

SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2020



INVESTMENT
MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

LA SOCIÉTÉ DE GESTION

➤ BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 4 309 200,00 euros

Siège social : 167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX. RCS Nanterre n° 300 794 278

Agrément AMF n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007

Agrément AIFM en date du 15 avril 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion adhère à deux associations professionnelles, l'ASPIIM et l'AFG



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATRE

Membre du directoire
Directeur Général Délégué
en charge de
l'Investissement, de
l'Arbitrage et de l'Asset
Management

Jean-Maxime JOUIS

Membre du Directoire
Directeur du Fund
Management

Sigrid DUHAMEL

Président du directoire

Sylvie PITTICCO

Membre du directoire
Directeur Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate

Cyril de FRANQUEVILLE

Membre du directoire
Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management, du Fund
Raising, du Développement
et du Marketing

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

- Frédéric JANBON, CEO BNP Paribas Asset Management

Vice-président :

- Nathalie CHARLES, Deputy CEO, Global Head of Investment Management, BNP Paribas Real Estate

Membres :

- Sylvie FOSSEUX-FREVILLE, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal
- Guillaume BRATEAU, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France
- CARDIF ASSURANCE VIE, représentée par Nathalie ROBIN, Directrice Immobilier de BNP Paribas Cardif
- Claire ROBOREL DE CLIMENS, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management IFS Offering

LA SCPI

► SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24, L. 214-86 et suivants, L. 214-114 et suivants, et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier

Capital social : 36 912 015 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Numéro d'immatriculation au RCS : 318 209 426 RCS Nanterre

Visa AMF : n° SCPI 09-05 en date du 3 mars 2009 – note d'information mise à jour en mars 2021

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- **Gabriel SCHREIBER**
92330 SCEAUX

Vice-Président

- **Sylvie BOYER NARDON**
92500 RUEIL-MALMAISON

Membres

- **Daniel DAVRON**
75017 PARIS
- **François FERRUS**
75116 PARIS
- **Olivier GIORGETTA**
03110 SAINT-RÉMY-EN-ROLLAT
- **Thierry OUDIN**
37550 SAINT-AVERTIN
- **Jean-Paul STAUB**
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
- **Martine VINCENT**
92170 VANVES
- **Monceau Retraite et Épargne,**
représentée par Marc BILLAUD
75008 PARIS

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

- **DELOITTE & ASSOCIÉS**
représentée par Virginie GAITTE
6, place de la Pyramide
92908 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

LE DÉPOSITAIRE

- **BNP Paribas Securities Services**
9, rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

L'EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

- **CUSHMAN & WAKEFIELD**
Tour Opus 12
77, Esplanade du Général de Gaulle
92081 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

SOMMAIRE

LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION _____	2
ÉDITORIAL _____	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020 _____	6
LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE _____	7
LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE _____	8
LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION _____	10
LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES _____	20
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE _____	22
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES _____	24
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020 _____	27
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2021 _____	40
GLOSSAIRE _____	42





Éditorial

Par Bertrand Guillon,
Fund Manager
de la SCPI Soprorente



L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 et ses impacts économiques qui se poursuivront en 2021. Même s'il conviendra d'être vigilant en 2021, votre SCPI a su bien résister en 2020 grâce à ses solides fondamentaux et à la diversification de son patrimoine.

La crise sanitaire a accéléré des changements et tendances déjà existants auparavant.

Côté bureaux, la progression du télétravail amène les acteurs à repenser les surfaces louées et à les transformer en espaces de travail collaboratifs et de convivialité destinés à favoriser les interactions entre collègues, l'émulation collective et le bien-être de chacun.

Côté commerces, le modèle omnicanal devient la référence avec l'importance pour les enseignes de proposer une offre digitale et une présence en magasin physique. Le commerce physique demeure toujours prépondérant, porté par le besoin d'expérience client. Le e-commerce représente environ 13 % du chiffre d'affaires du commerce de détail global en 2020 selon la FEVAD¹.

Le taux de recouvrement de votre **SCPI Soprorente** a évidemment été impacté par cette situation sans précédent ayant conduit à la fermeture temporaire de nombreux commerces : il s'établit à 92 %² pour 2020. La distribution de l'année a été maintenue à 14,50 € par part et le niveau des réserves reste très confortable (23 mois de distribution).

"Soprorente n'a pas connu de départ de locataire en 2020"

À Toulouse sur l'immeuble "Wilson", votre SCPI poursuit la vente des lots de bureaux en étages, avec la cession du 2^{ème} étage effectuée en 2020 et ayant dégagé une plus-value comptable de 1 M€. Cette cession permet à Soprorente de poursuivre sa stratégie de recentrage sur les locaux dits "ERP" (Établissement Recevant du Public), en ne conservant à terme que le local commercial en rez-de-chaussée. Les commerces représentent ainsi 57 % du patrimoine (avec une prépondérance parisienne : 34 % à Paris, 11 % en région parisienne et 12 % dans les autres régions).

La valeur vénale du patrimoine s'est appréciée à périmètre constant de +0,9 % en 2020. Votre SCPI a su tirer profit des bonnes localisations de ses actifs en région Île-de-France (47 % à Paris et 20 % en région parisienne) et dans les grandes métropoles.

Autre fait très appréciable, Soprorente n'a pas connu de départ de locataire en 2020. Une relocation est intervenue à Fontenay-sous-Bois (94). Le taux d'occupation financier ASPIM moyen 2020 s'établit à 89,4 %, en hausse de +0,8 point par rapport à 2019 (88,6 %). La cession en septembre 2019 de la Tour Franklin, dont l'un des locataires bénéficiait de franchises de loyers significatives en 2019, a notamment contribué à cette amélioration.

Du point de vue de la performance de votre SCPI, le DVM (distribution de l'année sur le prix moyen d'acquisition de la part) 2020 s'établit à +4,08 % et le VPM (évolution du prix moyen d'acquisition de la part entre 2019 et 2020) 2020 à +0,38 %, soit une performance totale de 4,46 %.

¹ Fédération du e-commerce et de la vente à distance.

² Taux calculé sur la base d'extractions comptables arrêtées au 12 février 2021.



LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2020

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	SOPRORENTE
TYPE	Immobilier d'entreprise France entière
NOMBRE DE PARTS	241 255
CAPITAL	36 912 015 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 941

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	75,13	311,40 €
Valeur de réalisation	73,91	306,34 €
Valeur de reconstitution	87,81	363,99 €

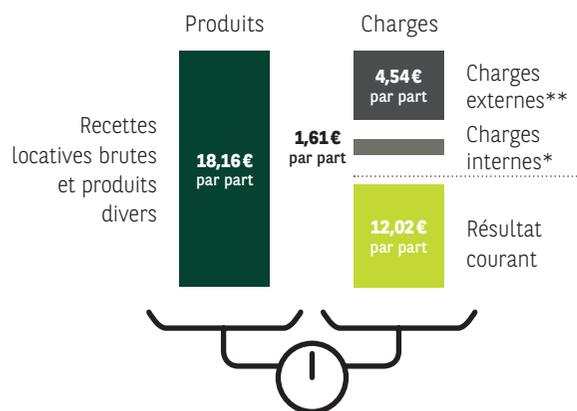
LA DISTRIBUTION

Distribution annuelle	12,00 €/part
Distribution complémentaire	2,50 €/part
Report à nouveau cumulé	16,33 €/part

LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	399 534 €
Nombre de parts échangées	1 233
Prix moyen net vendeur	324 €
Prix moyen acheteur	356 €
Confrontations	Mensuelles
Dernier jour ouvré de chaque mois à 12h	

LES GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS



* Provision pour travaux, provision nette pour créances douteuses.
** Frais et commissions de gestion, entretien, grosses réparations, charges locatives non récupérées.

PERFORMANCES CHIFFRES-CLÉS

TRI 5 ANS	TRI 10 ANS	DVM	VARIATION du prix moyen de la part	PERFORMANCE GLOBALE 2020
+8,83 %	+4,99 %	+4,08 %	+0,38 %	+4,46 %

DÉFINITIONS

- Le **taux de rendement interne (TRI)** est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette de placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent) ;
- Le **taux de distribution sur la valeur de marché (DVM)** de la SCPI est la division du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année 2020 par le prix moyen acheteur de l'année 2020 ;
- La **variation du prix moyen de la part 2020 / 2019** se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année 2020 et le prix acquéreur moyen de l'année 2019 par le prix acquéreur moyen de la part de l'année 2019.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

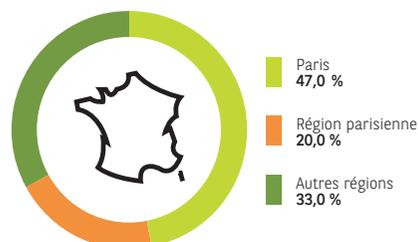


* Le **taux d'occupation financier (TOF) brut** se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF "ASPIM", les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

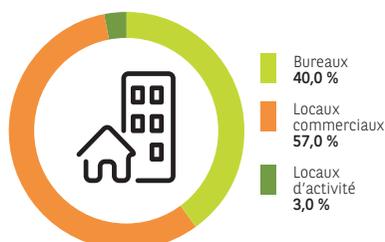
** Moyenne annuelle 2020.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

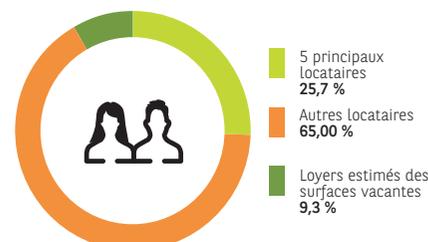
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS

► CONTEXTE ET CHALLENGES

Nous observons une accélération des réglementations locales et internationales, y compris le nouveau règlement sur la finance durable (SFDR) et la taxonomie européenne. Ces deux cadres réglementaires imposent que les sociétés de gestion adhèrent à partir de 2021 à des normes spécifiques pour mesurer et classer l'impact de leurs actifs. Cette approche permettra aux investisseurs de prendre des décisions éclairées en matière d'investissement, sur la base d'orientations ESG¹ comparables d'un fonds à l'autre.

Pour BNP Paribas REIM, cela signifie intégrer les enjeux ESG dans toutes nos activités, de la gestion des investissements de nos fonds à la gestion des actifs qui les composent. En 2020, nous avons commencé à classer nos fonds selon une nouvelle segmentation basée sur des engagements ESG plus appropriés à la stratégie de chaque fonds ; nous avons fixé des objectifs concrets d'amélioration de la performance ESG pour chacun des fonds, défini un ensemble d'actions réalisables pour chacun des actifs les composant, et mis en œuvre des mécanismes de suivi et de reporting appropriés.

BNP Paribas REIM a défini plusieurs niveaux d'intégration des challenges ESG :

- À l'échelle du marché immobilier, nous participons à des groupes de travail lancés par des organismes de place pour faire progresser la mise en place de bonnes pratiques.
- En tant qu'organisation, nous adoptons une approche cohérente de l'intégration ESG dans tous les métiers, et participons activement à la sensibilisation et l'adhésion des collaborateurs aux initiatives ESG.
- Nos gestionnaires de fonds s'efforcent de mettre en œuvre une sélection de critères ESG dans tous les produits et collaborent avec les investisseurs pour développer des stratégies à long terme, offrant une performance continue.
- À l'échelle des actifs, nos équipes prennent en compte les critères ESG dans les processus d'acquisition et de gestion, tout en trouvant des solutions durables et rentables pour améliorer la performance extra-financière des actifs.

Enfin, l'évolution des objectifs climatiques internationaux et européens pousse le secteur immobilier à accélérer rapidement la décarbonisation. C'est pourquoi BNP Paribas REIM collabore avec les parties prenantes pour définir des objectifs d'émissions mesurables, améliorer au maximum la performance environnementale des actifs, lancer de nouveaux fonds ESG et prouver la valeur à long terme des investissements durables.

Notre approche reflète les Principes de l'Investissement Responsable (PRI), dont nous sommes signataires, et affirme la conviction que l'investissement durable est un investissement intelligent. Nous considérons l'amélioration de la performance extra-financière de notre portefeuille comme une priorité à long terme, qui façonnera de plus en plus le secteur financier, stimulera le processus décisionnel des investisseurs et influera sur la performance des actifs.

Intégrer les problématiques ESG dans nos activités, via des objectifs ambitieux et mesurables, nous permet d'agir en tant qu'entreprise en communiquant clairement sur nos valeurs et en les alignant sur celles de nos parties prenantes, tant internes qu'externes.

¹ ESG pour Environnement, Social et Gouvernance.

► SOPRORENTE En valeur vénale, 34% des actifs de la SCPI Soprorente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



35 %

de données de consommations d'énergie collectées



50 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



88 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE

La découverte de vaccins ainsi que la vaste campagne de vaccination suscitent un espoir certain face à la pandémie de la Covid-19. La défiance dont semble faire preuve une partie de la population à l'égard de ces vaccins pourrait toutefois constituer un obstacle à l'atteinte de l'immunité collective. D'un point de vue économique, après la récession historique de 2020 (-8,3 %), l'assouplissement des mesures sanitaires depuis juin 2020 encourage à prévoir un fort rebond de la croissance économique pour 2021 (+5,5 %). Bien que le rétablissement complet de l'activité s'annonce long, 2022 apparaît comme un horizon accessible pour un retour à la normale du fonctionnement de l'économie.

