

SOPRORENTE RAPPORT ANNUEL 2021



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 : 50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt - 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'ASPIM et l'AFG.



LE DIRECTOIRE (de gauche à droite)

Guillaume DELATTRE
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge de l'Investissement
de l'Arbitrage et
de l'Asset Management*

Sigrid DUHAMEL
Président du directoire

Sylvie PITTICCO
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge des activités
Finance et Corporate*

Jean-Maxime JOUIS
Membre du directoire

*Directeur Général Délégué
en charge du Fund
Management et des
Relations Investisseurs Privés*

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

■ **Frédéric JANBON**

Vice-président

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

Membres

■ **Sylvie FOSSEUX-FREVILLE**, Directeur France du Développement Commercial Retail omnicanal de BNP Paribas

■ **Guillaume BRATEAU**, Directeur Commercial de BNP Paribas Banque Privée France

■ **Cardif Assurance Vie**, représentée par **Nathalie ROBIN**, Directeur Immobilier de BNP Paribas Cardif

■ **Claire ROBOREL de CLIMENS**, Global Head of Private and Alternative Investments de BNP Paribas Wealth Management

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 : 50, cours de l'île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

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 le 1^{er} janvier 2022

La SCPI relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019 sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

DÉPOSITAIRE

■ **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES**
9, rue du Débarcadère
93761 PANTIN CEDEX
Siège social : 3, rue d'Antin - 75002 PARIS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

■ **CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE**
185, avenue du Général de Gaulle
92200 NEUILLY-SUR-SEINE

SOMMAIRE



LES ORGANES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION	2
ÉDITORIAL	5
LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021	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	22
LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	25
LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021	28
L'ORDRE DU JOUR ET LE PROJET DE RÉSOLUTIONS ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2022	42
GLOSSAIRE	46



Éditorial

Par Bertrand Guillon,
Fund Manager¹
de la SCPI Soporente



L'année 2021 a été dynamique s'agissant des arbitrages d'immeubles de la **SCPI Soporente**. Le Métroport, actif de bureaux situé à Villeneuve d'Ascq (59) a été cédé en fin d'année et des promesses de vente ont été signées sur deux autres actifs, l'actif de bureaux à La Garde Grand Var (83) ainsi que l'étage de bureaux de l'immeuble Wilson à Toulouse (31). Les prix de cessions de ces 3 actifs sont plus élevés que leur valeur vénale 2020 et s'accompagnent également de plus-values comptables².

Le patrimoine immobilier de la SCPI s'apprécie de +3,4 % à périmètre constant en 2021. La hausse est notamment portée par le Wilson à Toulouse (31) dont la partie commerce en rez-de-chaussée est dorénavant louée à 100 % et dont l'étage est sous promesse de vente à un prix significativement supérieur à sa valeur 2020. Toutes les catégories d'actifs s'apprécient en 2021 pour la SCPI et plus particulièrement les commerces (+4,7 %) grâce à des typologies solides et des emplacements qualitatifs à Paris (les commerces à Paris intra-muros représentent 35 % du patrimoine total).

Les taux de vacance des pieds d'immeuble des principales villes françaises sont restés globalement stables entre 2019 et 2020/2021. Les mesures d'aide octroyées par l'État ont pu permettre à de nombreux magasins de faire face à la crise de la Covid-19. L'équilibre de la concurrence entre les différents formats et la qualité des emplacements expliquent également la bonne santé des commerces de centre-ville.

Les perspectives à 10 ans sont prometteuses : le chiffre d'affaires du commerce de détail devrait connaître une croissance satisfaisante, soutenue par les dépenses des consommateurs et la création d'emplois marchands.

Les ventes en ligne représentent 14,1 % du chiffre d'affaires du commerce de détail global contre 13,4 % en 2020 selon la Fédération du e-commerce et de la vente à distance (FEVAD). Le digital assure la complémentarité des canaux de distribution, dont le commerce physique, qui reste largement majoritaire.

Le taux d'occupation financier ASPIM moyen 2021 de la SCPI s'établit à 91,9 %, en hausse de +0,4 point par rapport à 2020, illustrant la stabilité de l'état locatif de Soporente.

La distribution de l'année 2021 est stable à 14,50 €/part depuis quelques années. Une partie de la distribution provient du stock de plus-values.

« Les confortables réserves de la SCPI (report à nouveau et stock de plus-values) à fin 2021 sont équivalentes à plus de 2 ans de distribution. »

Au final, la combinaison d'un taux de distribution de 4,19 % et d'une croissance de la valeur de réalisation de 3,64 % aboutit à un rendement global immobilier, selon la nouvelle définition de l'ASPIM, de 7,83 %.

¹ Gérant de fonds immobilier.

² Par rapport à leur prix d'acquisition.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Nous attirons votre attention sur l'évolution des indicateurs de performance et du Taux d'Occupation Financier (TOF) conformément aux nouveaux modes de calculs définis par l'ASPIM et applicables à compter du 1^{er} janvier 2022. Cette évolution a pour objectif de simplifier la comparaison des SCPI entre elles et avec les autres produits d'investissement immobilier. Un nouveau « Ratio Dettes et autres engagements » fait également son apparition. Les indicateurs 2021 présentés dans ce rapport annuel sont conformes à ces nouvelles règles de calcul. Pour en savoir plus sur ces évolutions : www.aspim.fr

LA SCPI EN BREF AU 31 DÉCEMBRE 2021

FICHE D'IDENTITÉ

NOM	SOPRORENTE	
TYPE	Immobilier d'entreprise France entière	
NOMBRE DE PARTS	241 255	
CAPITAL	36 912 015 €	
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 943	

LES CHIFFRES CLÉS

LES VALEURS DE LA SCPI	En M€	Par part
Valeur vénale	75,23	311,82 €
Valeur de réalisation	76,60	317,50 €
Valeur de reconstitution	90,80	376,38 €

LA DISTRIBUTION

Distribution de dividende	7,00 € / part
Distribution de plus-value	7,50 € / part
Distribution brute (avant fiscalité)	14,90 € / part
Report à nouveau cumulé	21,80 € / part

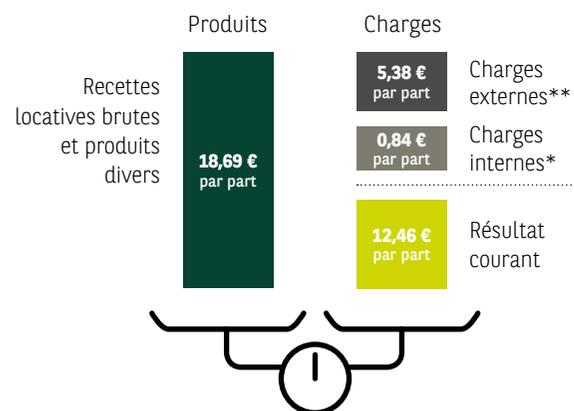
LE MARCHÉ DES PARTS

Volume des échanges	637 931 €*
Nombre de parts échangées	2 224
Prix moyen net vendeur	287 €
Prix moyen acheteur	315 €
Confrontations	Mensuelles

Dernier jour ouvré de chaque mois à 12 h

* Sur la base du prix d'exécution vendeur.

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 +2,69%	TRI 10 ANS +5,68%	DVM +4,60%
Taux de distribution (nouvelle règle « ASPIM ») (a) +4,19%	Variation valeur de réalisation 2021 vs. 2020 (b) +3,64%	Rendement global immobilier (a) + (b) +7,83%

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 2021 par le prix moyen acquéreur de l'année 2021 ;
- Le **rendement global immobilier** s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.
- Le **taux de distribution** selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé au titre de 2021 par le prix moyen acheteur sur le marché secondaire de l'année 2020.

IMMOBILIER CHIFFRES-CLÉS

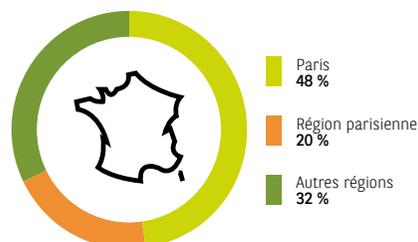


* Moyenne annuelle 2021.

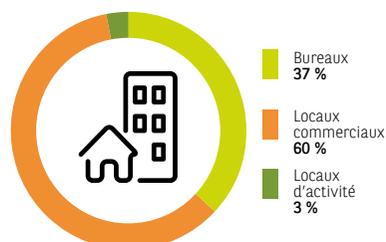
** Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE

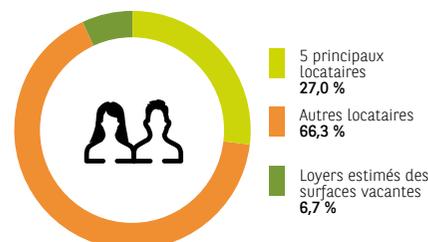
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



RÉPARTITION PAR TYPE D'ACTIF



RÉPARTITION DU RISQUE LOCATIF



LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE AU CŒUR DE NOS ENGAGEMENTS



Nehla Krir, Directrice Développement Durable & RSE de BNP Paribas REIM

► CONTEXTE ET CHALLENGES

L'année 2021 a marqué une nouvelle page de la feuille de route ESG ambitieuse et de long terme de BNP Paribas REIM. Nous avons lancé au début de l'année un nouveau plan d'action en faveur de notre engagement environnemental, sociétal et de gouvernance dit ESG, en cohérence avec la recherche d'une performance durable et de long-terme de l'ensemble de nos fonds. Nous espérons ainsi contribuer à l'accélération de la décarbonisation de l'industrie immobilière européenne.

À l'échelle des actifs immobiliers gérés, nous cherchons à anticiper autant que possible l'évolution des réglementations nationales et leurs impacts sur les immeubles. À l'échelle des fonds, nous nous conformons aux exigences du règlement européen dit « Sustainable Finance Disclosure Regulation » (SFDR) et de la Taxonomie européenne, ce qui signifie que nous classons nos fonds en fonction de leurs objectifs ESG et mesurons l'impact sur les actifs qu'ils détiennent.

D'ici fin 2022, notre objectif est d'atteindre 85 % des fonds ouverts à la souscription par les investisseurs, conformes aux articles 8 et 9 de SFDR, ce qui dépassera l'objectif fixé en 2021 de 70 %.

De plus, en 2022, 100 % des fonds ouverts à la collecte primaire destinés aux investisseurs privés ont pour objectif d'être labellisés ISR et également conformes aux articles 8 et 9 de SFDR.

Dans le cadre de notre nouvelle stratégie ESG, notre plan d'action se concentre autour de trois objectifs simples pour parvenir à un changement positif. Chaque objectif est appuyé par des indicateurs de performance clés :

- Nous travaillons à réduire les émissions de CO₂ ; nous avons sélectionné cinq indicateurs de performance pour suivre l'adaptation des actifs face au changement climatique, améliorer l'efficacité énergétique et mettre en place des certifications environnementales en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in use, etc.).
- Nous gérons les actifs de manière responsable ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance pour améliorer le confort des locataires, encourager la mobilité douce, promouvoir le tri des déchets et assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.
- Nous sensibilisons nos parties prenantes ; nous avons sélectionné quatre indicateurs de performance qui reflètent les initiatives environnementales et sociales mise en œuvre par les gestionnaires immobiliers et les locataires.

