)</sup> Jusqu'à 2020 : prix de part acquéreur moyen de l'année. À partir de 2021 : prix de part acquéreur au 01.01.N.

<sup>(5)</sup> Jusqu'à 2020 : TDVM. À partir de 2021 : Taux de distribution

## Taux de Rentabilité Interne

TRI 15 ans au 31.12.2023 source IEIF **+ 8,02%**

# Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

## Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
30.04.2024	37 parts	195,00 €	211,77 €
31.05.2024	16 parts	200,00 €	217,20 €
28.06.2024	734 parts	195,00 €	211,77 €
<b>Total</b>	<b>787 parts</b>	<b>195,10 €</b>	<b>211,88 €</b>

3 820 parts en attente de retrait au 30 juin 2024.

## Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 2<sup>ème</sup> trimestre 2024.

# Évolution du capital

Nominal de la part : 153 €

	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024
Nombre de parts	241 255	241 255	241 255
Capital nominal	36 912 015 €	36 912 015 €	36 912 015 €

# Principaux Risques

## Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

## Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

## Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu «liquide». Le risque est de ne pas pouvoir vendre facilement vos parts ;

## Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.

Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

## Calendrier des prochaines confrontations

Mercredi 31 juillet 2024

Vendredi 30 août 2024

Lundi 30 septembre 2024

En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée la veille (12 heures) la date de la confrontation.



**Pour tout renseignement  
ou achat de parts**

**Service Commercial** : 01 49 97 56 54  
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

**Service Associés** : 01 49 97 56 80  
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

# Informations

## Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) dans la rubrique « carnet d'ordres » de la SCPI SOPRORENTE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

### Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatifs d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé « Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières » dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

### Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de SOPRORENTE (BNP, IBAN : FR76 3000 4022 0900 0105 1939 582 BIC : BNPAFRPPXXX). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI SOPRORENTE.

### Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.

#### Photo couverture :

49 - 51 Bd Victor Hugo NICE (06)

### Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1<sup>er</sup> jour du trimestre si l'achat est effectué au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> mois, et au trimestre suivant si l'achat est effectué au 3<sup>ème</sup> mois.

#### Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

## Informations générales

### Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

### Données associées

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

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

**Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution.**

## Fiscalité

### Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

### Prélèvement sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SOPRORENTE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

## Assemblée Générale 2024 - Compte-rendu

L'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de votre Société s'est tenue le 27 juin 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 99,60 % à 100,00 %).

Quant à l'Assemblée Générale Extraordinaire, faute de quorum à la première convocation, celle-ci s'est tenue, sur seconde convocation, le 10 juillet 2024.

L'ensemble des résolutions présentées par la Société de Gestion a été adopté (à une forte majorité de 98,74 % à 98,99 %).

La Société de Gestion remercie les Associés de leur confiance en approuvant les résolutions présentées.