L'inflation devrait rester très modérée en 2021 (+0,6 %) comme en 2020 (+0,5 %), freinée à la fois par la faiblesse du prix des matières premières et par la progression des stocks des entreprises. Dans ce contexte, l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait légèrement progresser en 2021 (+0,3 % en moyenne annuelle), compensant sa diminution exceptionnelle observée en 2020 (-0,2 %). C'est à partir de 2022 que la progression de l'ILAT est attendue plus forte (+1,8 %). Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins l'automne 2021, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

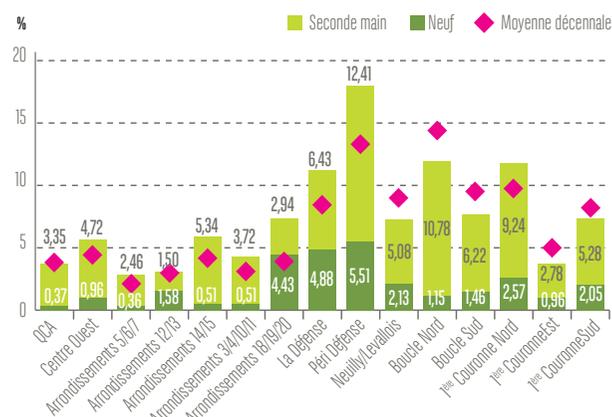
Avec 1,3 million de m² placés, le marché locatif des bureaux en Île-de-France finit l'année 2020 en retrait de 45 % sur un an. Le repli constaté en Île-de-France se matérialise sur la majorité des secteurs d'activité. On remarque tout de même que le créneau des grandes surfaces (> 5 000 m²) est particulièrement impacté avec un niveau de volume placé historiquement faible (400 000 m²). Malgré l'enregistrement de deux transactions exceptionnelles cette année (Total sur The Link à La Défense pour 126 000 m² et Engie sur son futur Eco-Campus à la Garenne-Colombes, 83 000 m²), le repli est marqué : -55 % sur un an avec seulement 21 transactions en 2020 (contre 73 en 2019). Le retrait est légèrement moins prononcé sur le créneau des petites et moyennes surfaces (< 5 000 m²) avec une évolution de -39 % sur un an.

La tendance à la baisse se poursuit sur l'ensemble des secteurs géographiques, à l'exception notable de La Défense, qui profite encore de l'opération exceptionnelle réalisée sur son secteur au cours de l'année. La Boucle Sud et la 1^{ère} Couronne Sud sont les plus touchées avec des replis respectifs de -77 % et -72 %. Ces marchés, habituellement portés par les transactions en grandes surfaces, sont pénalisés par leurs diverses restrictions d'activité. La 1^{ère} Couronne Sud suit la tendance avec une baisse de -69 %. De son côté, Paris intramuros affiche un retrait de -48 % sur un an. Enfin, on observe une certaine résilience de la 1^{ère} Couronne Nord, qui affiche la plus faible baisse en 1^{ère} Couronne (-34 %).

Le taux de vacance immédiat des bureaux en Île-de-France continue sa progression et s'affiche à 6,8 % fin 2020. Là encore, les secteurs géographiques se distinguent, révélant une évolution des taux de vacance à deux vitesses. Ainsi, la Péri-Défense atteint 18 % de vacance alors que le Quartier Central des Affaires de Paris (QCA), malgré une hausse, reste à un niveau faible (3,8 %), inférieur à sa moyenne décennale (4,1 %).

Cette hausse de la vacance aura certainement un impact sur les valeurs locatives. La correction des loyers touchera en premier lieu les actifs qui ne répondent que partiellement à la révolution des usages, amorcée par les utilisateurs. À l'inverse, le segment "prime" est pour le moment, peu affecté par la crise sanitaire. En 2020, le QCA affiche ainsi un loyer prime de 900 €/m²/an.

Taux de vacance des bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat

Le marché locatif de Paris QCA est traditionnellement l'un des plus dynamiques en Île-de-France. La capitale bénéficie du phénomène de centralité. La nécessité d'attirer les meilleurs talents est toujours plus forte, si bien que les entreprises sont incitées à privilégier des implantations dans le centre de Paris. En 2020, l'activité a été contrainte par la pandémie de Covid-19, avec seulement 229 000 m² commercialisés, contre 450 000 m² par an en moyenne de 2015 à 2019.

Le taux de vacance y reste toutefois très faible à 3,6 %, alors qu'au cours des 3 prochaines années, la restructuration d'un nombre conséquent de bâtiments (environ 150 000 m²) devrait permettre de soutenir la demande d'un marché structurellement sous-offreur. Ce déséquilibre entre demande et offre a permis au loyer prime d'atteindre 900 €/m²/an dans Paris QCA à fin 2020 (880 €/m²/an en 2019) malgré un contexte économique incertain.

LE MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire inédite qui n'a pas épargné les marchés régionaux de bureaux. Près de 1 245 000 m² ont été commercialisés au cours de l'année, soit un net repli de -36 % par rapport à 2019 où le volume de transactions a atteint un pic historique de près de 2 millions de m². Pour autant, en comparaison à la moyenne 5 ans, la baisse est à relativiser puisqu'elle ne représente plus que -24 % sur les 17 villes*.

Le volume des transactions a été impacté par une baisse significative des bureaux neufs (-46 % sur un an) et des opérations en compte-propre et clé en main (-40 %) tandis que les bureaux de seconde main ont subi une baisse moins importante (-28 %). Ce sont les grandes surfaces

* 17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours.

qui sont les plus touchés : -64 % pour les transactions supérieures à 5 000 m². Par ailleurs, le nombre de grandes opérations a été divisé par 2 (20 en 2020 contre 43 en 2019) et représente au total 13 % des surfaces commercialisées. Avec 30 % du marché, le segment des moyennes surfaces enregistre un recul moins prononcé (-41 %). De son côté, le créneau des petites surfaces a été plus résilient : -18 % pour les opérations inférieures à 1 000 m² qui représentent désormais 58 % du marché soit une proportion en hausse par rapport à 2019.

Le marché des bureaux en Régions devrait s'améliorer progressivement et enregistrer une croissance modérée en 2021. La demande placée atteindrait en effet, un volume de 1 500 000 m², soit une hausse de +20 % par rapport à 2020. De son côté, l'offre à un an a progressé de +13 % en un an et s'élève désormais à 2,65 millions de m². Le marché de l'offre neuve poursuit sa tendance haussière (+22 % par rapport à 2019) et représente 31% du stock tandis que la seconde main connaît une hausse plus timide (+9 %).

LE MARCHÉ DES COMMERCES EN FRANCE

La baisse du chiffre d'affaires du commerce de détail en France observée à la fin du second trimestre 2020 ne s'est pas accentuée au cours de l'été, grâce à la réouverture généralisée. À fin septembre, les recettes des commerçants français au cours des 12 derniers mois étaient ainsi 2,4 % inférieures à leur niveau de l'année précédente. Seul le secteur de l'alimentaire a réussi à accroître son chiffre d'affaires, aussi bien les magasins à prédominance alimentaire (+2,7 %) que les magasins alimentaires spécialisés (+6,5 %). Ceux-ci continuent de tirer profit de l'appétence croissante des consommateurs français pour les circuits-courts ou les aliments bio. La restauration (-19,8 %) subit les mesures prises pour endiguer la propagation du virus, à l'instar de l'habillement (-18,4 %) qui affronte en outre la concurrence croissante du e-commerce.

Si la part du e-commerce dans la totalité du commerce de détail reste encore faible, selon la FEVAD (Fédération du e-commerce et de la vente à distance) celui-ci devrait atteindre 110 milliards d'euros en 2020 en progression de 6 % sur un an. Pour rappel, le e-commerce représentait 7,7 % du chiffre d'affaires du commerce en France en 2019.

Avec 4,4 milliards d'euros, les montants investis en commerce affichent une baisse de 37 % par rapport à 2019. Même si le marché a bénéficié de la vente du portefeuille Crossroads pour plus d'1 milliard d'euros, on observe dans l'ensemble un fort retrait du nombre de transactions : 152 transactions se sont signées en 2020 contre plus de 220 en 2019. Un peu plus de la moitié des montants investis se sont signés à travers 6 transactions supérieures à 200 millions d'euros, tandis que les montants investis en commerce en France se répartissent équitablement entre l'Île-de-France et les Régions.

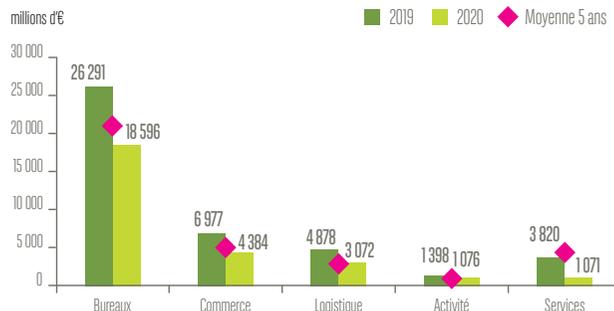
LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER EN FRANCE

Au 4^{ème} trimestre 2020, les investissements en immobilier d'entreprise ont représenté un total de 10 milliards d'euros en France, portant le volume global annuel à 28,2 milliards d'euros, soit une diminution de 35 % par rapport à 2019. Après plusieurs années de records successifs, les placements ont retrouvé en 2020 un niveau plus proche de la moyenne long terme.

Dans un contexte sanitaire et économique encore très incertain, il est difficile de prévoir l'évolution sur les années à venir. Cependant, il est peu probable que le marché retrouve un très fort dynamisme dès 2021. L'activité actuelle laisse présager une année 2021 stable ou en légère hausse comparativement à l'année inattendue que nous venons de vivre.

Avec des marchés locatifs globalement impactés par la crise et faisant face à quelques incertitudes, les investisseurs ont fait preuve de prudence, se retirant parfois de projets jugés trop risqués. A contrario, les actifs "Core", offrant un rendement sécurisé, ont été fortement plébiscités. Ainsi dans le contexte actuel, les écarts entre les profils de risque devraient se creuser davantage, créant une nouvelle hiérarchisation des valeurs en fonction de la qualité intrinsèque des actifs et de l'appréciation du risque de leur situation locative.

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

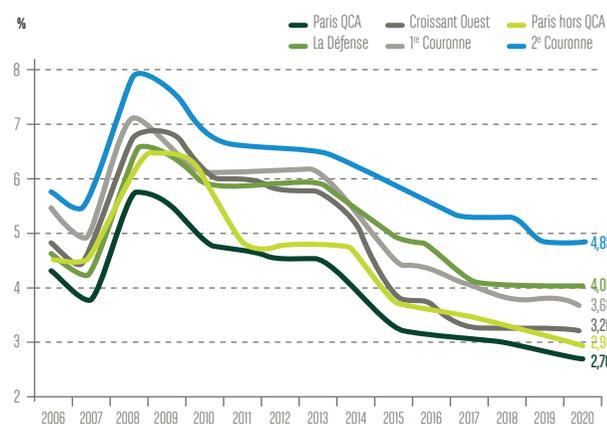


Source : BNP Paribas Real Estate

Les transactions signées cette année nous permettent d'afficher un taux de rendement "prime" de 3,15 % pour les commerces en pied d'immeuble dans Paris. Ainsi le taux "prime" sur cette classe d'actif s'est décompressé de 65 points de base en un an. A contrario, sur les actifs tertiaires et logistiques, les taux "prime" ont continué de se contracter, avec une baisse de 10 points de base enregistrée en un an. Dans le secteur de Paris QCA, le taux "prime" en bureaux s'élève à présent à 2,70 %. En logistique, il est passé en-dessous de la barre des 4,00 % (3,90 %), grâce à une opération signée en Régions.

Avec un OAT négatif qui devrait se maintenir autour de 0 dans les mois à venir, couplé à d'importantes liquidités sur les marchés financiers, le secteur immobilier offre une prime de risque toujours avantageuse. Les taux "prime" devraient donc se maintenir, voire se compresser encore davantage.

Taux de Rendement "Prime" des Bureaux en Île-de-France



Source : BNP Paribas Real Estate

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

CESSION

Le 29 avril 2020, votre SCPI a cédé au prix de 1,4 M€ les lots vacants constituant le 2^{ème} étage de l'immeuble situé place Wilson à Toulouse (31), dont elle détient plusieurs lots sur différents niveaux. Ce prix de cession est à comparer à l'expertise 31 décembre 2019 de ces mêmes lots qui s'élevait à 0,8 M€ hors droit. Par ailleurs, cette cession permet de dégager une plus-value comptable de 1,0 M€.

L'objectif est de conserver le local commercial en rez-de-chaussée, qui bénéficie d'un emplacement de grande qualité.

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Prix net vendeur (M€)	Date de cession
Toulouse Wilson (R+2) - Toulouse (31)	296	Bureaux	1,4	29/04/2020
TOTAL	296		1,4	

ACQUISITION

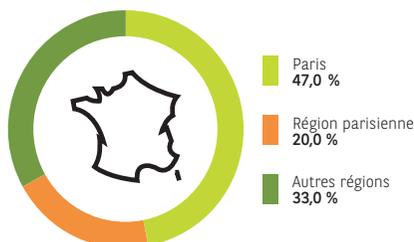
Votre SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition au cours de l'exercice.