En 2021, plusieurs fonds ont renforcé leur performance ESG, et désormais six fonds sont conformes à l'Article 8 ou 9. Quatre de nos fonds ont également obtenu le label ISR Immobilier français.

BNP Paribas REIM participe activement à la promotion de bonnes pratiques ESG en encourageant l'implication des parties prenantes externes et internes. En plus d'un certain nombre d'initiatives comme une enquête locataire et des groupes de travail réunissant locataires et bailleur, nous participons à des groupes de travail de l'industrie immobilière pour promouvoir l'application concrète des meilleures pratiques. Nous sommes également signataires des Principes d'Investissement Responsable (PRI) et soutenons le projet d'expansion de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) à l'échelle de l'UE.

Enfin, nous avons mis l'accent en 2021 sur la mobilisation des collaborateurs de l'entreprise. Nous nous engageons à diffuser des connaissances en matière de développement durable et à former nos équipes à ces problématiques. Nous organisons régulièrement des sessions d'apprentissage sur ces sujets et investissons dans des programmes de formations, qui seront disponibles en 2022.

Notre entreprise s'engage aussi socialement : suite au succès d'initiatives locales depuis quelques années, nous avons lancé les REIM Social Days à l'échelle paneuropéenne, donnant la possibilité à l'ensemble de nos équipes de BNP Paribas REIM en Europe de collecter des fonds pour la recherche contre le cancer chez les enfants.

► **SOPRORENTE** En valeur vénale, 27 % des actifs de la SCPI Soprorente sont dans le panel RSE de BNP Paribas REIM France.



32 %

de données de consommations d'énergie collectées



50 %

des actifs avec un espace dédié au tri sélectif



80 %

d'actifs accessibles aux personnes à mobilité réduite

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE EN FRANCE

Malgré un premier trimestre ralenti par le maintien des mesures sanitaires, l'accélération du programme de vaccination au deuxième trimestre a permis une reprise forte de l'économie en 2021. Le niveau de PIB d'avant crise a été retrouvé dès le troisième trimestre, plus rapidement que prévu. La croissance du PIB fut de +7,0 % en 2021, supérieure à la moyenne de la zone euro à +5,3 %.

L'activité devrait poursuivre sa progression dans l'industrie et les services, malgré des difficultés de recrutement dans plusieurs secteurs. L'évolution de la situation épidémique ainsi que le conflit militaire et géopolitique en Ukraine rendent les prévisions macroéconomiques incertaines.

L'inflation devrait mécaniquement augmenter en 2022, après s'être établie à +1,6 % en 2021 selon l'INSEE. Les tensions sur l'offre de matières premières, liées à la reprise d'activité postérieure aux confinements, sont exacerbées par l'offensive militaire menée par la Russie en Ukraine. Dans ce contexte, l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT), utilisé pour réviser les loyers de bureaux, devrait être revu à la hausse du fait de son lien avec l'inflation.

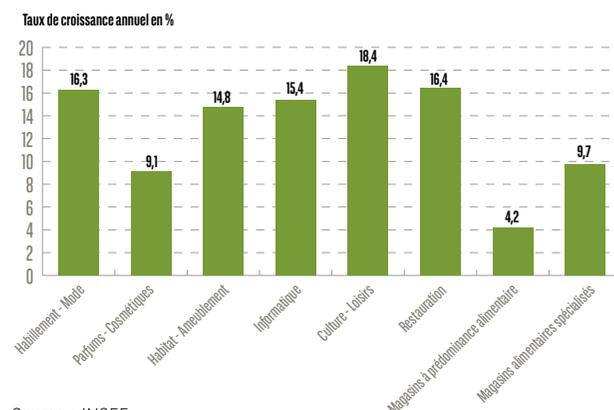
Les rendements obligataires ont entamé une remontée depuis la fin d'année 2021. Ils restent toutefois à des niveaux bas, ce qui devrait permettre à l'investissement immobilier de conserver une prime de risque attractive.

ACTIVITÉ DE COMMERCE EN FRANCE

Grâce à un deuxième trimestre et un été 2021 dynamiques, le chiffre d'affaires du commerce de détail a supplanté son niveau d'avant crise. Le chiffre d'affaires de l'e-commerce, de 129 milliards d'euros en 2021, est en hausse de +15,1 %, selon les données de la FEVAD. Au cours de l'année 2021, la part de marché des achats en ligne est passée de 13,4% à 14,1 % de l'ensemble du commerce de détail en France.

Les tendances par secteur d'activité sont contrastées. Le secteur de l'habillement a été fortement affecté par la crise sanitaire, mais le rebond a été significatif en 2021 (+16,3 % de chiffre d'affaires). Les secteurs de l'ameublement-habitat et de l'informatique bénéficient respectivement d'une hausse du chiffre d'affaires de +14,8 % et +15,4 % en 2021. Le secteur de la culture-loisirs, dont le chiffre d'affaires est en hausse de +18,4 % en 2021, reste étroitement dépendant du contexte sanitaire. La restauration, après 18 mois de difficultés, a vu son chiffre d'affaires revenir à son niveau d'avant crise au cours du 3^{ème} trimestre 2021. Dans le secteur alimentaire, la hausse est moins forte en 2021 car la crise sanitaire n'avait pas affecté les performances en 2020. Les magasins à prédominance alimentaire bénéficient d'une hausse continue du chiffre d'affaires depuis plusieurs années. En particulier, les magasins alimentaires spécialisés (boulangerie, boucherie, pâtisserie, poissonnerie, épicerie spécialisée, etc.) affichent un chiffre d'affaires en croissance de +9,7 % en 2021. Le « manger mieux », les univers bio et vegan et les circuits-courts continuent de séduire un nombre croissant de consommateurs.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2021 PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ



Source : INSEE.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE

Le marché locatif francilien termine l'année 2021 avec 1 853 400 m² de surfaces prises à bail, affichant un rebond significatif de +32 % sur un an. Preuve de cette reprise, le 4^{ème} trimestre 2021 enregistre une belle accélération avec 631 000 m² de surfaces prises à bail, ce qui correspond à la moyenne décennale.

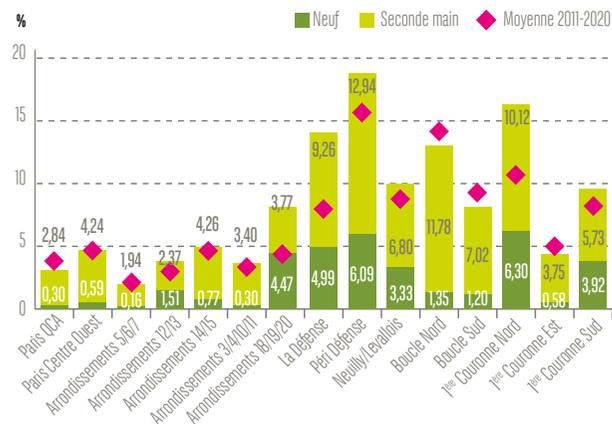
Le marché des grandes surfaces (plus de 5 000 m²) affiche un fort rebond avec 56 transactions (550 600 m²) enregistrées en 2021, contre seulement 23 opérations en 2020. Pour les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²), la reprise est également forte avec des surfaces prises à bail de 1 302 800 m² (+34 % sur un an).

Paris QCA (Quartier Central des Affaires) et La Défense démontrent leur forte capacité de rebond. En 2021, leurs marchés des petites et moyennes surfaces ont été très dynamiques. À La Défense, le segment des très grandes surfaces (plus de 10 000 m²) participe également à cette reprise. À l'inverse, la 1^{ère} Couronne Sud et la Péri-Défense sont les deux seuls secteurs franciliens à afficher encore des retraits par rapport à 2020.

Le taux de vacance immédiat en Île-de-France se stabilise autour de 7,4 %. Cependant, la situation par localisation est contrastée. Certains secteurs bénéficient d'une baisse de l'offre disponible : ainsi, le taux de vacance à Paris QCA (Quartier Central des Affaires) passe de 3,6 % à 3,1 % sur un an. À l'inverse, d'autres secteurs, comme la 1^{ère} Couronne Nord ou La Défense, continuent de connaître une progression de leur vacance.

L'offre disponible abondante dans certains secteurs, comme les premières couronnes Nord et Sud, exerce une pression à la baisse sur les loyers. Les immeubles de seconde main sont les plus affectés, car ils sont concurrencés par une offre neuve de qualité, répondant mieux aux nouvelles attentes des utilisateurs. À l'inverse, dans les secteurs les plus prisés, la tendance est très positive : les loyers moyens continuent d'augmenter et les loyers « prime » dépassent leur plus haut niveau historique. À Paris QCA (Quartier Central des Affaires), le loyer peut atteindre 930 €/m²/an.

TAUX DE VACANCE BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE À FIN 2021



Source : BNP Paribas Real Estate, Immostat.

MARCHÉ LOCATIF DES BUREAUX EN RÉGIONS

Les surfaces de bureaux prises à bail en régions (17 villes : Aix/Marseille, Bordeaux, Dijon, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Nantes, Toulouse et Tours) atteignent près de 1,8 million de m² en 2021, soit une hausse notable de +43 % sur un an, et retrouve un niveau supérieur à la moyenne sur 10 ans (+18 %).

Lyon reste le premier marché régional avec près de 292 000 m² de surfaces louées en 2021. Lille enregistre une hausse significative (+98 % sur un an) et comptabilise 274 000 m² de surfaces prises à bail. Aix/Marseille se hisse à la 3^{ème} marche du podium avec 163 100 m².

Les loyers des meilleurs immeubles ont augmenté dans la majorité des marchés régionaux : par exemple, ils atteignent des niveaux records à Lyon (340 €/m²/an) et à Bordeaux (320 €/m²/an).

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN FRANCE

En 2021, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont représenté un total de 26,7 milliards d'euros, soit une baisse de 8 % sur un an, en-dessous de la moyenne sur 10 ans (28,2 milliards d'euros). Les investisseurs ont fait preuve de prudence et d'un certain attentisme, notamment sur le marché tertiaire francilien. Cependant, l'activité sur les derniers mois de l'année a été forte et laisse présager un bon premier trimestre 2022.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France aura fonctionné à deux vitesses tout au long de l'année : d'un côté, les montants engagés dans les actifs de bureaux et de commerces ont fortement ralenti ; de l'autre, le marché des actifs industriels a poursuivi son développement.

Malgré son ralentissement, le marché de l'investissement en bureaux représente 60 % des investissements en immobilier d'entreprise en France en 2021. Si les volumes investis en Île-de-France sont en baisse (-23 %), ceux investis dans les métropoles régionales sont en hausse de 19 % par rapport à 2020. Lyon, Bordeaux et Lille constituent les trois premiers marchés régionaux en 2021.

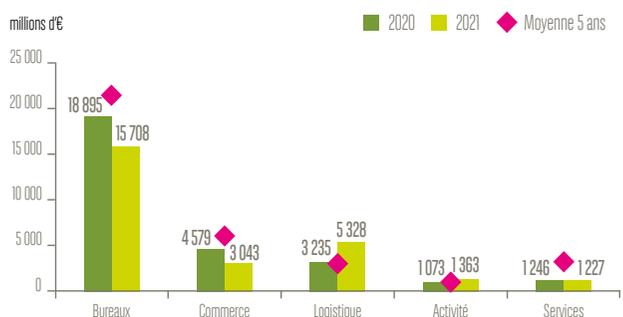
Le marché de l'investissement en commerces a connu un premier semestre calme et une seconde partie d'année 2021 plus active. Les dynamiques à l'œuvre dépendent des typologies d'actifs : si les centres commerciaux et les pieds d'immeuble ont mobilisé peu de capitaux en 2021, les « retail parks » ont attiré de nombreux investisseurs.