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN % DES VALEURS VENALES)

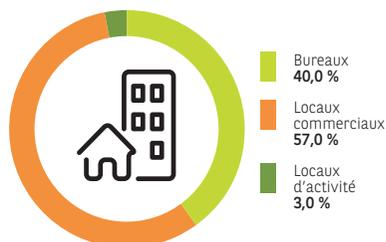
Conformément à sa stratégie, la cession des lots du 2^{ème} étage de l'immeuble situé à Toulouse a permis à votre SCPI de poursuivre le recentrage de son portefeuille d'actifs sur Paris intra-muros d'une part (47 % du patrimoine en 2020, identique à 2019) et sur les locaux dits ERP "Établissement Recevant du Public" d'autre part. La portion des commerces est majoritaire au sein de votre patrimoine et représente, à fin 2020, 57 % (vs 53 % au 31 décembre 2019) de la valeur vénale de votre portefeuille d'actifs immobiliers, significativement devant les bureaux (40 %).

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	Total
Paris	13 %	34 %	0 %	47 %
Région Parisienne	6 %	11 %	3 %	20 %
Autres régions	21 %	12 %	0 %	33 %
TOTAL	40 %	57 %	3 %	100 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



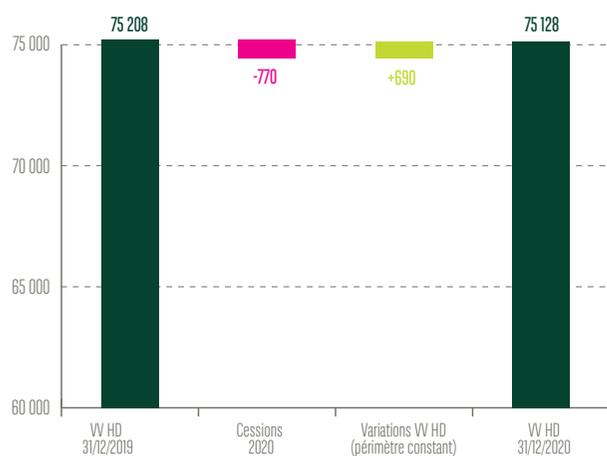
LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorente, au 31 décembre 2020, s'élève à 75,1 M€ hors droits, soit un niveau quasiment stable par rapport à l'exercice précédent (-0,1 M€, soit -0,1 % par rapport à 2019). Cette baisse est exclusivement due à la sortie du portefeuille de l'actif à Toulouse vendu au cours de l'exercice 2020.

Cette évolution s'explique par les événements et effets suivants :

- -0,8 M€ de valeur vénale au 31 décembre 2019 correspondant à la cession des lots du 2^{ème} étage de l'immeuble à Toulouse (31) qui sortent ainsi du périmètre ;
- +0,7 M€ de progression des valeurs d'expertise sur 2020 à périmètre constant.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2019 ET 2020 (K€ ⁽¹⁾)



⁽¹⁾ En milliers d'euros.

La valeur vénale des immeubles à périmètre constant est ainsi en légère hausse de +0,9 % en 2020.

Les évolutions par typologie d'actifs sont détaillées ci-dessous :

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	40 %	10	3,9 %
Commerces	57 %	21	-1,3 %
Locaux d'activité	3 %	1	6,5 %
TOTAL	100 %	32	0,9 %

Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs suivants : celui de la rue Charcot (Paris 13^{ème}) loué à des services universitaires et le local commercial du boulevard Saint Marcel (Paris 13^{ème}) où est exploitée une activité de distribution alimentaire considérée comme résiliente, avec respectivement +14 % et +10 % sur un an.

Les baisses les plus importantes concernent deux actifs de commerce : (i) l'actif sis rue de Berri à Paris 8^{ème} (-6 %) et (ii) l'actif avenue Malakoff à Paris 16^{ème} (-6 %). L'expert immobilier a pris en considération l'impact de la crise sanitaire sur les secteurs de la restauration et du tourisme et retenu un taux de rendement à la hausse.

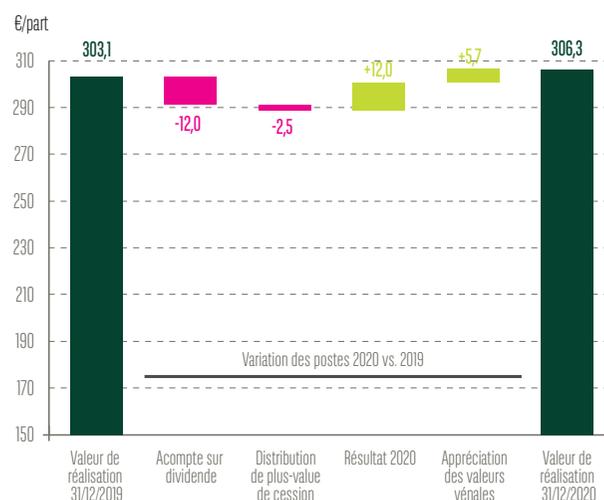
Globalement, les actifs de commerce de votre SCPI connaissent pour autant une baisse moyenne modérée, de -1,3 %, notamment grâce à leur bonne situation géographique essentiellement à Paris et en première couronne et à la diversification des activités commerciales qu'ils abritent.

Les actifs de bureaux s'apprécient quant à eux de +3,9 % en 2020, compte tenu des corrections à la baisse des taux de rendement appliqués par l'expert immobilier pour refléter la compression des taux de marché.

Après prise en compte des autres actifs de la SCPI et de ses dettes, les valeurs de réalisation et de reconstitution s'établissent ainsi :

	2019		2020		Variation
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	en %
Valeur de réalisation	73 115,31	303,06	73 906,71	306,34	+1,1 %
Valeur de reconstitution	86 954,30	360,42	87 813,83	363,99	+1,0 %

La variation de la valeur de réalisation (en € /part) entre le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2020 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

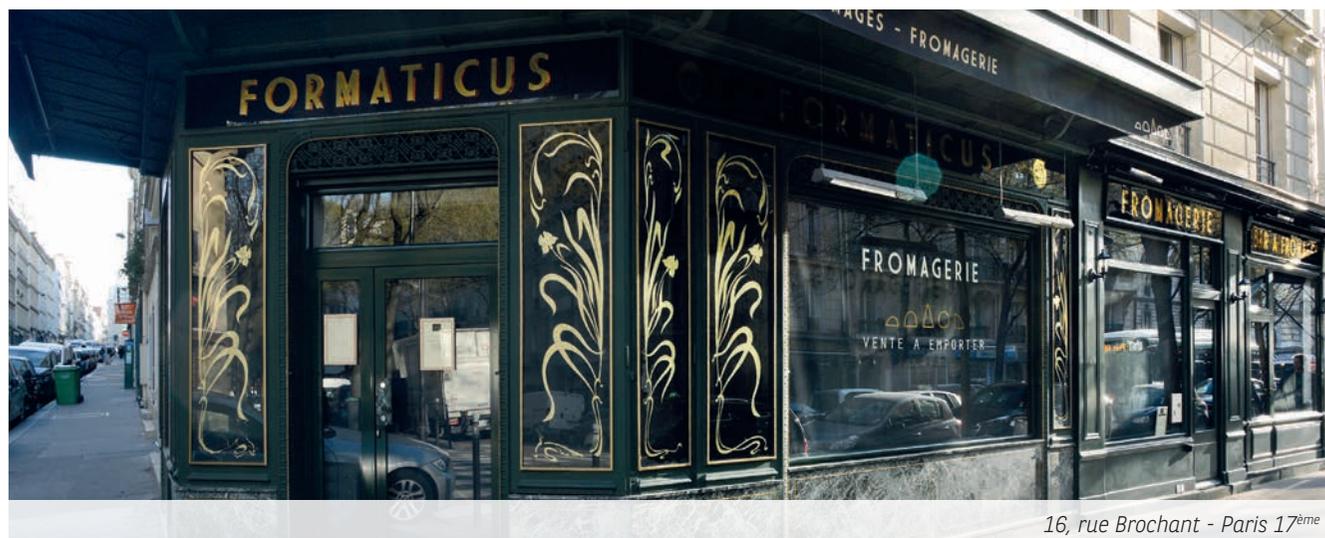
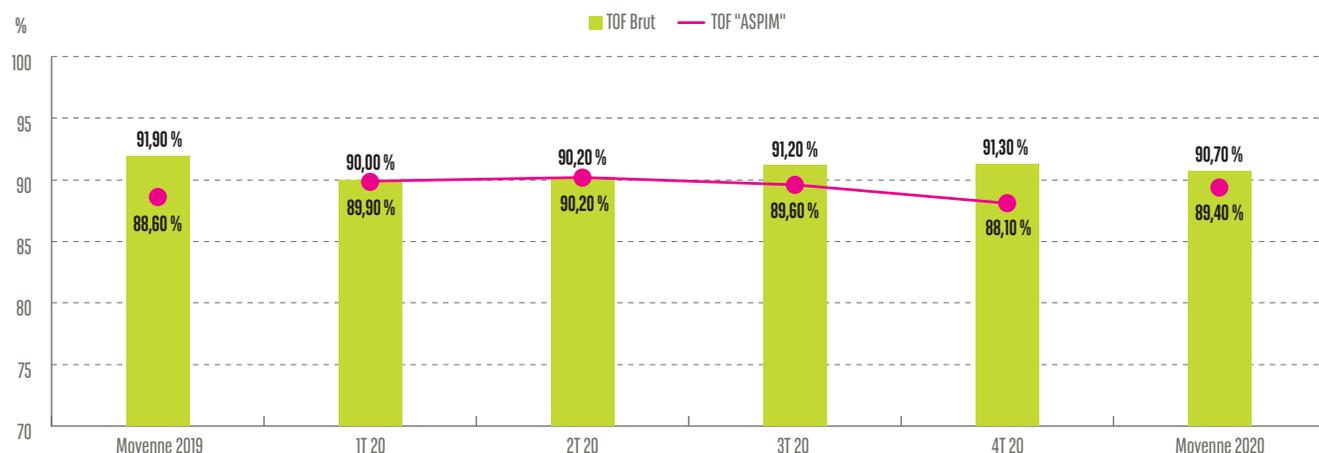
Au 31 décembre 2020, votre SCPI détient 32 immeubles.

Le TOF brut (les locaux sous franchises de loyer sont inclus dans les locaux loués) moyen s'établit à 90,7 %, en recul de 1,2 point par rapport à 2019. Cette évolution s'explique principalement par la vacance supplémentaire sur l'actif de Fontenay-Sous-Bois (94) - avant une relocation partielle intervenue en fin d'année 2020 - et la vacance sur l'immeuble place Wilson à Toulouse (31) - en partie réduite lors de la cession en 2020 des lots vacants constituant le 2^{ème} étage.

Le TOF "ASPIM" moyen s'élève à 89,4 % en 2020. Il est en hausse de 0,8 point par rapport au TOF "ASPIM" moyen de 2019. Selon la définition du TOF "ASPIM", les locaux sous franchise de loyer sont considérés comme des locaux vacants car ils ne génèrent pas de revenus pour la SCPI pendant la période dite de "franchise de loyer". Cette évolution est essentiellement liée à la baisse du poids des franchises de loyers, suite à la cession en septembre 2019 de la Tour Franklin, dont l'un des locataires, Vitogaz, avait bénéficié de franchises de loyers significatives en 2019.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EN % DES LOYERS)

	Moyenne 2019	2020 T1	2020 T2	2020 T3	2020 T4	Moyenne 2020
TOF BRUT	91,9 %	90,0 %	90,2 %	91,2 %	91,3 %	90,7 %
TOF "ASPIM"	88,6 %	89,9 %	90,2 %	89,6 %	88,1 %	89,4 %
Locaux loués en franchise de loyer	3,3 %	0,1 %	0,0 %	1,6 %	3,2 %	1,3 %
LOCAUX VACANTS	8,1 %	10,0 %	9,8 %	8,8 %	8,7 %	9,3 %
En travaux ou sous promesse de vente	0,8 %	3,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,0 %
Locaux disponibles à la location	7,3 %	6,8 %	9,8 %	8,8 %	8,7 %	8,3 %
TOTAL	100,0 %					



16, rue Brochant - Paris 17^{ème}

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2020

Aucune libération de locaux n'a été enregistrée au cours de l'année 2020.

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2020

Adresse	Surface (m ²)	Nature	Locataire
182-184, avenue Mal de Lattre de Tassigny – Fontenay-sous-Bois (94)	194	Bureaux	GOLDEN TRANSPORTS SERVICES
TOTAL	194		22 K€/an de loyers, soit 0,4 % des loyers de la SCPI

Le seul mouvement locatif de l'année concerne la relocation intervenue au 3^{ème} trimestre 2020 sur l'actif de Fontenay-sous-Bois (94). La société de transport routier, Golden Transports Services, a pris à bail le rez-de-chaussée de l'immeuble, représentant une surface de 194 m², dans le cadre d'un bail de 10 ans, dont une durée ferme de 3 ans.