L'immobilier industriel enregistre un nouveau record historique en 2021 : 6,7 milliards d'euros ont été engagés dans des actifs logistiques et des locaux d'activité en France. Ce segment représente cette année 25 % des investissements en immobilier d'entreprise en France, alors que la proportion ne dépassait pas 10 % avant 2018.

Environ 1 milliard d'euros a été investi dans le secteur de l'hôtellerie en 2021, soit un résultat légèrement supérieur à celui de 2020, mais en deçà de la moyenne décennale.

L'amélioration de la situation sur les marchés locatifs, la disponibilité des capitaux et le maintien des taux financiers, qui devraient rester attractifs, laissent présager un rebond des volumes d'investissement en 2022.

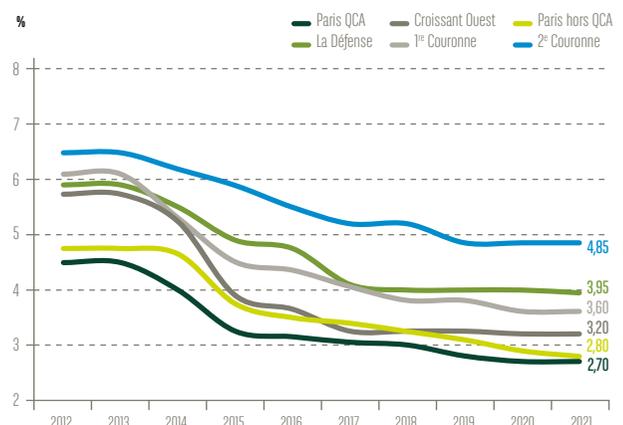
INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Source : BNP Paribas Real Estate.

En ce qui concerne les prix, deux tendances se dégagent. Les taux de rendement « prime » à l'acquisition se maintiennent pour les bureaux (2,70 % à Paris Quartier Central des Affaires) et les commerces (3,20 %). Celui des actifs logistiques baisse pour atteindre 3 % fin 2021, ce qui reflète une hausse des prix.

TAUX DE RENDEMENT « PRIME » - BUREAUX EN ÎLE-DE-FRANCE



Source : BNP Paribas Real Estate.

LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

LE PATRIMOINE

ÉVOLUTION

CESSION

Le 23 décembre 2021, votre SCPI a cédé l'actif de bureaux du Métroport à Villeneuve d'Ascq (59). Le prix de cession de 2,8 M€ est à comparer à la valeur vénale à fin 2020 de 2,4 M€ (soit +15 %). La plus-value nette comptable générée par cette vente s'élève à 1,2 M€, soit 4,87 € par part.

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Prix AEM* (en M€)	Date de signature
10, place Salvador Allende VILLENEUVE D'ASCQ (59)	2 030	Bureaux	2,8	23/12/21
TOTAL	2 030		2,8	

* AEM : Acte en main, droits d'enregistrement inclus.

En complément, une garantie locative a été octroyée à l'acheteur et porte sur les surfaces vacantes de l'actif. Le prix de cession net de cette garantie locative s'établit à 2,7 M€.

Par ailleurs, deux promesses de vente ont été signées fin 2021. Elles concernent :

- L'immeuble de bureaux de La Garde Grand Var (83), pour lequel une promesse de vente a été signée le 10 décembre 2021, pour un prix de cession de 1,6 M€ ;
- Les surfaces de bureaux situées au 1^{er} étage de l'immeuble Toulouse Wilson (31), pour lesquelles une promesse de vente a été signée le 29 novembre 2021 pour un prix de cession de 1,1 M€. Cette signature s'inscrit dans la stratégie retenue sur cet actif de ne conserver que le rez-de-chaussée loué à un restaurant libanais.

Les réitérations de ces promesses par acte authentique de vente sont prévues d'ici la fin du 1^{er} trimestre 2022.

ACQUISITION

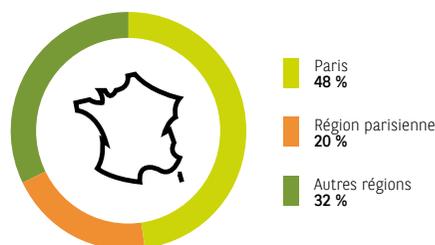
Votre SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition au cours de l'exercice.

LA RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)

Conformément à la stratégie du fonds, le patrimoine est principalement localisé à Paris (48 %) et Région parisienne (20 %). Les commerces sont majoritaires au sein de votre patrimoine et représentent 60 % de la valeur vénale de votre portefeuille d'actifs immobiliers à fin 2021 (contre 57 % au 31 décembre 2020).

	Bureaux	Commerces	Locaux d'activité	TOTAL
Paris	13 %	35 %	0 %	48 %
Région parisienne	6 %	11 %	3 %	20 %
Autres régions	18 %	14 %	0 %	32 %
TOTAL	37 %	60 %	3 %	100 %

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE AU 31/12/2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIF AU 31/12/2021 (EN % DES VALEURS VÉNALES)



LES EXPERTISES IMMOBILIÈRES ET LES VALEURS REPRÉSENTATIVES DE LA SCPI

Suite à la vente de l'actif du Métroport à Villeneuve d'Ascq (59), votre SCPI détient 31 immeubles à fin 2021.

La valeur vénale du patrimoine de la SCPI Soprorente, au 31 décembre 2021, s'élève à 75,2 M€ hors droits, soit un niveau stable par rapport à l'exercice précédent (+0,1 M€, soit +0,1% par rapport à 2020).

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

- 2,4 M€ de valeur vénale au 31 décembre 2020 correspondant à la cession du Métroport (59) ;
- +2,5 M€ (ou +3,4 %) de progression des valeurs d'expertise sur 2021 à périmètre constant.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR VÉNALE HD ENTRE 2020 ET 2021 (K€)



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

Segments	Poids	Nombre d'actifs	Variation
Bureaux	37 %	9	+0,8 %
Commerces	60 %	21	+4,7 %
Locaux d'activités	3 %	1	+10,9 %
TOTAL	100 %	31	+3,4 %

Les plus fortes hausses sont concentrées sur les actifs suivants :

- L'immeuble de Toulouse (31) s'apprécie de +50 % par rapport à 2020. En effet, le prix de la promesse de vente portant sur les surfaces de bureaux est supérieur à la valeur vénale 2020 et la partie commerce en rez-de-chaussée est désormais intégralement louée.
- L'immeuble mixte (bureaux et locaux d'activités) de Fontenay-sous-Bois (94). La hausse de 11 % s'explique par la signature d'un nouveau bail.

Les baisses les plus importantes concernent l'actif de bureaux d'Aix-en-Provence (13) et le commerce quai des Grands Augustins (Paris 6^{ème}), avec respectivement -11 % et -4 %, en raison d'une indexation des loyers à la baisse et d'une hausse des taux de rendement retenus par l'expert.

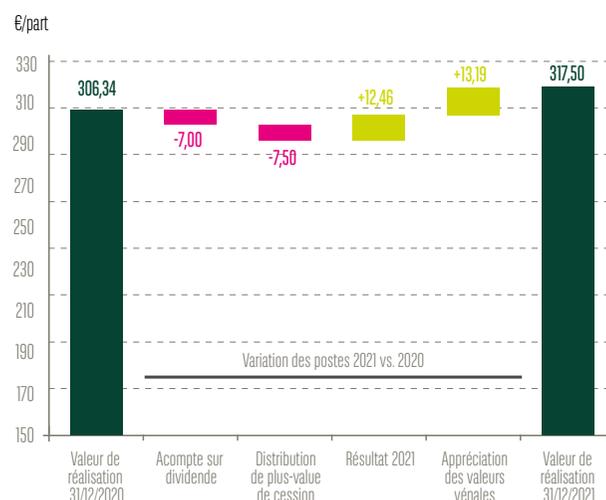
Globalement, les actifs de commerces de votre SCPI connaissent une hausse non négligeable de +4,7 %, notamment grâce à une reprise de l'activité de commerce en 2021 et grâce à leurs bons fondamentaux immobiliers : bonne situation géographique (essentiellement à Paris et en première couronne) et diversification des activités commerciales accueillies.

Les actifs de bureaux s'apprécient légèrement (+0,8 %) en 2021.

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

	2020		2021		Variation
	en K€	en €/part	en K€	en €/part	en %
Valeur de réalisation	73 906,71	306,34	76 598,98	317,50	+3,64 %
Valeur de reconstitution	87 813,83	363,99	90 803,32	376,38	+3,40 %

La variation de la valeur de réalisation (en €/part) entre le 31 décembre 2020 et le 31 décembre 2021 se rationalise de la manière suivante :



LA SITUATION LOCATIVE

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Dans une perspective d'amélioration de la transparence et de la comparabilité de l'information donnée aux associés, l'ASPIM a fait évoluer la méthode de calcul du taux d'occupation financier (TOF) à compter du 1^{er} janvier 2022.

La nouvelle définition du TOF ASPIM se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), **de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location**, par le montant total des loyers

facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente. **La différence par rapport à l'ancienne définition du TOF est que précédemment ces locaux et les locaux sous franchise de loyer n'étaient pas pris en compte au numérateur et impactaient à la baisse le TOF de la SCPI.**

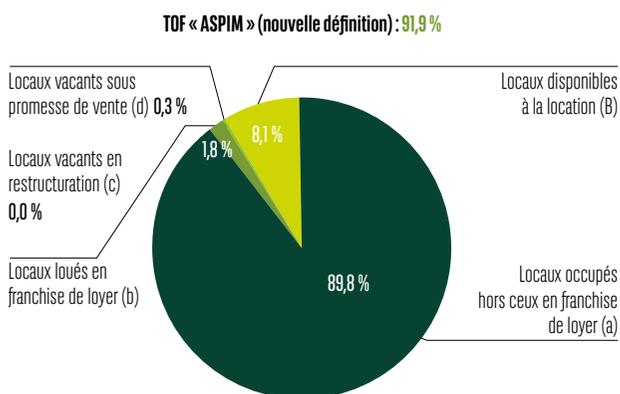
Au titre de l'exercice 2021, le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'analyse de la façon suivante :

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (en % des loyers)

	Moyenne 2020	1T 2021	2T 2021	3T 2021	4T 2021	Moyenne 2021
TOF « ASPIM » nouvelle définition (A = a + b + c + d)	91,5 %	90,9 %	90,5 %	91,8 %	94,6 %	91,9 %
TOF « ASPIM » ancienne définition* (a)	89,4 %	90,3 %	86,9 %	89,7 %	92,2 %	89,8 %
Locaux loués en franchise de loyer (b)	1,3 %	0,6 %	3,6 %	2,1 %	1,0 %	1,8 %
Locaux vacants en restructuration (c)	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Locaux vacants sous promesse de vente (d)	0,8 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	1,4 %	0,3 %
Locaux disponibles à la location (B)	8,5 %	9,1 %	9,5 %	8,2 %	5,4 %	8,1 %
TOTAL (A + B)	100,0 %					

* Locaux loués hors ceux en franchise de loyer.

Le TOF « ASPIM » moyen de la SCPI (nouvelle définition) au titre de 2021 se présente de la façon suivante :



Le TOF « ASPIM » moyen 2021 (nouvelle définition) est en très légère hausse de 0,4 point par rapport à 2020. Cette évolution correspond, de façon symétrique, à la baisse des locaux vacants disponibles à la location (-0,4 point), et s'explique principalement par l'impact plus significatif des relocations que des départs de locataires au cours de l'exercice.

À noter également la légère hausse des locaux loués en franchise de loyer (+0,5 point par rapport à 2021), qui accompagnent les nouvelles prises à bail de l'exercice.

LES PRINCIPAUX CONGÉS DE 2021

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
178-184, avenue du M ^{at} de Lattre de Tassigny - FONTENAY-SOUS-BOIS (94)	559	Activité	COGIFOR
178, avenue Victor Hugo PARIS (75016)	68	Commerce	PELISSOLO IMMOBILIER
Autres	329	-	2 locataires
TOTAL	956	181 K€/an de loyers, soit 4,0 % des loyers de la SCPI	

Les principales libérations de l'année 2021 concernent :

- **178-184, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Fontenay-sous-Bois (94)** : À son congé, Cofigor, locataire spécialisé dans les services de nettoyage et la propreté a immédiatement laissé sa place à Isor pour la même activité.
- **178, avenue Victor Hugo - Paris (75016)** : Le locataire Pelissolo Immobilier a quitté les surfaces qu'il occupait fin juillet 2021. Les locaux ont rapidement été reloués à la société Cybertek, spécialisée en réparation de matériels informatiques, dans le cadre d'un bail ayant pris effet au 1^{er} octobre 2021.

LES PRINCIPALES LOCATIONS DE 2021

Adresse	Surface (en m ²)	Nature	Locataire
6, place Wilson TOULOUSE (31)	109	Commerce	SYLABB
178-184, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - FONTENAY- SOUS-BOIS (94)	559	Activité	INTER SERVICE ORGANISATION
178, avenue Victor Hugo PARIS (75016)	68	Commerce	CYBERTEK
Centre Grand Var LA GARDE (83)	108	Bureau	VIP&CO
TOTAL	879	270 K€/an de loyers, soit 6,0 % des loyers de la SCPI	

Les relocations de l'année 2021 concernent principalement :

- **6, place Wilson - Toulouse (31)** : votre SCPI a permis à un de ses locataires en rez-de-chaussée - un restaurant libanais - de s'étendre sur une surface complémentaire, en remplacement de la société BNP Paribas Cardif, dans le cadre d'un bail ferme de 10 années ;
- **178-184, avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - Fontenay-sous-Bois (94)** : cf. supra ;
- **178, avenue Victor Hugo - Paris (75016)** : cf. supra.

Il convient également de noter le renouvellement du bail Mutuelle Nationale Territoriale acté au 1^{er} février 2021 sur l'immeuble de bureaux Métroport à Villeneuve d'Ascq (59). Ce bail, qui porte sur une surface de 804 m², a été signé pour une durée ferme de 9 années avec effet rétroactif au 15 septembre 2020. Cette signature aura permis de consolider l'état locatif de l'actif dans le cadre de sa mise en vente. Pour rappel, l'immeuble a été cédé en décembre 2021.

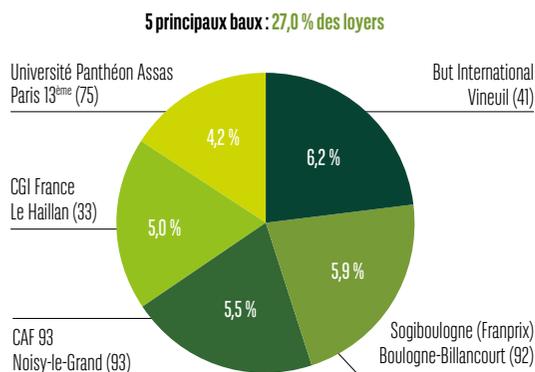
LA RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS (EN % DES LOYERS AU 31 DÉCEMBRE 2021)

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 2021, les 5 principaux locataires concentrent 27,0 % des loyers potentiels de Sopronente, 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).

À fin 2021, les deux indicateurs que sont le risque locatif et le risque de contrepartie sont identiques. Les locataires concernés sont présentés ci-dessous :



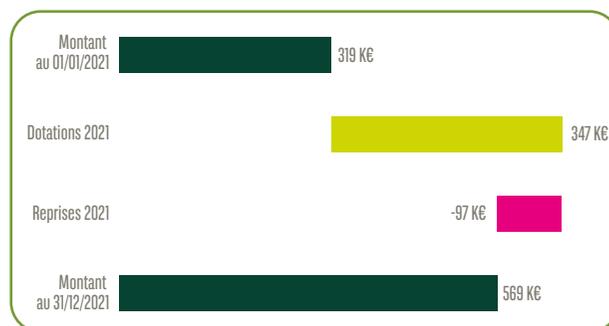
PERCEPTION DES LOYERS - DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES

PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les dépréciations de créances douteuses passent de 319 K€ au 31 décembre 2020 à 569 K€ au 31 décembre 2021.

La provision pour dépréciation de créances douteuses est en hausse de 250 K€ sur un an, en raison :

- Des dotations de 347 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 97 K€, en raison des recouvrements (règlements des créances dépréciées au 31 décembre 2020).



L'impact résultat lié aux créances douteuses s'élève donc à -250 K€ en 2021.



LES PRINCIPAUX CONTENTIEUX AU 31 DÉCEMBRE 2021

Les principaux impayés et contentieux locatifs concernent les actifs suivants :

Adresse	Montant de la créance provisionnée (en K€)	Commentaires
137, avenue de Malakoff PARIS (75016) <i>(locataire : restaurant)</i>	103	Perte d'activité du locataire liée au contexte sanitaire Avenant en cours de signature pour finaliser l'accord d'un avoir octroyé en contrepartie du règlement de la créance due
32, boulevard des Batignolles PARIS (75017) <i>(locataire : salle de sport)</i>	86	Locataire en difficultés financières suite aux fermetures administratives décidées pour lutter contre la Covid-19 Les discussions en vue d'un accord amiable sont en bonne voie pour la signature d'un protocole Procédure judiciaire en cours par ailleurs
172, rue Pierre Mauroy LILLE (59) <i>(locataire : administration)</i>	83	Discussions en cours pour le paiement des loyers
Wilson - TOULOUSE (31) <i>(ancien locataire : école de formation)</i>	83	Locataire parti, en redressement judiciaire Procédure en cours
Wilson - TOULOUSE (31) <i>(locataire : laboratoire)</i>	54	Discussions en cours pour le paiement des loyers
<i>Autres contentieux (13 dossiers)</i>	<i>160</i>	<i>Soit une moyenne de 12 K€ par contentieux</i>
TOTAL	569	

LES TRAVAUX

LES PRINCIPAUX TRAVAUX RÉALISÉS EN 2021

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

Adresse	Travaux immobilisés	Travaux d'entretien	TOTAL	Nature
17, boulevard Diderot - PARIS (75012)	-	54 K€	54 K€	Principalement des travaux d'étanchéité
32, boulevard des Batignolles - PARIS (75017)	-	49 K€	49 K€	Ravalement de façade
Avenue du 8 Mai 1945 - BRON (69)	-	30 K€	30 K€	Boxage des places de stationnement
Centre Grand Var - Quartier des Plantades - LA GARDE (83)	-	28 K€	28 K€	Rafraîchissement des parties communes
172, rue Pierre Mauroy - LILLE (59)	-	28 K€	28 K€	Étanchéité de la toiture
<i>Autres</i>	-	<i>27 K€</i>	<i>27 K€</i>	<i>Travaux divers, individuellement non significatifs, sur 12 actifs</i>
TOTAL	0 K€	216 K€	216 K€	

Afin de valoriser son patrimoine, votre SCPI a ainsi réalisé des travaux d'entretien d'un montant total de 216 K€.

Les travaux ont principalement concerné des travaux d'entretien notamment pour de l'étanchéité et le ravalement de façades ainsi que le boxage de places de stationnement.

Le stock de PGE (Provision pour Gros Entretien), qui a remplacé la PGR depuis le 1^{er} janvier 2017, est de 281 K€ au 31 décembre 2021 (versus 328 K€ au 31 décembre 2020). 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. Le stock de 281 K€ en 2021 en baisse par rapport à 2020 correspond principalement au reste des travaux de toiture (131 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 2021, les limites s'élèvent respectivement à 20 % de la valeur de réalisation pour les emprunts long terme, équivalent à un montant de 15,3 M€, et à 10 % de la valeur de réalisation, soit 7,7 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.

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 2021	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 2021, 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 2021.

L'endettement bancaire rapporté à la valeur de réalisation de votre SCPI fait apparaître un ratio d'endettement global égal à 6,0 % au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, les niveaux de leviers AIFM de votre SCPI s'élèvent respectivement à 99 % selon la méthode brute et à 106 % 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. À l'inverse, un levier supérieur à 300 % est considéré comme substantiel par le régulateur.

Cet emprunt arrivant à échéance en octobre 2022, un refinancement éventuel sera étudié courant 2022.

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

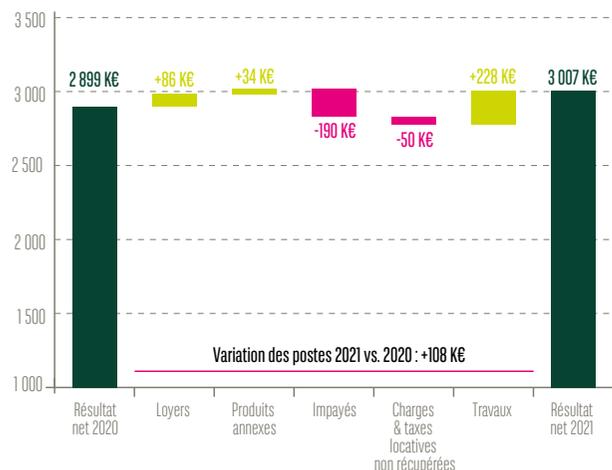
Un nouvel indicateur défini par l'ASPIM, le ratio « Dettes et autres engagements », vise à mesurer le poids des dettes et des engagements immobiliers dans l'actif brut de la SCPI. Une résolution introduisant la nouvelle formule de calcul sera présentée à l'assemblée générale de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Sous réserve de l'accord de ladite assemblée générale, ce nouvel indicateur sera utilisé dans les rapports périodiques d'information ultérieurs (bulletin du premier semestre 2022, rapport annuel 2022).

LE RÉSULTAT ET LA DISTRIBUTION

LE RÉSULTAT

Le résultat net de l'exercice 2021 s'est élevé à 3 007 K€ (soit 12,46 € par part), contre 2 899 K€ (soit 12,02 € par part) au titre de 2020.

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



Loyers : la hausse de 86 K€ des loyers par rapport à 2020 s'explique principalement par les avoirs comptabilisés en 2020.

Produits des activités annexes : les produits annexes, plus importants cette année, ont notamment concerné l'actif Aix Ariane (13) avec une indemnité reçue pour remise en état et pour résiliation anticipée du bail.

Impayés : l'impact net des impayés s'élève à -250 K€ en 2021, contre un impact de -60 K€ en 2020 (cf analyse supra). Des discussions sont en cours avec les locataires concernés pour le paiement des loyers.