Il convient de noter le renouvellement acté en 2020 et à effet rétroactif au 1^{er} juillet 2016 du bail de l'université Panthéon Assas sur l'actif situé rue Charcot à Paris 13^{ème} (75) pour une durée totale de 9 années, dont 6 fermes (loyer annuel de 205 K€ en 2020).

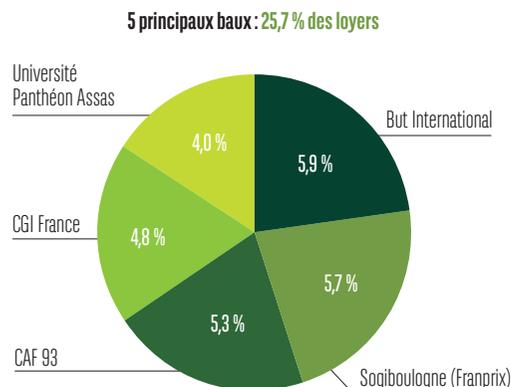
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2020)

Une double approche des risques locatifs est présentée.

La première vise à identifier le risque locatif par bail, avec les cinq plus importants loyers du portefeuille et la seconde met en avant le risque de contrepartie par locataire. Elle mesure le risque de la SCPI en cas de difficultés économiques d'un locataire titulaire de plusieurs baux à des adresses différentes.

Au 31 décembre 2020, les 5 principaux locataires concentrent 25,7 % des revenus potentiels de Soprorente, ce qui assure à la SCPI une diversification satisfaisante du risque. Les principaux locataires présents dans votre SCPI offrent des signatures de qualité (enseignes nationales reconnues ou administrations), présentant des notations Intuiz Altares¹ comprises entre 12/20 et 20/20.

A fin 2020, les deux indicateurs que sont le risque locatif et le risque de contrepartie sont identiques. Les locataires concernés sont présentés ci-dessous :

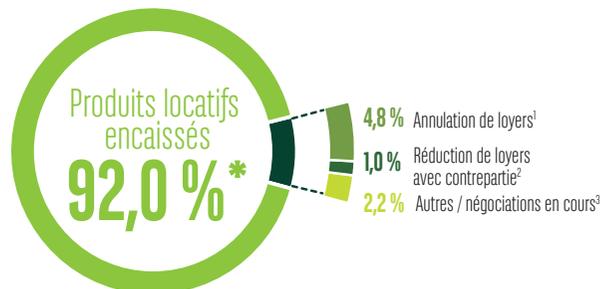


¹ Score sur 20, reflétant le risque de défaillance d'une société. Un faible score représente un risque significatif de défaillance.

PERCEPTION DES LOYERS – DÉPRECIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PERCEPTION DES LOYERS

La perception des loyers est un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers et charges encaissés au titre de l'année 2020 représentent 92,0%* des quittancements réalisés auprès des locataires depuis le 1^{er} janvier 2020. Les sommes non recouvrées s'analysent de la façon suivante :



1. Avoir accordés aux locataires (y compris fermetures administratives).
2. Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).
3. Échanges en cours avec les locataires afin d'aboutir à un accord locatif.

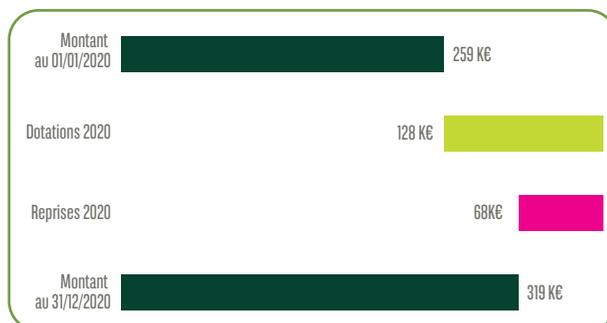
* Analyse réalisée sur la base d'extractions comptables en date du 12 février 2021.

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 259 K€ au 31 décembre 2019 à 319 K€ au 31 décembre 2020.

La hausse de 60 K€ sur un an s'explique comme suit :

- des dotations de 128 K€ comptabilisées au cours de l'exercice, en application des règles de dépréciation des créances échues depuis plus de 3 mois ;
- des reprises de dépréciation de 68 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2019).



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -60 K€ en 2020.

LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2020

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaires
Le Wilson TOULOUSE (31)	85	Locataire parti, en redressement judiciaire. Procédure en cours. 17 K€ recouvrés en 2020.
Avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	52	Locataire en liquidation judiciaire.
45, rue de Berri PARIS 8 ^{ème} (75)	33	Perte d'activité du locataire liée au contexte sanitaire. Accord amiable négocié. Le locataire devrait régulariser son arriéré de loyer.
32, boulevard des Batignolles PARIS 17 ^{ème} (75)	25	Locataire en difficulté financière suite aux fermetures administratives décidées pour lutter contre la Covid-19. Les discussions en vue d'un accord amiable n'ont pas abouti. Procédure judiciaire en cours.
Autres (14 dossiers)	124	Soit une moyenne de 8,9 K€ par contentieux
TOTAL	319	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2020

Les principaux travaux réalisés au cours de l'année ont porté sur les actifs présentés ci-dessous :

Immeuble	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	Total	Nature
32, boulevard des Batignolles PARIS 17 ^{ème} (75)	-	49 K€	49 K€	Ravalement de façade
Autres	-	29 K€	29 K€	Travaux divers, individuellement non significatifs, sur 8 actifs
TOTAL	0 K€	78 K€	78 K€	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a ainsi réalisé des travaux d'entretien d'un montant total de 78 K€.

Les travaux ont principalement concerné le ravalement de façade de l'immeuble situé au 32 boulevard des Batignolles à Paris 17^{ème} (75) pour 49 K€, correspondant à 50 % du coût total prévisionnel des travaux (lissage sur 2 ans).

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, est de 328 K€ au 31 décembre 2020 (versus 0 K€ au 31 décembre 2019). Cette provision, constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel de travaux établi sur 5 ans, ne comprend que les travaux qui ne pourront pas être immobilisés et dont

la réalisation est certaine ou quasi-certaine. La dotation de 328 K€ en 2020 correspond principalement à des travaux de toiture (165 K€) et d'étanchéité (100 K€) prévus respectivement sur les immeubles de bureaux situés à Lille (59) et à La Garde - Grand Var (83).

ENDETTEMENT ET LEVIER

Votre SCPI a recours à l'endettement bancaire, dans la limite des autorisations votées en assemblée générale des associés, conformément à la réglementation en vigueur. Ces limites sont susceptibles d'être modifiées chaque année par l'assemblée générale des associés.

Au 31 décembre 2020, les limites s'élèvent respectivement à 20 % de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 14,8 M€, et à 10 % de la valeur de réalisation, soit 7,4 M€, pour les emprunts relais.

Dans le cadre des 5 acquisitions réalisées en 2017, un financement bancaire de 5,6 M€ avait été mis en place avec LCL au taux fixe de 1,12 % sur 5 ans.

Pour rappel, un remboursement anticipé partiel de 1 M€ avait été effectué en décembre 2019 au profit de la banque LCL, sans aucun frais ni indemnité compensatoire.

Aucun nouvel emprunt n'a été contracté au cours de l'exercice 2020.

Les modalités de cette dette financière sont détaillées ci-dessous :

Crédit en cours	Crédit Long terme
Banque	LCL
Date de signature	Juin 2017
Echéance du prêt	Octobre 2022
Durée du prêt	5 ans
Capital emprunté	5,6 M€
Capital restant dû au 31 décembre 2020	4,6 M€
Taux d'intérêt	1,12 %
Type de taux	fixe
Profil d'amortissement	In fine
Actifs financés	Portefeuille de 5 commerces parisiens

Au 31 décembre 2020, le montant effectif des emprunts s'élève ainsi à 4,6 M€ (emprunt long terme), en dessous des limites votées en assemblée générale des associés en 2020.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 6,2 % au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 99,6 % selon la méthode brute et à 106,2 % selon la méthode de l'engagement.

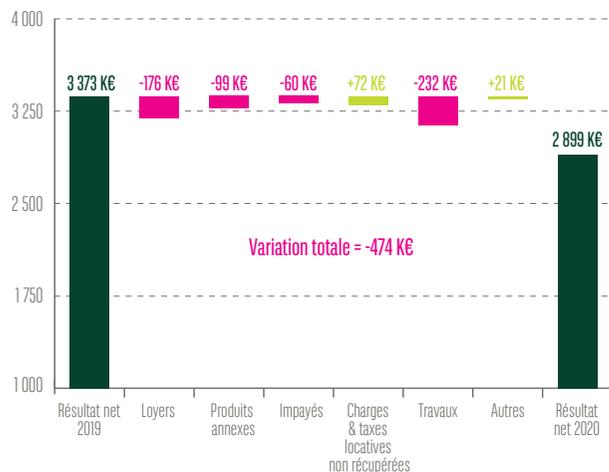
À titre de comparaison, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100 %, reflétant ainsi une exposition neutre. A l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2020 s'est élevé à 2 899 K€ (soit 12,02 € par part), contre 3 373 K€ (soit 13,98 € par part) au titre de 2019.

Les facteurs explicatifs de cette baisse sont détaillés ci-après :



Loyers : La baisse de 176 K€ des loyers par rapport à 2019 s'explique principalement par les annulations de loyers accordées aux locataires concernés par les fermetures administratives (soit 163 K€).

Produits des activités annexes : Les produits annexes s'élèvent à 54 K€ en 2020, contre 153 K€ l'année passée. En 2019, une indemnité d'occupation de 62 K€ avait été facturée à un locataire sur l'actif du Parc d'Ariane à Aix-en-Provence (13) ainsi que des indemnités de résiliation et de remise en état à divers locataires, non récurrentes cette année.

Impayés : L'impact net des impayés s'élève -60 K€ en 2020, contre un impact nul en 2019 (cf analyse supra).

Charges et taxes locatives non récupérées : Le recul de ce poste (-72 K€) est lié d'une part à la baisse de la contribution économique territoriale (-52 K€) et d'autre part à la légère hausse du taux d'occupation financier.

Travaux : L'évolution de ce poste s'explique par la dotation à la provision pour gros entretien (+ 328 K€), partiellement compensée par la baisse des travaux d'entretien par rapport à 2019 (-96 K€).

Par ailleurs, s'agissant de la gestion corporate de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2020 :

- 983 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 1 106 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2020 s'est élevé à 12,02 € par part, contre 13,98 € au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, il a été distribué 14,50 € par part aux associés, dont 2,50 € versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 0,02 € par part. Il atteint 16,33 € par part à fin 2020.

Au 31 décembre 2020, le solde du compte plus ou moins-value s'élève à 11,61 € par part (versus 10,82 € par part au 31 décembre 2019).

DISTRIBUTION 2020 (€/part)

DISTRIBUTION COURANTE

12,00 €

DONT

REVENUS DE PRODUITS FINANCIERS

-

REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES

-

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (17,2 %)

-

PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE À LA SOURCE SUR PRODUITS FINANCIERS ET REVENUS DE VALEURS MOBILIÈRES (12,8 %) À TITRE D'ACOMPTE SUR L'IR*

-

DISTRIBUTION DE PLUS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES

2,50 €

* Sauf cas de dispense justifié.

Ainsi, la **performance globale** de Soprorente s'élève à **4,46 %** et se décompose de la façon suivante :

- **4,08 % de DVM en 2020** (performance locative mesurée par le rapport entre la distribution et le prix moyen acheteur sur le marché secondaire), contre 4,10 % en 2019.
- **0,38 % de VPM en 2020** (performance en capital mesurée par la variation entre le prix moyen acheteur 2019 et le prix moyen acheteur 2020 sur le marché secondaire), contre 4,82 % en 2019.

LE CAPITAL ET LE MARCHÉ DES PARTS

LE CAPITAL

Date de création de la SCPI : 10 mars 1980 – Capital actuel atteint en 2001.

CAPITAL AU 31/12/2020 (NOMINAL DE LA PART : 153 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 941

TRANSACTIONS RÉALISÉES EN 2020

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
1 233	324 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2020 s'est établi à 315 € la part, soit une baisse de 13 % par rapport à fin 2019 (363 €). Ce recul est néanmoins à nuancer au regard de la forte hausse du prix d'exécution constatée au cours de l'année 2019 (+16 % par rapport à fin 2018). Le prix d'exécution moyen de l'année 2020 s'élève ainsi à 324 €, en légère hausse par rapport au prix d'exécution moyen de l'année 2019 (+0,4 %).

En 2020, le volume des échanges a représenté 0,5 % du nombre total des parts, en forte baisse par rapport à l'année précédente (1,2 %), reflet de l'attentisme dont ont fait preuve les investisseurs potentiels dans le contexte de la crise sanitaire et économique traversée.