Charges et taxes locatives non récupérées : L'impact est essentiellement dû à des frais de commercialisation locative.

Travaux : L'évolution de ce poste s'explique par la différence entre 2020 et 2021 de la dotation nette de reprise liée à la PGE (impact favorable de 375 K€), partiellement compensée par la hausse des travaux d'entretiens par rapport à 2020 de 147 K€.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion corporate de la SCPI, les frais suivants ont été engagés en 2021 :

- 1 224 € pour la prime d'assurance couvrant la responsabilité civile des membres du conseil de surveillance de la SCPI ;
- 821 € au titre des frais de déplacement des membres du conseil de surveillance.

LA DISTRIBUTION

Le résultat net de l'exercice 2021 s'est élevé à 12,46 € par part, contre 12,02 € au titre de l'exercice précédent. Dans ce contexte, la distribution brute s'est élevée à 14,90 €⁽¹⁾ par part pour les associés, dont 7,50 € versés au titre de la plus-value immobilière. Le report à nouveau a ainsi été doté de 5,46 € par part. Il atteint 21,80 € par part à fin 2021.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte plus ou moins-values s'élève à 10,49 € par part (versus 11,61 € par part au 31 décembre 2020).

(DISTRIBUTION EN € PAR PART DE PLEINE JOUISSANCE)

Revenus fonciers	Revenus financiers	Total distribution de dividendes (avant prélèvement sur les revenus financiers)	Distribution des plus-values sur cessions d'immeubles ⁽²⁾	Fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI ⁽³⁾	Distribution brute (avant fiscalité)	dont distribution récurrente en % ⁽⁴⁾	dont distribution non récurrente en % ⁽⁵⁾
A	B	A+B	C	D	A+B+C+D	A+B	C+D
7,00 €	-	7,00 €	7,50 €	0,40 €	14,90 €	47,0 %	53,0 %

⁽¹⁾ Prend en compte la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé (i.e. la fiscalité liée au complément de prix constaté en 2021 sur l'actif Aix-La-Robole cédé en 2018).

⁽²⁾ La distribution de plus-values sur cessions d'immeubles a été réalisée par prélèvement sur la réserve des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles.

⁽³⁾ En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, si bien que la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

⁽⁴⁾ La distribution récurrente comprend exclusivement la distribution de dividendes.

⁽⁵⁾ La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles et la fiscalité sur les plus-values de cessions d'immeubles payée par la SCPI pour le compte de l'associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

LE TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022 Toujours afin d'assurer une meilleure lisibilité des données financières, l'ASPIM a fait évoluer l'indicateur de rendement de référence, en remplaçant le DVM par le taux de distribution*.

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix moyen acheteur de l'année précédente sur le marché secondaire.

Le calcul du taux de distribution par rapport au DVM diverge sur les deux points suivants :

- Les impôts payés directement par la SCPI (impôt sur les plus-values de cessions d'immeubles) sont réintégrés dans le dividende brut au numérateur pour le calcul du taux de distribution ;
- Le prix de référence de la part est le prix moyen acheteur de l'année précédente pour le taux de distribution vs. le prix moyen acheteur de l'année pour le DVM.

À fin 2021, pour votre SCPI Soprorente, ces indicateurs se présentent de la façon suivante :

DVM (ancienne règle ASPIM)	4,60 %
Taux de distribution (nouvelle règle ASPIM)	4,19 % (dont part des revenus non récurrents = 53 %)

L'écart de -0,41 points entre le taux de distribution et le DVM provient principalement du prix de référence de la part : prix moyen acheteur 2020 (356 €) pour le taux de distribution et du prix moyen acheteur 2021 (315 €) pour le DVM.

LE RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

L'ASPIM a également introduit un indicateur de performance global*. Il s'agit du **rendement global immobilier**, qui se définit comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année.

Taux de distribution (a)	4,19 %
Variation Valeur de réalisation 2021 vs. Valeur de réalisation 2020 (b)	3,64 %
Rendement global immobilier (a) + (b)	7,83 %

* Selon la nouvelle méthodologie définie par l'ASPIM et applicable à compter du 1^{er} janvier 2022.

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 31/12/2021 (nominal de la part : 153 €)

Montant	Nombre de parts	Nombre d'associés
36 912 015 €	241 255	1 943

Cumul des transactions réalisées en 2021

Nombre de parts échangées	Prix d'exécution moyen
2 224	287 €

Le dernier prix d'exécution de l'année 2021 s'est établi à 290 € la part, soit une baisse de près de 8 % par rapport à fin 2020 (315 €).

Le prix d'exécution moyen de l'année 2021 s'élève ainsi à 287 €, en baisse de 11 % par rapport au prix d'exécution moyen de l'année 2020.

En 2021, le volume des échanges a représenté 0,9 % du nombre total des parts, soit un rebond par rapport à l'année 2020 (0,5 %), mais toujours en retrait par rapport à la moyenne des 5 dernières années, reflet de l'attentisme dont font preuve les investisseurs potentiels dans le contexte incertain actuel.

Ordres en cours au 31/12/2021

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)
1 428	0,59 %	-

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)
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
2021	2 224	0,92 %	NS	1 428	25 177

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2017	2018	2019	2020	2021
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	292,35 €	301,46 €	313,30 €	363,00 €	315,00 €
Prix d'exécution moyen annuel	296,00 €	308,00 €	323,00 €	324,00 €	287,00 €
Prix acheteur moyen correspondant ⁽¹⁾	325,00 €	338,00 €	354,00 €	356,00 €	315,00 €
Dividende versé au titre de l'année	14,50 € ⁽³⁾	14,50 € ⁽³⁾	14,50 € ⁽³⁾	14,50 € ⁽³⁾	14,90 € ⁽⁴⁾
Rentabilité de la part en % ⁽²⁾	4,46 %	4,29 %	4,10 %	4,08 %	4,19 %
Report à nouveau cumulé par part	12,05 €	14,34 €	16,32 €	16,33 €	21,80 €

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

⁽²⁾ Pour les années 2017 à 2020, correspond au DVM et pour l'année 2021 au Taux de distribution tel que défini précédemment.

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

⁽⁴⁾ Dont un montant de 7,50 € par part au titre de la distribution de plus-values immobilières réalisées.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition directe à la Russie ou à l'Ukraine, notamment en termes de localisation des actifs du patrimoine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat ou la valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est pour autant survenu.

La vente du R+1 à Toulouse Wilson (31) a bien été réalisée le 11 février 2022 au prix de 1,1 M€. L'actif de La Garde (83) a également bien été cédé le 23 février 2022 au prix de 1,6 M€.

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 paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Fixation des jetons de présence.

Un nouvel indicateur, relatif à l'endettement a été défini par l'ASPIM. Ainsi, il sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire une résolution sur l'autorisation de contracter des emprunts sur la base de cette nouvelle définition.

Dans cette définition, la ratio d'endettement correspond au rapport entre :

- Les emprunts et les dettes (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédit-baux immobiliers), les appels de fonds restant à décaisser pour les acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'achèvement) et les autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées ;
- L'actif brut, défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence.

Il est à noter qu'au 31 décembre 2021, la SCPI n'est pas engagée à payer des appels de fonds liés à des acquisitions en VEFA ou pour les acquisitions payables à terme. Elle ne détient aucune participation, n'a consenti aucun compte courant d'associés et n'a souscrit aucun crédit-bail immobilier.

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

Année	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Produit activité immobilière	18,55	98,81 %	19,01	97,43 %	18,69	97,43 %	17,96	98,87 %	18,32	98,03 %
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	0,01	0,07 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers ⁽²⁾	0,22	1,19 %	0,49	2,50 %	0,49	2,56 %	0,20	1,13 %	0,37	1,97 %
TOTAL REVENUS	18,77	100,00 %	19,51	100,00 %	19,18	100,00 %	18,16	100,00 %	18,69	100,00 %
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	2,05	10,94 %	2,17	11,12 %	2,12	11,03 %	1,98	10,91 %	1,95	10,42 %
Autres frais de gestion	0,50	2,67 %	0,85	4,38 %	0,97	5,08 %	0,70	3,87 %	0,69	3,70 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,75	4,02 %	0,83	4,27 %	0,69	3,58 %	0,29	1,59 %	1,02	5,47 %
Charges locatives non récupérées	1,23	6,56 %	1,34	6,86 %	1,53	7,96 %	1,57	8,62 %	1,72	9,21 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,54	24,19 %	5,19	26,62 %	5,31	27,66 %	4,54	24,99 %	5,38	28,79 %
Amortissements nets										
du patrimoine	0,00	0,00 %	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	-0,20	-1,05 %	-0,06	-0,29 %	-0,13	-0,67 %	1,36	7,47 %	-0,19	-1,02 %
autres	0,16	0,88 %	0,09	0,44 %	0,03	0,13 %	0,25	1,38 %	1,04	5,54 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,03	-0,18 %	0,03	0,15 %	-0,10	-0,54 %	1,61	8,85 %	0,84	4,51 %
TOTAL CHARGES	4,51	24,02 %	5,22	26,78 %	5,20	27,12 %	6,15	33,84 %	6,22	33,31 %
RÉSULTAT COURANT										
Variation report à nouveau	5,39	28,70 %	2,29	11,72 %	1,98	10,32 %	0,02	0,09 %	0,46	2,47 %
Variation autres réserves										
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	63,93 %	12,00	61,51 %	12,00	62,56 %	12,00	66,07 %	7,00	37,46 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	63,93 %	12,00	61,51 %	12,00	62,56 %	12,00	66,07 %	7,00	37,46 %

⁽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 2021 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	121 675,01	59 211,85	2 450,18	967,24	0,00	118 257,59
Nombre Factures	168					
% des achats de l'exercice	7,85 %	3,82 %	0,16 %	0,06 %	0,00 %	7,63 %
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	121 675,01	59 211,85	2 450,18	967,24	0,00	118 257,59
Nombre Factures	168					
% des achats de l'exercice	7,85 %	3,82 %	0,16 %	0,06 %	0,00 %	7,63 %

CRÉANCES CLIENTS AU 31 DÉCEMBRE 2021 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	1 663 716,63	4 294,25	1 791,80	86 223,94	297 925,21	1 277 775,68
Nombre Factures	332					
% du CA de l'exercice	29,91 %	0,08 %	0,03 %	1,55 %	5,36 %	22,97 %
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	1 663 716,63	4 294,25	1 791,80	86 223,94	297 925,21	1 277 775,68
Nombre Factures	332					
% du CA de l'exercice	29,91 %	0,08 %	0,03 %	1,55 %	5,36 %	22,97 %

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 2021 (EN EURO)

VALEUR COMPTABLE (résultant du bilan)

EURO

Valeur comptable des immobilisations nette de provisions	59 627 162,35
Valeur nette des autres actifs	1 370 976,51
Valeur comptable	60 998 138,86

SOIT POUR UNE PART :

252,84 €

VALEUR DE RÉALISATION (résultant de l'expertise)

Valeur vénale (expertise)	75 228 000,00
Valeur nette des autres actifs des non-valeurs	1 370 976,51
Valeur de réalisation	76 598 976,51

SOIT POUR UNE PART :

317,50 €

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

Valeur de réalisation	76 598 976,51
Frais d'acquisition	5 487 225,00
Commission de souscription	8 717 118,74
Valeur de reconstitution	90 803 320,25

SOIT POUR UNE PART :

376,38 €

EMPLOI DES FONDS (EN EURO)

	Total au 31/12/2020	Durant l'exercice 2021	Total au 31/12/2021
Fonds collectés ⁽¹⁾	54 363 447,99		54 363 447,99
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	43 154 181,37	1 591 534,10	44 745 715,47
+/- Value sur cessions d'Immeubles	10 847 423,65	1 538 558,13	12 385 981,78
- Distribution de la plus-value	-8 045 854,25	-1 809 413,00	-9 855 267,25
- 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	-5 489 342,73	1 320 679,23	-4 168 663,50

⁽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.



Grosbill.com

Le meilleur du High-Tech



PC
SUR MESURE
GAMING
PC BUREAUTIQUE
STATIONS
DE TRAVAIL
PÉRIPHÉRIQUES
COMPOSANTS
RÉPARATION

LE CONTRÔLE INTERNE ET LA GESTION DES RISQUES



Benjamin Lendrevie, Risk Manager,
et Florence Tranchant, RCCI 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 déontologie des associations professionnelles dont la société de gestion est membre (AFG et ASPIM) ;
- L'ensemble des procédures opérationnelles et de conformité applicables à REIM France.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

- **L'exhaustivité du champ d'application du contrôle interne** : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de 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 du groupe BNP Paribas. Cette couverture des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue à minima annuellement ;
- **La responsabilité des opérationnels** : le contrôle permanent est intégré 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 de fiches de postes détaillées et l'évaluation de leur application au travers d'un entretien annuel d'évaluation ;
- **La séparation des tâches, notamment entre l'engagement et le 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'un outil informatique ;
- **L'existence d'un système de contrôle**, comprenant le contrôle permanent (dit de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et le contrôle périodique (dit de 3^{ème} niveau - inspection générale de BNP Paribas) ;

- **La tenue d'un comité de contrôle interne (« CCI »)**, dont l'objectif principal est de faire état du dispositif de contrôle interne et des problématiques rencontrées/traitées 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 ;
- **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 permanent afin de couvrir les risques auxquels REIM France est exposée. Elle est assurée par les opérationnels et leur hiérarchie. Le rôle de la première ligne de défense est :

- D'établir la cartographie des risques mise à jour annuellement dans laquelle sont identifiés et évalués les risques opérationnels ;
- D'établir le plan des contrôles dit « majeurs » ou points de surveillance fondamentaux (PSF). 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 opérationnelles relatives aux différentes activités ;
- De mettre en œuvre les recommandations émises par la deuxième ligne et la troisième ligne de défense ;
- De déclarer, gérer et suivre les incidents de risques opérationnels (incidents historiques). Les dysfonctionnements sont déclarés à la fonction du 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 REIM France.

Pour chaque contrôle « PSF », il existe une méthodologie qui définit la fréquence, le périmètre et l'échantillonnage contrôlé ainsi que les

opérationnels en charge du contrôle. Les contrôles sont réalisés par une personne indépendante conformément au dispositif du groupe BNP Paribas et sont formalisés dans une grille dédiée.

La première ligne de défense contribue au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI ») se tenant à une fréquence *a 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 des risques (ou risk manager), 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 responsable des risques de BNP Paribas REIM.

Ses principales missions sont les suivantes :

1. S'assurer du respect, par les équipes opérationnelles, des procédures et normes internes et du groupe BNP Paribas ;
2. Assurer 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 *a 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. Rendre 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.

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 2021 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 lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme, ainsi que le respect des sanctions financières internationales ;
2. La protection des intérêts des clients ;
3. La prévention et la gestion des conflits d'intérêts ;
4. L'éthique professionnelle ;
5. La lutte contre la corruption ;
6. L'intégrité des marchés.

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 en cas de mise à jour significative 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. Contrôler et évaluer la cohérence et l'efficacité du dispositif de conformité afin de détecter tout risque de non-conformité aux obligations professionnelles de REIM France ;

2. Assurer des missions de conseil et d'accompagnement auprès du directoire et des équipes opérationnelles ;
3. Rendre 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.

Les fonctions risk et conformité (deuxième ligne de défense) contribuent au reporting des risques dans le cadre des comités de contrôle interne (« CCI »).

LA TROISIÈME LIGNE DE DÉFENSE

Le contrôle périodique (dit contrôle de 3^{ème} niveau) est réalisé *a posteriori* par l'inspection générale du groupe BNP Paribas et consiste à évaluer les processus de gestion des risques, de contrôle et de gouvernance d'entreprise ainsi que leur conformité aux lois et réglementations et faire des propositions pour renforcer leur efficacité. Elle intervient en menant :

- Des missions d'audit 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 notamment via l'évaluation de 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 13 collaborateurs a été identifiée, en 2021, 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, OPCI, OPPI 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 2021 a représenté 16 269 859 € pour un effectif moyen de 187 ETP.

BNP Paribas REIM France a consacré un budget de 22 % (15 % en rémunération fixe et 52 % 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 continué d'affecter l'ensemble de l'économie en 2021. Néanmoins, les équipes de la société de gestion et votre conseil se sont adaptés à ces conditions et ont pu en maîtriser les conséquences. Ainsi, sur le plan financier, les résultats de votre SCPI sont restés corrects en 2021. Ils ont confirmé la pertinence de la politique de renouvellement du patrimoine engagée depuis plusieurs années, qui s'est traduite en 2021 par la cession des bureaux de l'immeuble Métroport à Villeneuve d'Ascq et se poursuivra en 2022 avec d'autres cessions d'ores et déjà prévues.

Côté locations, en 2021, le taux d'occupation financier du parc immobilier de votre SCPI est resté au-dessus de 90 % dans la nouvelle définition « ASPIM », en légère progression par rapport à l'exercice précédent. Divers avoirs ont été accordés dans le cadre des mesures Covid-19 pour sécuriser la poursuite des activités des locataires et une dotation significative a encore été affectée aux créances douteuses. Néanmoins, le résultat de l'exercice progresse légèrement par rapport à celui de 2020.

Ce résultat a permis à votre société de maintenir le niveau global des montants distribués, soit 14,50 € par part, se décomposant en 7 € au titre des revenus fonciers et 7,50 € au titre des plus-values sur cessions. Le niveau des réserves constituées demeure élevé et nous semble permettre la poursuite en 2022 de cette politique de distribution, voire son amélioration.

La valeur de réalisation de la SCPI (patrimoine immobilier et autres actifs) s'est établie fin 2021 à 317,50 € par part, en progression de 3,6 % malgré la distribution de plus-values. Cette bonne performance ne s'est cependant pas répercutée sur le marché secondaire, où, dans un volume d'échanges très faible, la valeur de la part a marqué un repli par rapport à l'année précédente.

*
**

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. En accord avec la société de gestion, il est proposé de fixer le dividende versé au titre de l'exercice 2021 au niveau des acomptes.

Le conseil vous recommande également d'approuver la 6^{ème} résolution qui autorise la distribution en 2022 d'une partie du stock de plus-values.

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

Les 10^{ème}, 11^{ème} et 12^{ème} résolutions sont conformes aux dispositions votées en 2021 pour poursuivre la politique d'arbitrage et permettre, le cas échéant, de financer, grâce aux conditions d'emprunt encore favorables du moment (à suivre en fonction du contexte politique international et ses conséquences économiques), de nouvelles acquisitions.

La 13^{ème} résolution concerne les jetons de présence alloués aux membres du conseil et vous propose d'approuver leur réévaluation au niveau global de 25 000 € par an.

La 14^{ème} résolution concerne la désignation de membres du conseil et ne saurait faire l'objet de recommandations quelconques.

La 15^{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. Les réunions physiques ont pu reprendre, mais le suivi des affaires de la SCPI s'est généralement poursuivi à distance, notamment par les membres de la commission Patrimoine. Seule la commission des affaires financières a pu vérifier sur place, en février 2022, les comptes de l'exercice 2021 avec les services comptables.

À la suite de l'assemblée générale du 28 juin 2021, 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 27 septembre et le 6 décembre 2021. La réunion qui a suivi, le 8 mars 2022, a été plus particulièrement consacrée à l'examen des comptes de l'exercice 2021 et à la préparation de l'assemblée générale.

CONCLUSION

Le conseil de surveillance a examiné les comptes sociaux de Sopronente présentés par la société de gestion pour l'exercice 2021 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 Sopronente

Il a examiné, hormis la 14^{ème} résolution qui concerne la désignation de membres du conseil, les résolutions présentées par la société de gestion (résolutions 1 à 13 et 15) et vous recommande de les adopter.

Le conseil de surveillance

LES RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

➤ RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Soporente,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Soporente relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de 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 18 mai 2022

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 2021

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 *Sopronente (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 2021, cette commission s'élève à 462 859,63 € 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 2021.

Paris - La Défense, le 18 mai 2022

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2021

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES	59 908 508,20	75 228 000,00	61 500 042,30	75 128 000,00
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissement concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	59 908 508,20	75 228 000,00	61 500 042,30	75 128 000,00
Immobilisations en cours				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	-281 345,85		-327 540,76	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-281 345,85		-327 540,76	
Provisions pour risques et charges				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
<i>Titres, parts et actions des entités contrôlées</i>				
<i>Créances rattachées aux titres, parts et actions</i>				
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I	59 627 162,35	75 228 000,00	61 172 501,54	75 128 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières contrôlées				
Avances en comptes courant et créances rattachées des immo. financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	12 734,98	12 734,98	12 734,98	12 734,98
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	12 734,98	12 734,98	12 734,98	12 734,98
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
CRÉANCES	6 849 289,57	6 849 289,57	3 547 458,87	3 547 458,87
Locataires et comptes rattachés	845 308,93	845 308,93	807 889,11	807 889,11
Locataires douteux	861 598,47	861 598,47	508 681,65	508 681,65
Dépréciations des créances douteuses	-569 459,80	-569 459,80	-319 739,38	-319 739,38
Autres créances	5 719 062,19	5 719 062,19	2 557 847,71	2 557 847,71
<i>Avances et acomptes versés sur commande</i>				
<i>Fournisseurs débiteurs</i>	387 812,65	387 812,65	241 807,21	241 807,21
<i>Fournisseurs, avoirs à recevoir</i>	8 774,25	8 774,25	8 774,25	8 774,25
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créances fiscales</i>	780 623,96	780 623,96	609 061,39	609 061,39
<i>Débiteurs divers</i>	4 541 851,33	4 541 851,33	1 698 204,86	1 698 204,86
Provision pour dépréciations des créances	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22	-7 220,22