ORDRES EN COURS AU 31/12/2020

Nombre de parts à la vente	En % du nombre total de parts	Dont parts inscrites à la vente depuis plus d'un an (en % du capital)
1 993	0,83 %	-

ÉVOLUTION DU MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts au 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une cession	Offre de cession en suspens	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
2016	3 940	1,63 %	NS	-	40 326
2017	4 172	1,73 %	NS	465	48 507
2018	4 342	1,80 %	NS	57	53 292
2019	2 971	1,23 %	NS	515	38 396
2020	1 233	0,51 %	NS	1 993	15 518

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	239,53 €	292,35 €	301,46 €	313,30 €	363,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	256,00 €	296,00 €	308,00 €	323,00 €	324,00 €
Prix acheteur moyen correspondant ⁽¹⁾	281,00 €	325,00 €	338,00 €	354,00 €	356,00 €
Dividende versé au titre de l'année	14,50 € ⁽²⁾				
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	5,16 %	4,46 %	4,29 %	4,10 %	4,08 %
Report à nouveau cumulé par part	6,66 €	12,05 €	14,34 €	16,32 €	16,33 €

⁽¹⁾ Pour mémoire, le prix d'exécution est augmenté des droits d'enregistrement de 5 % et de la commission de cession.

⁽²⁾ Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix acheteur moyen constaté sur la même année.

⁽³⁾ Dont un montant de 2,50 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Outre l'approbation des comptes annuels, les associés sont appelés à s'exprimer notamment sur les points suivants :

- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Autorisation de contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum cumulé de 20 % de la valeur de réalisation ;
- Autorisation de contracter des emprunts relais dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur de réalisation.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution.

Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (EN EURO)

Année	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	16,93	94,08	18,55	98,81	19,01	97,43	18,69	97,43	17,96	98,87
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,07	0,00	0,01	0,00	0,00
Produits divers ⁽²⁾	1,06	5,92	0,22	1,19	0,49	2,50	0,49	2,56	0,20	1,13
TOTAL REVENUS	18,00	100,00	18,77	100,00	19,51	100,00	19,18	100,00	18,16	100,00
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,07	11,51	2,05	10,94	2,17	11,12	2,12	11,03	1,98	10,91
Autres frais de gestion	0,56	3,10	0,50	2,67	0,85	4,38	0,97	5,08	0,70	3,87
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,45	2,49	0,75	4,02	0,83	4,27	0,69	3,58	0,29	1,59
Charges locatives non récupérées	1,56	8,66	1,23	6,56	1,34	6,86	1,53	7,96	1,57	8,62
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,64	25,76	4,54	24,19	5,19	26,62	5,31	27,66	4,54	24,99
Amortissements nets										
du patrimoine	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes ⁽³⁾										
pour travaux	0,84	4,67	-0,20	-1,05	-0,06	-0,29	-0,13	-0,67	1,36	7,47
autres	-0,33	-1,81	0,16	0,88	0,09	0,44	0,03	0,13	0,25	1,38
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,52	2,87	-0,03	-0,18	0,03	0,15	-0,10	-0,54	1,61	8,85
TOTAL CHARGES	5,15	28,64	4,51	24,02	5,22	26,78	5,20	27,12	6,15	33,84
RÉSULTAT COURANT	12,85	71,36	14,26	75,98	14,29	73,22	13,98	72,88	12,02	66,16
Variation report à nouveau	0,85	4,69	5,39	28,70	2,29	11,72	1,98	10,32	0,02	0,09
Variation autre réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51	12,00	62,56	12,00	66,07
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	66,67	12,00	63,93	12,00	61,51	12,00	62,56	12,00	66,07

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

⁽²⁾ y compris les produits exceptionnels.

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises et augmentée des créances irrécouvrables.

DETTES À L'ÉGARD DES FOURNISSEURS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
DETTES COURANTES						
Montant TTC	204 879,10	13 531,40	37 813,37	57 204,45	11 127,90	98 733,38
Nombre Factures	87					
% des achats de l'exercice	9,60 %	0,63 %	1,77 %	2,68 %	0,52 %	4,63 %
DETTES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% des achats de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	204 879,10	13 531,40	37 813,37	57 204,45	11 127,90	98 733,38
Nombre Factures	87					
% des achats de l'exercice	9,60 %	0,63 %	1,77 %	2,68 %	0,52 %	4,63 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2020 PAR DATE D'ÉCHÉANCE (EN EURO)

Nature / exercice	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
CRÉANCES COURANTES						
Montant TTC	897 926,59	0,00	19 801,69	3 292,87	199 114,01	675 718,02
Nombre Factures	257					
% du CA de l'exercice	16,31 %	0,00 %	0,36 %	0,06 %	3,62 %	12,27 %
CRÉANCES LITIGIEUSES						
Montant TTC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nombre Factures	0					
% du CA de l'exercice	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL						
Montant TTC	897 926,59	0,00	19 801,69	3 292,87	199 114,01	675 718,02
Nombre Factures	257					
% du CA de l'exercice	16,31 %	0,00 %	0,36 %	0,06 %	3,62 %	12,27 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2020 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	61 172 501,54 €
Valeur nette des autres actifs	-1 221 291,15 €
Valeur comptable	59 951 210,39 €

SOIT POUR UNE PART :

248,50 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	75 128 000,00 €
Valeur nette des autres actifs des non-valeurs	-1 221 291,15 €
Valeur de réalisation	73 906 708,85 €

SOIT POUR UNE PART :

306,34 €

VALEUR DE RECONSTITUTION (ce qu'il faudrait déboursier pour reconstituer le patrimoine)

Valeur de réalisation	73 906 708,85 €
Frais d'acquisition	5 476 990,00 €
Commission de souscription	8 430 127,31 €
Valeur de reconstitution	87 813 826,16 €

SOIT POUR UNE PART :

363,99 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés ⁽¹⁾	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	42 805 460,37	348 721,00	43 154 181,37
+/- Value sur cessions d'immeubles	10 053 263,83	794 159,82	10 847 423,65
- Distribution de la plus value	-7 442 716,75	-603 137,50	-8 045 854,25
- Achats d'immeubles, agencements et aménagements	-104 459 765,97		-104 459 765,97
- Frais d'acquisition (non récupérables) ⁽³⁾	-2 523 461,79		-2 523 461,79
+ Amortissements des frais d'acquisition	1 361 083,49		1 361 083,49
- Prélèvement sur la prime de fusion	-186 397,22		-186 397,22
SOLDE	-6 029 086,05	539 743,32	-5 489 342,73

⁽¹⁾ Hors commissions de souscription non encaissées par la SCPI.

⁽²⁾ Cessions d'immeubles = coût historique des immeubles.

⁽³⁾ Il s'agit uniquement des frais de notaire et d'enregistrement.



45, rue de Berri - Paris 8^{ème}

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCI de BNP Paribas REIM France

RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET D'ÉTHIQUE PROFESSIONNELLE APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DE FONDS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF (« AIFM »)

➤ L'ENVIRONNEMENT DU CONTRÔLE INTERNE

LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

En tant que société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), BNP Paribas REIM France (« REIM France ») est soumise à des dispositions légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur bancaire qui assure la transposition en droit français des volets gouvernance et contrôle interne de la Directive 2013/36/UE (directive CRD IV) ;
- Le code de conduite du groupe BNP Paribas et les codes de déontologies du groupe BNP Paribas Real Estate et des associations professionnelles dont la société de Gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures de Conformité de REIM France et du groupe BNP Paribas.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de BNP Paribas REIM France sont :

- **L'exhaustivité du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de BNP Paribas REIM France, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités essentielles comme celles confiées aux Property Managers. Le respect de ces principes est régulièrement vérifié, notamment au travers des investigations conduites par l'Inspection Générale ou l'audit interne. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue a minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles et fonctionnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- **La définition précise des fonctions et des tâches**, notamment via la formalisation systématique de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **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 ainsi que par une séparation claire entre les acteurs des différentes lignes de défense ;
- **La formalisation et la maintenance d'un corps de procédures**. Ces procédures sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen d'une base informatique ;

- **L'existence de systèmes de contrôle**, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau - audit interne ou Inspection Générale de BNP Paribas) ;
- **La mise en place et les tests du plan de continuité d'activités (PCA)**.

➤ LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE

LE DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE : UN MODÈLE REPOSANT SUR TROIS LIGNES DE DÉFENSE

Afin d'intégrer le contrôle interne au cœur des activités de REIM France, un modèle composé de trois lignes de défense a été mis en place. Au sein de cette structure de gouvernance, les trois lignes de défense travaillent en étroite collaboration afin de se fournir conseil et accompagnement dans le but d'atténuer les risques impactant l'organisation et l'activité.

Le dispositif de contrôle interne de REIM France est conforme aux standards du groupe BNP Paribas.

LA PREMIÈRE LIGNE DE DÉFENSE

La première ligne de défense est responsable du dispositif de contrôle interne, en particulier de la gestion des risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée, et du dispositif de contrôle Permanent. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'identifier et évaluer les risques auxquels BNP Paribas REIM France est exposée dans la cartographie des risques qui est mise à jour annuellement ;
- D'établir le plan des contrôles dit "majeurs" qui sont matérialisés sous la forme de "Point de Surveillance Fondamentaux". Ce plan de contrôles est mis à jour annuellement parallèlement à la mise à jour de la cartographie des risques ;
- De réaliser les contrôles majeurs et définir le plan d'actions en cas d'anomalies identifiées ;
- De rédiger les procédures relatives à la gestion du risque opérationnel et au contrôle permanent ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction de Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate qui a la charge de les saisir dans l'outil du groupe BNP Paribas.
- D'alerter de manière anticipée le Directoire sur la maîtrise des risques de BNP Paribas REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlés ainsi que les opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles

sont formalisés dans une grille spécifique à chaque contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante des opérationnels conformément au dispositif de BNP Paribas.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des Comités de Contrôle Interne (« CCI ») se tenant à une fréquence *à minima* semestrielle.

LA DEUXIÈME LIGNE DE DÉFENSE

La deuxième ligne de défense se compose de deux fonctions, indépendantes l'une de l'autre, mais également indépendantes des équipes opérationnelles sur un plan hiérarchique et fonctionnel :

• La fonction de gestion des risques, comprenant le contrôle du risque opérationnel :

Sous la responsabilité du Responsable de la gestion des risques (ou Risk Manager) indépendant des équipes opérationnelles, cette fonction supervise le dispositif de contrôle des risques financiers et opérationnels.

Afin de garantir son indépendance, le Risk Manager est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur des Risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assure du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du Groupe BNP Paribas ;
2. Assure une revue critique des risques financiers (risques de liquidité, de contrepartie, de crédit et de marché) identifiés par la première ligne de défense pour chaque fonds sous gestion. Le Risk Manager est responsable du suivi de la mise en place des mesures d'atténuation de ces risques. Dans le cadre de la gestion de la liquidité, la société de gestion a mis en place un processus de suivi périodique, incluant la réalisation de "stress-tests de liquidité", en conditions normales et exceptionnelles de marché, ainsi que des "stress-tests de marché". Les stress-tests sont réalisés *à minima* une fois par an, en prenant en compte certains paramètres tels que la nature juridique du fonds, les rachats potentiels de parts, les obligations liées aux passifs du fonds ou les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction RISK de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France. En particulier, un Comité de Contrôle Interne (« CCI ») dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées, est tenu *à minima* semestriellement. Les membres du directoire de REIM France, ainsi que les fonctions Conformité, Risque, Juridique et Contrôle Permanent de BNP Paribas Real Estate participent aux CCI.

Les limites quantitatives et qualitatives fixées pour gérer les risques financiers ne font pas apparaître de dépassement ou de niveau de risque anormal à la clôture de l'exercice 2020 de votre SCPI.

• La fonction Conformité

Placée sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne ("RCCI"), elle s'articule autour des principales thématiques suivantes :

1. La protection des intérêts du client ;
2. La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité de marché.

L'ensemble de ces thématiques est repris dans les procédures de Conformité et dans le Code de Conduite du Groupe BNP Paribas 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 au sein de REIM France.

Afin de garantir son indépendance, le RCCI est hiérarchiquement rattaché au président du directoire de REIM France et au Directeur de la Conformité de BNP Paribas Real Estate.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. Contrôle et évalue la cohérence et l'efficacité des politiques Conformité (émises par le groupe BNP Paribas ou par le régulateur français), des procédures et processus en place dans le but d'identifier tout risque de non-conformité avec les lois, réglementations et normes professionnelles ;
2. Assure des missions de conseil et d'accompagnement de la direction et des équipes opérationnelles ;
3. Rend compte de manière régulière aux membres du directoire de REIM France, à la fonction Conformité de BNP Paribas Real Estate, ainsi qu'aux membres du conseil de surveillance de REIM France et du Comité de Contrôle Interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont réalisés *a posteriori* par l'Inspection Générale du groupe BNP Paribas et consistent à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et fait des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'assurance donnant lieu à l'émission de constats et de recommandations ;
- Des missions dites spéciales afin d'établir les faits et responsabilités suite à des opérations suspectes ou frauduleuses ;
- Des missions d'étude et de recherche, visant à évaluer le plus en amont possible les risques ou menaces auxquels le Groupe pourrait être exposé.

La troisième ligne de défense a pour but de fournir au Directoire de REIM France et aux organes de surveillance des fonds sous gestion une assurance raisonnable sur la manière efficace dont la société de gestion évalue et gère les risques. La troisième ligne de défense évalue également l'efficacité des deux premières lignes de défense.

LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DE BNP PARIBAS REIM FRANCE

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la société de gestion 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.

La politique de rémunération a été revue au niveau de la ligne de métier ainsi que l'identification des preneurs de risques. Compte-tenu de l'analyse des fonctions occupées, une moyenne de 15 collaborateurs a été identifiée, en 2020, comme preneurs de risque.

BNP Paribas REIM France applique certains principes de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- **La gouvernance** : les décisions d'investissement et d'arbitrage immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité 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** : BNP Paribas REIM France gère exclusivement des produits non complexes : SCPI, OPC, OPPCI et FIA par objet ;
- **Le niveau de la rémunération variable des collaborateurs.**

Le comité de rémunération, mis en place au niveau de BNP Paribas Real Estate, actionnaire de BNP Paribas REIM France, 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.

Le montant total des rémunérations versées par BNP Paribas REIM France pour l'exercice 2020 a représenté 14 332 079 € pour un effectif moyen de 174 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 28 % (22 % en rémunération fixe et 54 % en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

La crise sanitaire provoquée par le coronavirus a affecté l'ensemble de l'économie en 2020 et les activités immobilières n'y ont pas échappé. Elle a largement perturbé le fonctionnement habituel des équipes de la société de gestion et de votre conseil et conduit au report de l'assemblée générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2019 au mois de septembre 2020. Cependant, sur le plan financier, les conséquences pour votre SCPI sont restées limitées.

La modification de la répartition des différentes classes d'actifs détenues, conséquence des arbitrages réalisés ces dernières années, a contribué, dans ces circonstances, à sécuriser les revenus d'un patrimoine de meilleure qualité. Cette politique de renouvellement du patrimoine s'est poursuivie en 2020 avec la cession partielle des bureaux de l'immeuble Wilson à Toulouse et plusieurs autres cessions sont prévues en 2021.

Examinons les résultats de l'année 2020.

Côté locations, le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI est resté voisin de 90 % comme les années précédentes. Les loyers ont été amputés de divers avoirs accordés dans le cadre des mesures Covid-19 et une dotation significative a été affectée aux créances douteuses. Le résultat de l'exercice accuse en conséquence une baisse de 14 % par rapport à celui de 2019, mais reste néanmoins légèrement supérieur à la prévision initiale.

Ce résultat a permis à votre société de maintenir le niveau des montants distribués, soit 12 € au titre du dividende courant, complétés par le versement de plus-values à hauteur de 2,50 € par part, comme vous l'avez décidé en septembre 2020. Il n'est pas possible d'évaluer encore avec certitude les conséquences de la crise sur l'évolution des résultats des prochaines années, mais le niveau des réserves constituées nous semble permettre la poursuite en 2021 de cette politique de distribution, y compris d'une partie du stock de plus-values.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2020 à 306 € par part, en progression de 1,1 % malgré la distribution de plus-values. Sur le marché secondaire, la valeur de la part s'est maintenue en 2020 à un niveau légèrement supérieur à la valeur de réalisation, toujours dans un volume d'échanges très faible.

*
**

D'une façon générale, les résolutions soumises à l'approbation de l'assemblée générale ne soulèvent pas d'objections ; en particulier, le conseil a pris connaissance des conventions règlementées mentionnées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et approuve le texte de la 4^{ème} résolution.

Le conseil approuve l'affectation du résultat proposée dans la 5^{ème} résolution. Ce résultat est égal aux acomptes trimestriels payés, qui ont totalisé 12 € par part. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2020 au niveau des acomptes.

Il est également rappelé la distribution en 2020 d'une partie du stock de plus-values, à hauteur de 2,50 € par part. Le conseil vous recommande d'approuver la 6^{ème} résolution qui permettra de poursuivre en 2021 cette politique de distribution d'une partie du stock de plus-values en l'adaptant aux circonstances.

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

Les 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2020 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer, grâce aux conditions d'emprunt favorables du moment, de nouvelles acquisitions.

La 13^{ème} résolution ne concerne que les formalités légales.

*
**

Après cette revue des résolutions présentées à l'assemblée générale, quelques mots sur les activités du conseil de surveillance. D'une façon générale, les réunions physiques ont dû, à regret, être réduites, mais le suivi des affaires de la SCPI s'est poursuivi à distance, notamment par les membres de la commission Patrimoine.

À la suite de l'assemblée générale du 28 septembre 2020, le conseil s'est réuni le même jour avec les dirigeants de la société de gestion pour examiner l'évolution de la situation des différents biens de la SCPI et décider les arbitrages nécessaires, puis le 7 décembre 2020 en visio-conférence. La réunion qui a suivi, le 8 mars 2021, toujours en visio-conférence, a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2020 et à la préparation de l'assemblée générale.

De son côté, la commission des affaires financières a vérifié, en février 2021, les comptes de l'exercice 2020 avec les services comptables.

CONCLUSION

Le conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de SOPRORENTE présentés par la société de gestion pour l'exercice 2020 ainsi que les remarques formulées à leur sujet par la commission des affaires financières. Il a approuvé ces comptes et considère que la distribution des revenus proposée est conforme aux intérêts des Associés et de SOPRORENTE.

Il a examiné les treize résolutions présentées par la société de gestion et vous recommande de les adopter.



16, rue de Linne - Paris 5^{ème}

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par 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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de la Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note "Règles générales et évaluations" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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 du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Paris - La Défense, le 21 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Convention conclue avec la société *BNP PARIBAS*

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

- Ce bail porte sur des bureaux situés à Paris, boulevard Diderot (75012). Le bail a pris effet au 1^{er} avril 2019. Le loyer annuel s'élève à 242 750 € HT et hors charges.

Convention conclue avec la société *BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT*

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 maximum assise sur les produits locatifs hors taxe encaissés et les produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2020, cette commission s'élève à 472 455,20 euros HT.

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, 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 2020.

Paris - La Défense, le 21 mai 2021

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Virginie GAITTE

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2020

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	61 500 042,30	75 128 000,00	61 848 763,30	75 208 000,00
Terrains et constructions locatives	61 500 042,30	75 128 000,00	61 848 763,30	75 208 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-327 540,76			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens		-327 540,76		
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTROLÉS				
TOTAL I	61 172 501,54	75 128 000,00	61 848 763,30	75 208 000,00
II IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
III ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	12 734,98	12 734,98	12 734,98	12 734,98
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 734,98	12 734,98	12 734,98	12 734,98
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	3 547 458,87	3 547 458,87	2 854 920,60	2 854 920,60
Locataires et comptes rattachés	807 889,11	807 889,11	804 423,16	804 423,16
Locataires douteux	508 681,65	508 681,65	381 444,16	381 444,16
Dépréciations des créances douteuses	-319 739,38	-319 739,38	-259 485,17	-259 485,17
Autres créances	2 557 847,71	2 557 847,71	1 935 758,67	1 935 758,67
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	241 807,21	241 807,21	208 528,80	208 528,80
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	8 774,25	8 774,25	9 024,25	9 024,25
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	609 061,39	609 061,39	369 756,80	369 756,80
<i>Débiteurs divers</i>	1 698 204,86	1 698 204,86	1 348 448,82	1 348 448,82
Provision pour dépréciations des créances	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	4 886 030,10	4 886 030,10	5 002 307,45	5 002 307,45
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 886 030,10	4 886 030,10	5 002 307,45	5 002 307,45
TOTAL III	8 446 223,95	8 446 223,95	7 869 963,03	7 869 963,03

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-9 676 071,74	-9 676 071,74	-9 969 717,88	-9 969 717,88
Dettes financières	-5 622 151,83	-5 622 151,83	-5 605 106,10	-5 605 106,10
Dettes d'exploitation	-143 569,73	-143 569,73	-266 586,33	-266 586,33
Dettes diverses	-3 910 350,18	-3 910 350,18	-4 098 025,45	-4 098 025,45
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-155 205,47</i>	<i>-155 205,47</i>	<i>-278 224,29</i>	<i>-278 224,29</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>				
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 229 125,10</i>	<i>-1 229 125,10</i>	<i>-1 287 127,67</i>	<i>-1 287 127,67</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 166 003,33</i>	<i>-1 166 003,33</i>	<i>-1 101 591,91</i>	<i>-1 101 591,91</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-1 360 016,28</i>	<i>-1 360 016,28</i>	<i>-1 431 081,58</i>	<i>-1 431 081,58</i>
TOTAL IV	-9 676 071,74	-9 676 071,74	-9 969 717,88	-9 969 717,88
V COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	26 826,68	26 826,68	11 564,74	11 564,74
Produits constatés d'avance	-18 270,04	-18 270,04	-4 504,11	-4 504,11
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	8 556,64	8 556,64	7 060,63	7 060,63
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	59 951 210,39		59 756 069,08	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		73 906 708,85		73 115 305,78

➤ VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
CAPITAL	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital souscrit	36 912 015,00			36 912 015,00
Capital en cours de souscription				
ÉCART SUR REMBOURSEMENTS DE PARTS	822 974,37			822 974,37
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION	15 474 140,79			15 474 140,79
Prime d'émission ou de fusion	16 628 458,63			16 628 458,63
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-1 154 317,84			-1 154 317,84
ACOMPTES SUR LIQUIDATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	2 610 547,08		191 022,32	2 801 569,40
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 458 615,18		477 776,66	3 936 391,84
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	477 776,66	-477 776,66	4 118,99	4 118,99
Résultat de l'exercice	3 372 836,66	-3 372 836,66	2 899 178,99	2 899 178,99
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-2 895 060,00	-2 895 060,00
TOTAL GÉNÉRAL	59 756 069,08	-477 776,66	672 917,97	59 951 210,39

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2019
PRODUITS IMMOBILIERS	5 578 242,75	5 833 474,97
LOYERS	4 332 741,05	4 509 064,77
PRODUITS ANNEXES	54 255,55	153 542,48
Produits annexes	54 252,98	153 039,89
Autres produits de gestion courante	2,57	502,59
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	3 355,00	875,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	68 083,99	103 830,88
Reprises sur provisions pour gros entretiens		30 937,17
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	68 083,99	72 893,71
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	479 733,61	481 195,24
Primes d'assurance	13 521,02	13 706,60
Taxes foncières	383 627,61	387 378,55
Taxes sur les bureaux	82 584,98	80 110,09
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	640 073,55	584 966,60
Taxes locatives	65 033,83	62 349,30
Charges locatives	575 039,72	522 617,30
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 031 602,29	1 696 317,29
CHARGES AYANT LEUR COUNTERPARTIE EN PRODUITS	1 119 807,16	1 066 161,84
Primes d'assurance	13 521,02	13 706,60
Taxes foncières	383 627,61	387 378,55
Taxes sur les bureaux	82 584,98	80 110,09
Taxes locatives	65 033,83	62 349,30
Charges locatives	575 039,72	522 617,30
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	78 214,20	208 776,27
Entretiens, réparations	69 830,51	165 834,71
Travaux refacturables	8 383,69	42 941,56
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	377 701,97	368 481,21
SERVICES EXTÉRIEURS	148 433,27	163 781,84
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	145 132,37	160 355,93
Primes d'assurance	3 300,90	3 425,91
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	48 978,89	22 443,41
Commissions et honoraires	26 975,82	20 162,77
Frais de contentieux	21 383,07	1 660,64
Publicité, insertions	620,00	620,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	180 289,81	182 255,96
Impôts fonciers	114 799,09	114 347,73
Taxes locatives	17 147,80	23 674,35
Taxes sur les bureaux	36 353,92	34 943,88
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	11 989,00	9 290,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	327 540,76	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	128 338,20	52 897,97
Dotations aux Amortissements des immobilisations incorporelles		
Dotations aux Amortissements des immobilisations locatives		
Dotations aux Amortissements des frais d'acquisition		
Provisions pour dépréciations des créances douteuses	128 338,20	52 897,97
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 546 640,46	4 137 157,68



PRODUITS D'EXPLOITATION

Reprises de provisions pour dépréciations de créances diverses
 Reprises d'amortissement d'exploitation
 Reprises de provision d'exploitation
 Reprises sur provisions pour risques et charges
 Reprises amort. Prélevé sur la prime d'émission
 Transferts de charges d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION

595 174,04

704 685,10

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

477 894,35

510 436,94

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

63 251,05

112 394,08

Services extérieurs

49 009,37

43 518,25

Honoraires

42 598,89

37 162,86

Frais d'actes

Services bancaires

5 788,49

5 751,10

Cotisations et contributions

621,99

604,29

Impôts et taxes

14 241,68

68 875,83

Droits d'enregistrement

Contribution économique territoriale

9 959,00

62 406,00

TVA non récupérable

4 282,68

6 469,83

Prélèvements libératoires

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

54 028,64

74 654,76

Frais de tenue de conseils et assemblées

54 025,96

55 736,38

Pertes sur créances irrécouvrables

18 916,71

Commissions sur augmentation de capital

Autres charges de gestion courante

2,68

1,67

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

7 199,32

Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses

7 199,32

Dotations aux provisions pour risques et charges

Provisions pour gros entretiens

Provisions pour travaux spécifiques

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

-595 174,04

-704 685,10

PRODUITS FINANCIERS

388,82

Dividendes des participations non contrôlées

Produits d'intérêts des comptes courants

Autres produits financiers

Reprises de provisions sur charges financières

388,82

CHARGES FINANCIÈRES

52 363,06

63 884,63

Charges d'intérêts des emprunts

52 363,06

63 884,63

Charges d'intérêts des comptes courants

Autres charges financières

Dépréciations

RÉSULTAT FINANCIER

-52 363,06

-63 495,81

PRODUITS EXCEPTIONNELS

75,83

6 995,22

Produits exceptionnels

75,83

6 995,22

Reprises de provisions exceptionnelles

CHARGES EXCEPTIONNELLES

0,20

3 135,33

Charges exceptionnelles

0,20

3 135,33

Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

75,63

3 859,89

TOTAL DES PRODUITS

5 578 318,58

5 840 859,01

TOTAL DES CHARGES

2 679 139,59

2 468 022,35

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

2 899 178,99

3 372 836,66



FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'émergence de la pandémie de Covid-19 et ses lourdes conséquences sur l'activité économique en France et dans le monde. Les deux confinements ont entraîné chez certains de nos locataires, un arrêt brutal de leur activité et ainsi un risque important sur leur continuité d'exploitation. La SCPI Soprorente a dû prendre certaines mesures d'accompagnement pour les locataires les plus exposés, allant de l'octroi de délais de paiement jusqu'à des annulations de loyers.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999, abrogé par le règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 et la recommandation de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-01 du 7 janvier 2015, relative au traitement comptable des titres, parts, actions et avances en comptes courants dans les SCPI.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux dispositions 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 réagit naturellement aux conditions de marché, aux volumes de transactions et au contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

RÈGLES GÉNÉRALES ET ÉVALUATIONS

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

Les valeurs estimées des immeubles, titres, parts et actions détenues ont été déterminées par la société de gestion BNP Paribas REIM France, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par l'expert externe en évaluation.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Le tableau récapitulatif des placements immobiliers, ci-après constate, par type de locaux, les valeurs bilantielles nettes ainsi que les valeurs estimées par votre expert immobilier externe

en évaluation. En ce qui concerne les modalités particulières d'intervention de ce dernier, il est rappelé que pour chaque immeuble la réalisation d'une véritable expertise n'intervient, sauf cas particulier, que tous les cinq ans. Il est alors demandé aux experts de procéder à la visite systématique des immeubles. Les autres années la valeur résulte d'une simple actualisation des valeurs par l'expert.

La valeur vénale résulte de l'actualisation annuelle du patrimoine pour laquelle l'expert détermine son estimation en fonction des valeurs locatives ainsi que des paramètres suivants :

- L'ancienneté de l'immeuble dans le patrimoine ;
- La date de construction de l'immeuble ;
- La situation juridique (local isolé ou en copropriété) ;
- La situation géographique ;
- L'état d'entretien (gros travaux en cours ou prévisibles) ;
- Les incidents locatifs (inoccupation ou contentieux).

Ces divers éléments influent bien entendu sur le calcul de la valeur du bien en pondérant la valeur de base obtenue par capitalisation du rendement locatif. Il s'agit d'une valeur hors taxes et hors droit.

PLAN PRÉVISIONNEL D'ENTRETIEN

Le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016 instaure la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement.

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

CRÉANCES DOUTEUSES

Une analyse des créances échues depuis plus de 3 mois est faite locataire par locataire. Celles présentant un risque d'irrecouvrabilité sont provisionnées après déductions éventuelles de la TVA. et du dépôt de garantie, à hauteur de 100 %.

PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES LOCATIFS

Conformément à l'article 4 de l'arrêté ministériel du 26 avril 1995, relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus ou moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan.

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément à l'article 17 des statuts et la note d'information actualisée :

La société de gestion perçoit une commission de gestion assise sur les produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI et les produits financiers nets ou par les sociétés dans lesquelles la SCPI détient une participation, les dividendes payés par ces dernières étant exclus de la base de calcul lorsque ces dernières les décaissent au profit de la société. Le taux de cette rémunération est fixé à 10 % hors taxes au maximum (soit 12 % au taux de TVA en vigueur au 1^{er} janvier 2016).

INFORMATIONS SUR L'ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

ÉTAT DES VARIATIONS DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

Désignation	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2019	Augmentation, acquisitions, créations apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2020
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	61 358 052,19			348 721,00	61 009 331,19
Frais d'acquisitions	490 711,11				490 711,11
Immobilisations en cours					
Frais d'acquisitions sur immobilisations en cours					
Constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	61 848 763,30	0,00	0,00	348 721,00	61 500 042,30
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	61 848 763,30	0,00	0,00	348 721,00	61 500 042,30
TOTAL GÉNÉRAL	61 848 763,30	0,00	0,00	348 721,00	61 500 042,30

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2020		Au 31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	27 160 057,01	33 138 000,00	27 508 778,01	32 898 000,00
Commerces	32 680 207,26	39 690 000,00	32 680 207,16	40 150 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 659 778,03	2 300 000,00	1 659 778,13	2 160 000,00
Cliniques	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	61 500 042,30	75 128 000,00	61 848 763,30	75 208 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	61 500 042,30	75 128 000,00	61 848 763,30	75 208 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2019	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2020	Provision 2020
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0,00		327 540,76			327 540,76
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	327 540,76	0,00	0,00	327 540,76

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PART. ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Fonds de roulement syndics	12 734,98	12 734,98
TOTAL	12 734,98	12 734,98
Détail des dettes financières		
Emprunts contractés par la SCPI	4 611 029,40	4 611 091,77
Dépôts de garantis versés	1 011 122,43	994 014,33
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	5 622 151,83	5 605 106,10

ÉTAT DES EMPRUNTS

Ventilation par maturité résiduelle	Prêteur / Durée	Date de départ	Date de fin	Taux d'intérêt	Capital emprunté	Capital débloqué	Remboursement anticipé	Capital restant dû au 31/12/2020
Portefeuille Commerce 2 - Paris	LCL / 60 mois	29/09/2017	15/10/2022	1,121 %	5 600 000,00	5 600 000,00	1 000 000,00	4 600 000,00
TOTAL								4 600 000,00
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS								11 029,40
TOTAL GÉNÉRAL								4 611 029,40

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"		4 600 000,00		4 600 000,00
Emprunts à taux variables				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
TOTAL	0,00	4 600 000,00	0,00	4 600 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	Au 31/12/2020
Appels de charges syndics et ADB	1 241 613,65
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	250 581,46
Débiteurs divers	456 591,21
Créances fiscales	609 061,39
Quote-part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
TOTAL	2 557 847,71

Détail des dettes diverses

Au 31/12/2020

Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	155 205,47
Quote part Indivisaire à reverser	0,00
Locataires créditeurs	1 229 125,10
Associés / Dividendes à payer	1 166 003,33
Appels de charges locataires	1 241 613,65
Compte d'attente marché des parts	3 988,36
Créditeurs divers	114 414,27
TOTAL	3 910 350,18

INFORMATIONS SUR LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (EN EURO)

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital souscrit est de 36 912 015 € divisé en 241 255 parts de 153 € de nominal.

VARIATION DU CAPITAL

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	36 912 015,00
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	36 912 015,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	16 628 458,63
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	16 628 458,63

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 154 317,84
Mouvements de l'exercice	0,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	1 154 317,84

VARIATIONS DES PLUS ET MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2019	2 610 547,08
Cession lots 30 31 32 46 IMM 3300 TOULOUSE - WILSON - Toulouse (31)	794 159,82
Régularisations diverses	
Distribution plus values de cession - 2,50 € par parts	-603 137,50
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	2 801 569,40



AFFECTATION DU RÉSULTAT 2019

Bénéfice net 2019	3 372 836,66
Report à nouveau 2019	3 458 615,18
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	6 831 451,84
Dividende versé	-2 895 060,00
REPORT À NOUVEAU 2020	3 936 391,84

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	29 937,31	30 027,87
Conseil de surveillance, remboursement de frais	1 105,89	2 775,74
Conseil de surveillance, assurance	982,76	932,77
Jetons de présence	22 000,00	22 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		18 916,71
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	2,68	1,67
TOTAL	54 028,64	74 654,76

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits annexes		
Indemnités de résiliation		34 880,01
Indemnités d'occupation	39 356,88	61 823,48
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état		10 094,60
Travaux refacturés	8 383,69	40 028,61
Contribution additionnelle	6 512,41	6 131,93
Indemnités assurances		81,26
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	2,57	502,59
TOTAL	54 255,55	153 542,48

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Frais sur vente actif Frak Tour Franklin Puteaux (92)		875,00
Frais Cession lots 30 31 32 46 IMM 3300 TOULOUSE - WILSON - Toulouse (31)	3 355,00	
TOTAL	3 355,00	875,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits financiers		
Revenus titres de créances négociables	74,98	
Produits financiers divers		388,82
TOTAL	0,00	388,82
Charges financières		
Charges financières diverses		
Intérêts sur emprunt	52 363,06	63 884,63
TOTAL	52 363,06	63 884,63
RÉSULTAT FINANCIER	-52 363,06	-63 495,81

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

	Au 31/12/2020	Au 31/12/2019
Produits exceptionnels		
Rentrées sur créances amorties		
Dégrèvements de taxes foncières reçus	74,98	6 995,00
Dégrèvements de taxes bureaux reçus		
Produits divers	0,85	0,22
TOTAL	75,83	6 995,22
Charges exceptionnelles		
Pénalités, amendes fiscales		3 135,00
Charges diverses	0,20	0,33
TOTAL	0,20	3 135,33
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	75,63	3 859,89

INFORMATION AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES ENTRE ENTREPRISES LIÉES

Détails	Montants
Tiers : société de gestion : BNP Paribas REIM France	
Commissions d'arbitrage :	
Commissions de souscription :	
Commissions de gestion :	477 894,35



ÉTAT DES CHARGES À PAYER ET DES PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	Montants
Fournisseurs, avoirs à recevoir	8 774,25
Créances locataires et comptes rattachés	94 778,87
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Produits à recevoir	141 136,00
TOTAL	244 689,12

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	71 527,43
Locataires avoirs à établir	106 009,20
Dettes fiscales	20 670,00
Intérêts courus sur emprunts	11 029,40
TOTAL	209 236,03

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31/12/2019	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2020
			Non consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	259 485,17	128 338,20	68 083,99	0,00	319 739,38
Dépréciation des créances diverses	7 220,22	0,00	0,00	0,00	7 220,22
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	266 705,39	128 338,20	68 083,99	0,00	326 959,60

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesses d'achats : Néant.

Engagements reçus

Cautions bancaires reçues de certains locataires en substitution des dépôts de garantie, et représentant de 3 mois à 1 an de loyers.

Promesses de ventes : Néant.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Un espoir de sortie de crise est né avec le début de la campagne de vaccination en ce début d'année 2021. La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la Covid-19 pour autant continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers. Les prévisions de croissance en France pour l'année 2021, qui font état d'un rebond au cours de l'année, sont encore à considérer avec précaution. Dans ce contexte incertain, les activités de la société pourraient être affectées, plus ou moins significativement, mais compte tenu du caractère inédit de cette situation, il n'est pas possible, à la date d'arrêté des comptes, d'en apprécier l'impact pour l'exercice 2021.



► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (EN EURO)

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot	01/06/2006	2 025	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82		
33 % en indivision								
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/1984	1 200	449 891,69		2 735,26	452 626,95		
TOTAL BUREAUX PARIS		3 225	4 111 901,69	290 984,68	184 848,40	4 587 734,77	9 168 000	9 918 000
BUREAUX RÉGION PARISIENNE								
93160 NOISY-LE-GRAND (vente partielle (RIE) en 2011) - Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/1989 19/07/1993	6 868	9 299 390,04		800 559,91	10 099 949,95		
TOTAL BUREAUX RÉGION PARISIENNE		6 868	9 299 390,04	0,00	800 559,91	10 099 949,95	4 760 000,00	4 550 000,00
BUREAUX PROVINCE								
06000 NICE (Vente partielle lot 34 en 2016) 49-51, boulevard Victor Hugo	01/01/2001	423	532 570,72			532 570,72		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane - Avenue de La Grande Thumine	01/01/2001	765	686 020,58			686 020,58		
31000 TOULOUSE 6, place Wilson (Vente partielle lots 30, 31, 32 et 46 en 2020)	24/12/1992	611	1 175 266,13		28 316,69	1 203 582,82		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/2014	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue de Paris	23/12/1992	1 887	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE- D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport Place S. Allienne	23/12/1987 23/01/1989	2 030	1 573 117,90		18 416,20	1 591 534,10		
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/2001	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites Blue Park	08/11/2012	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX PROVINCE		9 015	12 420 139,40	5 500,00	46 732,89	12 472 372,29	18 970 000,00	18 670 000,00
COMMERCES PARIS								
75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/2003	155	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS 69, boulevard St-Marcel	09/09/1987	91	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/1985	75	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/2001	153	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, avenue Philippe Auguste	23/07/2014	188	2 783 056,00			2 783 056,00		
75005 PARIS 16, rue de Linne	29/09/2017	67	978 938,12	12 396,47		991 334,59		

Nature de l'investissement Situation de l'immeuble	Date d'achat ou d'apport	Surfaces m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Frais d'acquisition ⁽¹⁾	Travaux d'aménagements	Valeurs comptables	Valeurs vénales	
							2019	2020
75008 PARIS 45, rue de Berri et 180, rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/2017	104	2 247 422,55	24 206,41		2 271 628,96		
75009 PARIS 96, rue Jean-Pierre Timbaud	29/09/2017	38	830 373,97	11 014,46		841 388,43		
75016 PARIS 137, avenue Malakoff	29/09/2017	126	2 930 714,75	30 552,66		2 961 267,41		
75011 PARIS 117, rue de Montreuil	21/12/2017	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS 32, boulevard des Batignolles	12/07/1985	239	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
75006 PARIS 15, quai des Grands Augustins	21/12/2018	30	1 108 464,92	18 412,85		1 126 877,77		
75010 PARIS 179, quai de Valmy	21/12/2018	86	1 612 810,58	24 522,84		1 637 333,42		
75016 PARIS 178, avenue Victor Hugo	21/12/2018	68	1 625 993,16	24 691,84		1 650 685,00		
75017 PARIS 16, rue Brochant	21/12/2018	52	1 130 999,41	18 700,15		1 149 699,56		
TOTAL COMMERCE PARIS		1 607	19 424 689,04	181 157,68	26 142,13	19 631 988,85	26 280 000,00	25 840 000,00
COMMERCE RÉGION PARISIENNE								
92170 VANVES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/1982	69	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Édouard Vaillant	06/10/2016	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE BILLANCOURT 35-37, avenue Emile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/2016	392	5 320 000,00	3 100,00		5 323 100,00		
TOTAL COMMERCE RÉGION PARISIENNE		778	7 198 483,75	6 200,00	1 665,91	7 206 349,66	7 970 000,00	7 900 000,00
COMMERCE PROVINCE								
41350 VINEUIL S/BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/2011	4 419	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, boulevard de l'Europe	23/03/2015	350	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
TOTAL COMMERCE PROVINCE		4 769	5 835 000,00	6 868,75	0,00	5 841 868,75	5 900 000,00	5 950 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE								
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny	01/01/2001 05/01/2004	2 148	1 631 449,20		28 328,83	1 659 778,03		
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE		2 148	1 631 449,20	0,00	28 328,83	1 659 778,03	2 160 000,00	2 300 000,00
TOTAL GÉNÉRAL		28 410	59 921 053,12	490 711,11	1 088 278,07	61 500 042,30	75 208 000,00	75 128 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		28 410	59 921 053,12	490 711,11	1 088 278,07	61 500 042,30	75 208 000,00	75 128 000,00

(1) Frais : ces montants correspondent aux droits d'acquisitions et commissions d'intermédiaires immobilisables depuis le 1^{er} janvier 2005

(2) Pour les immeubles en indivision, la surface figurant correspond à la quote part détenue par la SCPI

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne contient pas les valeurs vénales immeuble par immeuble dans l'annexe dans la mesure où celles-ci pourraient porter préjudice à la société dans le cadre de cessions à venir. La société de gestion mettra à disposition tous renseignements détaillés aux associés sur simple demande.

L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2021

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2020 sur la base des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ;
- Approbation du rapport de la société de gestion et quitus de sa gestion ;
- Approbation du rapport du conseil de surveillance ;
- Approbation du rapport du commissaire aux comptes sur les conventions règlementées et de celles-ci ;
- Constatation et affectation du résultat de l'exercice ;
- Distribution des plus-values de cession d'immeubles ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2020 ;
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier ;
- Autorisation de contracter des emprunts ;
- Autorisation de contracter des emprunts relais ;
- Pouvoirs pour formalités.

► RÉSOLUTIONS À CARACTÈRE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve les comptes clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils lui sont présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale connaissance prise du rapport de la société de gestion, approuve ce rapport et lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2020.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance, approuve ce rapport et, en tant que de besoin, renouvelle sa confiance au conseil de surveillance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du conseil de surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes en application de l'article L. 214-106 du Code Monétaire et Financier, approuve chacune des conventions qui y sont visées.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice de la façon suivante :

Bénéfice de l'exercice 2020	2 899 178,99 €
Majoré du report à nouveau	3 936 391,84 €
Résultat distribuable	6 835 570,83 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2020	2 895 060,00 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	3 940 510,83 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2020 s'élève à 12,00 euros.

Il est rappelé ci-après les acomptes sur dividendes distribués selon les dates de jouissance des parts et avant tous prélèvements :

Jouissance	1 ^{er} trim 2020	2 ^{ème} trim 2020	3 ^{ème} trim 2020	4 ^{ème} trim 2020
Pour un trimestre entier	3,60€	3,60€	1,10€	3,70€

Il est rappelé qu'il a été distribué avec le 3^{ème} trimestre 2020 une partie du solde positif du compte "plus ou moins-values sur cession d'immeubles" à hauteur de 603 137,50 € soit 2,50 € par part. La distribution totale du 3^{ème} trimestre 2020 s'établit ainsi à 3,60 € par part et la distribution totale 2020 à 14,50 € par part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à distribuer, après avis favorable du conseil de surveillance, des sommes prélevées sur le compte de réserve des "plus ou moins-value sur cessions d'immeubles" dans la limite du stock des plus-values nettes comptabilisé à la fin du trimestre civil précédant la distribution, décide que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces 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 précise que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur comptable 59 951 210,39 €
soit 248,50 € par part

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de réalisation de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation 73 906 708,85 €
soit 306,34 € par part

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, prend acte de la valeur de reconstitution de la société arrêtée au 31 décembre 2020 :

- valeur de reconstitution 87 813 826,16 €
soit 363,99 € par part

DIXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder, 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.

La présente autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, 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 20 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et 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. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir 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 biens lui appartenant.

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts relais pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 10 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI augmentée de ses autres actifs et diminués de ses passifs à la date du dernier arrêté comptable, tenant compte de la capacité de remboursement de la SCPI et des sociétés répondant à la définition de l'article L. 214-115, I., 2° du Code Monétaire et Financier, dans lesquelles la SCPI détient une participation, pour permettre de réaliser des acquisitions en anticipant sur des ventes d'actifs dont le produit sera affecté au remboursement des emprunts relais à due concurrence. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts.

Cette autorisation est valable jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2021.

La société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir 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 biens lui appartenant.

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.

GLOSSAIRE

ARBITRAGE

Acte de céder un ou des actifs immobiliers pour en acquérir un ou plusieurs autres. La politique d'arbitrage a pour objectif de rajeunir ou de recentrer le patrimoine immobilier d'une SCPI.

CAPITAUX PROPRES

Capital de la SCPI, augmenté des primes d'émission, des éventuels écarts d'évaluation, des plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles, des réserves et du report à nouveau.

PLUS OU MOINS-VALUES RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES

Résultat cumulé sur les ventes effectivement réalisées. Les plus ou moins-values potentielles ne sont pas considérées.

DISTRIBUTION

La distribution d'une SCPI est essentiellement constituée de revenus fonciers tirés de la location de son patrimoine immobilier. Pour les personnes physiques, ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu au titre de la fiscalité foncière.

La distribution d'une SCPI peut comporter également des revenus financiers produits par le placement sans risque de sa trésorerie ou par ses investissements dans des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, des prélèvements forfaitaires obligatoires, à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sont, sauf dispense, opérés sur les produits financiers versés à des personnes physiques résidentes de France.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, le taux des prélèvements obligatoires sur les produits financiers est aligné sur le taux du prélèvement forfaitaire unique à savoir 12,8%. Ce prélèvement est retenu, sauf dispense, en même temps que les prélèvements sociaux dont le taux est augmenté à 17,2% à compter de cette même date, soit un prélèvement global de 30%.

Pour les associés non résidents de France, les produits financiers issus des dividendes versés par des OPCI font l'objet d'une retenue à la source de 30%. Ce taux peut être réduit en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

Pour les associés non-résidents personnes physiques le taux de retenue est également harmonisé à 12,8%.

Pour les personnes morales non résidentes le taux reste à 30%. Ces retenues à la source peuvent toujours être réduites en fonction de la situation fiscale et géographique des associés.

ENDETTEMENT ET LEVIER

La directive 2011/61/UE - dite Directive AIFM - a introduit deux nouvelles mesures portant sur la notion de levier. L'effet de levier désigne l'utilisation de l'endettement pour augmenter la capacité d'investissement et son impact sur la rentabilité des capitaux investis. Le règlement délégué EU 231/2013 du 19 décembre 2012 (articles 7 et 8) indique que le levier AIFM doit être calculé selon deux méthodes distinctes : la première est dite "brute", et la seconde est dite "de l'engagement".

Les leviers AIFM expriment le rapport entre l'exposition au risque du véhicule constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés), d'une part, et la valeur de réalisation pour une SCPI, d'autre part.

L'exposition calculée selon la méthode brute exclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et intègre la valeur absolue de l'ensemble des instruments dérivés conclus par le véhicule.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement inclut la trésorerie à l'actif de la SCPI et prend en compte les effets de compensation pouvant exister entre les actifs du véhicule et les instruments dérivés conclus pour réduire l'exposition au risque.

À titre d'exemple, le levier AIFM calculé selon la méthode de l'engagement d'une SCPI qui n'a pas recours à l'endettement, est égal à 100%, reflétant ainsi une exposition neutre. À l'inverse, un levier supérieur à 300% est considéré comme substantiel par le régulateur.

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Afin de maintenir en bon état le patrimoine immobilier locatif, les SCPI constituaient, jusqu'au 31 décembre 2016, des provisions pour grosses réparations (PGR) calculées en fonction d'un pourcentage appliqué sur le montant HT des loyers facturés.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le nouveau Plan Comptable, en application du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016, a instauré en remplacement de la PGR, la mise en place d'une provision pour gros entretien (PGE) qui est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretien sont "les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au delà de celle prévue initialement".

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "BRUT"

Le TOF brut se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER "ASPIM"

À la différence du TOF brut, pour la détermination du TOF Aspim, les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

(SCPI À CAPITAL FIXE)

Pour chaque SCPI, la société de gestion confronte, selon une périodicité déterminée, les ordres d'achat et les ordres de vente et organise les transactions. Ce marché secondaire réglementé est régi par la loi de l'offre et de la demande.

PRIX DE MARCHÉ

Le prix d'exécution (prix net vendeur) est le prix d'équilibre permettant l'échange de la plus grande quantité de parts par période de confrontation.

Pour l'acquéreur, le prix effectivement payé (prix acheteur) est le prix d'exécution majoré des droits d'enregistrement versés au Trésor Public et de la commission de cession telle que votée par l'assemblée.

Le rendement acheteur est la distribution de la période rapportée au prix acheteur.

MARCHÉ PRIMAIRE

(SCPI À CAPITAL VARIABLE)

Les souscriptions s'effectuent au prix de souscription, fixé par la société de gestion dans des limites définies par la loi.

Les retraits s'effectuent à la valeur de retrait, égale au prix de souscription diminué de la commission de souscription H.T.

Dans ce type de SCPI, le capital varie selon le mécanisme de souscription-retrait.

VALEURS REPRÉSENTATIVES

DU PATRIMOINE

VALEUR COMPTABLE

La valeur comptable d'une SCPI est celle qui apparaît dans l'état du patrimoine sous le terme de "valeurs bilantielles". Elle comprend les immobilisations locatives, les autres actifs et les dettes. Les immobilisations locatives y sont comptabilisées à leur coût historique.

VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du patrimoine immobilier résulte des expertises des immeubles réalisées par l'expert immobilier indépendant nommé par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'assemblée générale.

En pratique, chaque immeuble fait l'objet d'une expertise approfondie tous les cinq ans. Les autres années, sa valeur vénale est actualisée par l'expert.

Les experts s'attachent à la fois à la situation locative et technique de chaque immeuble et aux conditions de marché de l'époque.

VALEUR DE RÉALISATION

À la valeur vénale du patrimoine immobilier découlant des expertises, s'ajoute celle des actifs non immobiliers de la SCPI, sous déduction de ses dettes. La valeur de réalisation de la société mesure la valeur des actifs dans une optique de détention à long terme.

VALEUR DE RECONSTITUTION

La valeur de reconstitution mesure ce qu'il faudrait engager de capitaux pour reconstituer la SCPI à l'identique.

Elle comprend donc la valeur de réalisation, à laquelle il convient d'ajouter les droits de mutation qu'aurait à supporter la SCPI dans le cas où elle achèterait les mêmes immeubles et la commission de souscription.



BNP PARIBAS REIM FRANCE

SA au capital de 4 309 200 euros

Siège social : 167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Immatriculée sous le N° 300 794 278 RCS Nanterre

BNP Paribas REIM France est une société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF

sous le numéro GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la Directive AIFM

Personne chargée de l'information

Alix LEFEBVRE

Contacts

Téléphone : 01 55 65 23 55

Mail : service-client.reim@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 60-62, rue Marcel Bontemps - Boulogne-Billancourt (92)



BNP PARIBAS REAL ESTATE

**L'immobilier
d'un monde
qui change**