➤ ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EURO) suite

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	5 336 504,32	5 336 504,32	4 886 030,10	4 886 030,10
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	5 336 504,32	5 336 504,32	4 886 030,10	4 886 030,10
TOTAL III	12 198 528,87	12 198 528,87	8 446 223,95	8 446 223,95
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES	-10 834 834,77	-10 834 834,77	-9 676 071,74	-9 676 071,74
Dettes financières	-5 596 898,36	-5 596 898,36	-5 622 151,83	-5 622 151,83
Dettes d'exploitation	-250 757,35	-250 757,35	-143 569,73	-143 569,73
Dettes diverses	-4 987 179,06	-4 987 179,06	-3 910 350,18	-3 910 350,18
<i>Dettes fiscales</i>	<i>-343 041,46</i>	<i>-343 041,46</i>	<i>-155 205,47</i>	<i>-155 205,47</i>
<i>Fournisseurs d'immobilisation</i>				
<i>Locataires créditeurs</i>	<i>-1 371 340,13</i>	<i>-1 371 340,13</i>	<i>-1 229 125,10</i>	<i>-1 229 125,10</i>
<i>Associés, dividendes à payer</i>	<i>-1 883 314,93</i>	<i>-1 883 314,93</i>	<i>-1 166 003,33</i>	<i>-1 166 003,33</i>
<i>Associés, opérations sur capital</i>				
<i>Créditeurs divers</i>	<i>-1 389 482,54</i>	<i>-1 389 482,54</i>	<i>-1 360 016,28</i>	<i>-1 360 016,28</i>
TOTAL IV	-10 834 834,77	-10 834 834,77	-9 676 071,74	-9 676 071,74
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	23 241,50	23 241,50	26 826,68	26 826,68
Produits constatés d'avance	-15 959,09	-15 959,09	-18 270,04	-18 270,04
Autres comptes de régularisation (frais d'émissions d'emprunts)				
TOTAL V	7 282,41	7 282,41	8 556,64	8 556,64
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	60 998 138,86		59 951 210,39	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		76 598 976,51		73 906 708,85

➤ 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-VALEURS RÉALISÉES SUR CESSION D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	2 801 569,40		-270 854,87	2 530 714,53
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	3 936 391,84	4 118,99		3 940 510,83
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	4 118,99	-4 118,99	1 317 783,34	1 317 783,34
Résultat de l'exercice	2 899 178,99	-2 899 178,99	3 006 568,84	3 006 568,84
Acomptes sur distribution	-2 895 060,00	2 895 060,00	-1 688 785,50	-1 688 785,50
TOTAL GÉNÉRAL	59 951 210,39		1 046 928,47	60 998 138,86

► COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

	Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2020
PRODUITS IMMOBILIERS	5 768 648,21	5 578 242,75
LOYERS	4 418 975,62	4 332 741,05
PRODUITS ANNEXES	89 028,51	54 255,55
Produits annexes	87 322,87	54 252,98
Autres produits de gestion courante	1 705,64	2,57
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		3 355,00
PRODUITS DES PARTICIPATIONS CONTROLÉES		
REPRISES DE PROVISIONS	205 078,50	68 083,99
Reprises sur provisions pour gros entretiens	108 044,91	
Reprises amortissements Immobilisations locatives		
Reprises de provisions pour créances douteuses	97 033,59	68 083,99
CHARGES REMBOURSÉES PAR LES LOCATAIRES	487 478,56	479 733,61
Primes d'assurance	13 337,88	13 521,02
Taxes foncières	400 992,91	383 627,61
Taxes sur les bureaux	73 147,77	82 584,98
Remboursements de gros entretiens		
CHARGES FACTURÉES	568 087,02	640 073,55
Taxes locatives	62 771,86	65 033,83
Charges locatives	505 315,16	575 039,72
CHARGES IMMOBILIÈRES	2 125 804,08	2 031 602,29
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	1 034 761,60	1 119 807,16
Primes d'assurance	13 337,88	13 521,02
Taxes foncières	400 992,91	383 627,61
Taxes sur les bureaux	73 147,77	82 584,98
Taxes locatives	62 771,86	65 033,83
Charges locatives	484 511,18	575 039,72
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	246 518,09	78 214,20
Entretiens, réparations	216 674,62	69 830,51
Travaux refacturables	29 843,47	8 383,69
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS		
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	435 920,38	377 701,97
SERVICES EXTÉRIEURS	179 336,54	148 433,27
Loyer bail à construction		
Charges locatives non récupérées	175 868,28	145 132,37
Primes d'assurance	3 468,26	3 300,90
AUTRES SERVICES EXTÉRIEURS	86 141,70	48 978,89
Commissions et honoraires	65 085,45	26 975,82
Frais de contentieux	21 056,25	21 383,07
Publicité, insertions		620,00
Diverses autres charges immobilières		
IMPÔTS ET TAXES	170 442,14	180 289,81
Impôts fonciers	107 402,52	114 799,09
Taxes locatives	19 008,28	17 147,80
Taxes sur les bureaux	36 495,34	36 353,92
Droits d'enregistrement		
Impôts divers	7 536,00	11 989,00
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	61 850,00	327 540,76
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS DES PLACEMENTS IMMOBILIERS	346 754,01	128 338,20
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	346 754,01	128 338,20
DÉPRÉCIATION DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	3 642 844,13	3 546 640,46

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. prélevés sur la prime d'émission
Transferts de charges d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION

583 985,02 **595 174,04**

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

469 573,55 **477 894,35**

Commission de gestion	469 573,55	477 894,35
Commission de souscription		
Commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers		

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ

62 480,44 **63 251,05**

Services extérieurs

46 418,55 **49 009,37**

Honoraires	39 335,82	42 598,89
Frais d'actes	266,13	
Services bancaires	5 923,63	5 788,49
Cotisations et contributions	892,97	621,99

Impôts et taxes

16 061,89 **14 241,68**

Droits d'enregistrement		
Contribution économique territoriale	18 183,00	9 959,00
TVA non récupérable	-2 121,11	4 282,68
Prélèvements libératoires		

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

51 931,03 **54 028,64**

Frais de tenue de conseils et assemblées	51 929,77	54 025,96
Pertes sur créances irrécouvrables		
Commissions sur augmentation de capital		
Autres charges de gestion courante	1,26	2,68

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION

Dotations aux provisions pour dépréciations des créances diverses
Dotations aux provisions pour risques et charges
Provisions pour gros entretiens
Provisions pour travaux spécifiques

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

-583 985,02 **-595 174,04**

PRODUITS FINANCIERS

Dividendes des participations non contrôlées
Produits d'intérêts des comptes courants
Autres produits financiers
Reprises de provisions sur charges financières

CHARGES FINANCIÈRES

52 289,29 **52 363,06**

Charges d'intérêts des emprunts	52 282,18	52 363,06
Charges d'intérêts des comptes courants	7,11	
Autres charges financières		
Dépréciations		

RÉSULTAT FINANCIER

-52 289,29 **-52 363,06**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

0,09 **75,83**

Produits exceptionnels	0,09	75,83
Reprises de provisions exceptionnelles		

CHARGES EXCEPTIONNELLES

1,07 **0,20**

Charges exceptionnelles	1,07	0,20
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

-0,98 **75,63**

TOTAL DES PRODUITS

5 768 648,30 **5 578 318,58**

TOTAL DES CHARGES

2 762 079,46 **2 679 139,59**

RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)

3 006 568,84 **2 899 178,99**



29, promenade Michel Simon - Noisy-le-Grand (93)

FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination. Sur le plan locatif, la reprise s'est aussi accélérée avec le retour des salariés dans les bureaux et la réouverture totale des commerces.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au 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 31/12/2020	Augmentation, acquisitions, créations, apports	Virement de poste à poste (+ ou -)	Diminution, cessions ou mises hors service	Valeurs brutes des immobilisations au 31/12/2021
IMMOBILISATIONS LOCATIVES					
Terrains et constructions	61 009 331,19			1 591 534,10	59 417 797,09
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	61 500 042,30	0,00	0,00	1 591 534,10	59 908 508,20
Amortissements des agencements, aménagements, installations et constructions sur sol d'autrui					
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	61 500 042,30	0,00	0,00	1 591 534,10	59 908 508,20
TOTAL GÉNÉRAL	61 500 042,30	0,00	0,00	1 591 534,10	59 908 508,20

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Désignation	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Bureaux	25 568 522,91	32 468 000,00	27 160 057,01	33 138 000,00
Commerces	32 680 207,26	40 210 000,00	32 680 207,26	39 690 000,00
Entrepôts, locaux d'activité	1 659 778,03	2 550 000,00	1 659 778,03	2 300 000,00
Cliniques	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	59 908 508,20	75 228 000,00	61 500 042,30	75 128 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	59 908 508,20	75 228 000,00	61 500 042,30	75 128 000,00

VARIATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIENS

	Montant	Dotation		Reprise		Montant
	Provision 2020	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/2021	Provision 2021
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021	327 540,76		61 850,00		108 044,91	
Dépenses prévisionnelles sur 2022						276 345,85
Dépenses prévisionnelles sur 2023						5 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
TOTAL GÉNÉRAL	327 540,76	0,00	61 850,00	0,00	108 044,91	281 345,85

DÉTAIL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION ET DES DETTES FINANCIÈRES

Détail des immobilisations financières autres que les titres de participation	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
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	4 611 029,39	4 611 029,40
Dépôts de garantis versés	985 868,97	1 011 122,43
Autorisation de Débit banque		
TOTAL	5 596 898,36	5 622 151,83

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 31/12/2021
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								11 029,39
TOTAL GÉNÉRAL								4 611 029,39

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	4 600 000,00	0,00	0,00	4 600 000,00

DÉTAIL DES CRÉANCES ET DES DETTES DIVERSES

Détail des autres créances	
Appels de charges syndics et administration de biens	1 377 882,02
Fournisseurs débiteurs / Avoirs à recevoir	396 586,90
Débiteurs divers	3 163 969,31
Créances fiscales	780 623,96
Quote part Indivisaire à recevoir	
Charges avancées sur sinistres	
Charges avancées en attente de remboursement	
Créances notaires sur cession d'immobilisations	
TOTAL	5 719 062,19

Détail des dettes diverses

Acomptes sur charges refacturées	
Fournisseurs d'immobilisations	
Dettes fiscales	343 041,46
Quote part Indivisaire à reverser	
Locataires créditeurs	1 371 340,13
Associés / Dividendes à payer	1 883 314,93
Appels de charges locataires	1 377 881,95
Compte d'attente marché des parts	5 280,00
Créditeurs divers	6 320,59
TOTAL	4 987 179,06

► 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 2020	36 912 015,00
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	36 912 015,00

PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	16 628 458,63
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	16 628 458,63

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION ET DE FUSION

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	1 154 317,84
Mouvements de l'exercice	
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	1 154 317,84

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

SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2020	2 801 569,40
Cession Immeuble Metroport - VILLENEUVE-D'ASCQ (59)	1 170 085,90
Régularisations diverses	368 472,23
Distribution plus-values de cession - 2,50 € par part	-1 809 413,00
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE 2021	2 530 714,53



AFFECTATION DU RÉSULTAT 2020

Bénéfice net 2020	2 899 178,99
Report à nouveau 2020	3 936 391,84
BÉNÉFICE DISTRIBUABLE	6 835 570,83
Dividende versé	-2 895 060,00
REPORT À NOUVEAU 2021	3 940 510,83

INFORMATIONS SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT (EN EURO)

DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Diverses charges d'exploitation		
Frais d'assemblées générales et d'information des associés (y compris annonces et insertions)	27 884,83	29 937,31
Conseil de surveillance, remboursement de frais	820,90	1 105,89
Conseil de surveillance, assurance	1 224,04	982,76
Jetons de présence	22 000,00	22 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables couvertes par des provisions		
Pertes sur créances irrécouvrables non couvertes par des provisions		
Autres charges de gestion courante	1,26	2,68
TOTAL	51 931,03	54 028,64

DÉTAIL DES PRODUITS ANNEXES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits annexes		
Indemnités de résiliation	42 903,00	
Indemnités d'occupation	40 242,14	39 356,88
Indemnité assurance sur loyer		
Indemnités de remise en état	18 891,00	
Travaux refacturés	-21 167,27	8 383,69
Contribution additionnelle	6 454,00	6 512,41
Indemnités assurances		
Indemnités diverses		
Indemnités de déspecialisation		
Intérêts de retard locataires		
Autres produits de gestion courante	1 705,64	2,57
TOTAL	89 028,51	54 255,55

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES

	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Frais Cession lots 30 31 32 46 IMM 3300 TOULOUSE - WILSON - TOULOUSE (31)		3 355,00
TOTAL	0,00	3 355,00

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS

Au 31/12/2021 | Au 31/12/2020

Produits financiers

Revenus titres de créances négociables

Produits financiers divers

TOTAL 0,00 0,00

Charges financières

Charges financières diverses

Intérêts sur emprunt

52 289,29

52 363,06

TOTAL 52 289,29 52 363,06

RÉSULTAT FINANCIER -52 289,29 -52 363,06

DÉTAIL PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Au 31/12/2021 | Au 31/12/2020

Produits exceptionnels

Rentrées sur créances amorties

Dégrèvements de taxes foncières reçus

Dégrèvements de taxes bureaux reçus

Produits divers

0,09

0,85

TOTAL 0,09 75,83

Charges exceptionnelles

Pénalités, amendes fiscales

Charges diverses

1,07

0,20

TOTAL 1,07 0,20

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL -0,98 75,63

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

469 573,55



INFORMATIONS DIVERSES (EN EURO)

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	91 098,93
Intérêts courus sur certificat de dépôt et compte à terme	
Produits à recevoir	139 578,00
TOTAL	239 451,18

Charges à payer	Montants
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59 333,91
Locataires avoirs à établir	186 192,83
Dettes fiscales	1 096,00
Intérêts courus sur emprunts	11 029,39
TOTAL	257 652,13

ÉTAT DE VARIATIONS DES PROVISIONS

Désignation	Montant au 31 décembre 2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31 décembre 2021
			Non Consommées	Consommées	
Dépréciation des créances clients	319 739,38	346 754,01	97 033,59		569 459,80
Dépréciation des créances diverses	7 220,22				7 220,22
Provisions pour risques et charges					
TOTAL	326 959,60	346 754,01	97 033,59	0,00	576 680,02

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

Promesses d'achats : Néant.

Engagements reçus	Montants
Promesses de ventes	2 759 615,00
• Une promesse de vente a été signée le 29/11/2021 concernant l'actif TOULOUSE - WILSON lot 47 48 et 156 pour prix de vente de 1 134 615 €.	1 134 615,00
• Une promesse de vente a été signée le 10/12/2021 concernant l'actif LA GARDE 156 pour prix de vente de 1 625 000 €.	1 625 000,00

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. À la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

► DESCRIPTIF DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021 (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 2020	Valeurs vénales 2021
BUREAUX PARIS								
75012 PARIS ⁽²⁾ 17, boulevard Diderot 33 % en indivision	01/06/06	2 025	3 662 010,00	290 984,68	182 113,14	4 135 107,82		
75013 PARIS Place Jeanne d'Arc 36, rue Charcot	27/11/84	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	9 918 000	10 083 000

BUREAUX RÉGION PARISIENNE

93160 NOISY-LE-GRAND (vente partielle (RIE) en 2011) - Le Descartes 29, promenade Michel Simon	21/12/89 19/07/93	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	4 550 000,00	4 550 000,00

BUREAUX AUTRES RÉGIONS

06000 NICE (Vente partielle lot 34 en 2016) 49-51, bd Victor Hugo	01/01/01	423	532 570,72			532 570,72		
13090 AIX-EN-PROVENCE Parc d'Ariane Av. de la Grande Thumine	01/01/01	765	686 020,58			686 020,58		
69500 BRON Avenue du 8 Mai 1945	30/07/14	635	1 906 000,00	3 700,00		1 909 700,00		
59000 LILLE 172, rue Pierre Mauroy	23/12/92	1 887	2 210 510,75			2 210 510,75		
59650 VILLENEUVE- D'ASCQ Le Métropole (vendu en 2016) et le Métroport (vendu en 2021) Place Salvador Allende	23/12/87 23/01/89							
83130 LA GARDE Centre Grand Var - Quartier des Plantades	01/01/01	1 208	1 036 653,32			1 036 653,32		
33185 LE HAILLAN 6-8, avenue des Satellites - Blue Park	08/11/12	1 456	3 300 000,00	1 800,00		3 301 800,00		
TOTAL BUREAUX AUTRES RÉGIONS		6 374	9 671 755,37	5 500,00	0,00	9 677 255,37	15 670 000,00	13 335 000,00

COMMERCES PARIS

75007 PARIS 36, rue du Bac	10/01/03	155	1 143 360,00			1 143 360,00		
75013 PARIS 69, bd Saint-Marcel	09/09/87	91	335 387,84		12 130,46	347 518,30		
75014 PARIS 57-59, avenue du Maine	20/05/85	75	256 114,35		1 258,71	257 373,06		
75015 PARIS 147-149, rue de Lourmel	01/01/01	153	381 122,54		11 688,87	392 811,41		
75011 PARIS 119, av. Philippe Auguste	23/07/14	188	2 783 056,00			2 783 056,00		
75005 PARIS 16, rue de Linne	29/09/17	67	978 938,12	12 396,47		991 334,59		
75008 PARIS 45, rue de Berri et 180 rue du Faubourg Saint-Honoré	29/09/17	104	2 247 422,55	24 206,41		2 271 628,96		

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	
							2020	2021
75009 PARIS 96, rue Jean-Pierre Timbaud	29/09/17	38	830 373,97	11 014,46		841 388,43		
75016 PARIS 137, avenue Malakoff	29/09/17	126	2 930 714,75	30 552,66		2 961 267,41		
75011 PARIS 117, rue de Montreuil	21/12/17	135	1 450 134,78	16 660,00		1 466 794,78		
75017 PARIS 32, bd des Batignolles	12/07/85	239	609 796,07		1 064,09	610 860,16		
75006 PARIS 15, quai des Grands Augustins	21/12/18	30	1 108 464,92	18 412,85		1 126 877,77		
75010 PARIS 179, quai de Valmy	21/12/18	86	1 612 810,58	24 522,84		1 637 333,42		
75016 PARIS 178, avenue Victor Hugo	21/12/18	68	1 625 993,16	24 691,84		1 650 685,00		
75017 PARIS 16, rue Brochant	21/12/18	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	25 840 000,00	25 760 000,00

COMMERCE RÉGION PARISIENNE

92170 VANNES 44-46, rue Jean Jaurès	29/01/82	69	96 231,00		1 665,91	97 896,91		
92800 PUTEAUX 5, rue Édouard Vaillant	06/10/16	317	1 782 252,75	3 100,00		1 785 352,75		
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT 35-37, avenue Émile Zola 60-62, rue Marcel Bontemps	20/06/16	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	7 900 000,00	8 300 000,00

COMMERCE AUTRES RÉGIONS

31000 TOULOUSE 6, place Wilson	24/12/92	611	1 175 266,13		28 316,69	1 203 582,82		
41350 VINEUIL-SOUS-BOIS 148, rue Bernard Palissy	29/07/11	4 419	4 005 000,00	3 468,75		4 008 468,75		
69008 LYON 95, boulevard de l'Europe	23/03/15	350	1 830 000,00	3 400,00		1 833 400,00		
TOTAL COMMERCE AUTRES RÉGIONS		5 380	7 010 266,13	6 868,75	28 316,69	7 045 451,57	8 950 000,00	10 650 000,00

LOCAUX D'ACTIVITÉ RÉGION PARISIENNE

94120 FONTENAY-SOUS-BOIS 178-184, avenue du M ^{al} de Lattre de Tassigny	01/01/01 05/01/04	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	2 300 000,00	2 550 000,00

TOTAL GÉNÉRAL		26 380	58 347 935,22	490 711,11	1 069 861,87	59 908 508,20	75 128 000,00	75 228 000,00
TOTAL GÉNÉRAL À PÉRIMÈTRE CONSTANT		26 380	58 347 935,22	490 711,11	1 069 861,87	59 908 508,20	75 128 000,00	75 228 000,00

⁽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 17 JUIN 2022

► ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2021 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 d'une partie du solde positif du compte de plus-value de cession ;
- Approbation de la valeur comptable et constatation de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la société au 31 décembre 2021 ;
- Autorisation de céder ou d'échanger un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier ;
- Autorisation de paiement de l'impôt dû sur des plus-values pour le compte des associés en cas de cession d'actifs immobiliers ;
- Autorisation de contracter des emprunts et des emprunts relais ;
- Fixation des jetons de présence ;
- Nomination de 3 membres du conseil de surveillance ;
- Pouvoirs pour formalités.

► PROJET DE RÉSOLUTIONS

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 2021 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 2021.

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 2021	3 006 568,84 €
Majoré du report à nouveau	3 940 510,83 €
Résultat distribuable	6 947 079,67 €
Affecté comme suit :	
Dividende total au titre de l'exercice 2021	1 688 785,50 €
(Entièrement distribué sous forme de 4 acomptes)	
Nouveau report à nouveau	5 258 294,17 €

En conséquence, le dividende par part de pleine jouissance pour l'exercice 2021 s'élève à 7 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 2021	2 ^e trim 2021	3 ^e trim 2021	4 ^e trim 2021
Pour un trimestre entier	3,60 €	1,10 €	1,10 €	1,20 €

Il est rappelé qu'il a été distribué sur l'exercice 2021 une partie du solde positif du compte « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à hauteur de 1 809 413 € soit 7,50 € par part. La distribution totale du 2^{ème} trimestre 2021 s'établit ainsi à 3,60 € par part, la distribution du 3^{ème} trimestre 2021 à 3,60 € par part, la distribution du 4^{ème} trimestre 2021 à 3,70 € par part et la distribution totale 2021 à 14,50 € par part.

Ce qui donne le tableau suivant avec les montants totaux distribués trimestriellement incluant la plus-value distribuée :

Jouissance	1 ^{er} trim 2021	2 ^e trim 2021	3 ^e trim 2021	4 ^e trim 2021
Pour un trimestre entier	3,60 €	3,60 €	3,60 €	3,70 €

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-values 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 RÉSOLUTION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'état annexé au rapport de gestion, approuve la valeur comptable de la société arrêtée au 31 décembre 2021 :

- valeur comptable 60 998 138,86 €
soit 252,84 € par part

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 2021 :

- valeur de réalisation 76 598 976,51 €
soit 317,50 € par part

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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 2021 :

- valeur de reconstitution 90 803 320,25 €
soit 376,38 € par part

DIXIÈME RÉSOLUTION

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 2022.

ONZIÈME RÉSOLUTION

En cas de cession par la SCPI d'actifs immobiliers, entraînant pour elle l'obligation de déclarer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés personnes physiques ainsi que les personnes morales non établies en France, l'assemblée générale autorise la société de gestion à payer directement le montant de l'impôt dû en prélevant sur la plus-value dégagée un montant par part égal à l'impôt applicable aux résidents fiscaux français, destiné :

- À apurer, par compensation, la créance de la SCPI correspondant à cet impôt avancé pour le compte des associés redevables, présents au jour de chaque vente concernée, le complément pour certaines catégories d'associés assujettis à un taux supérieur étant prélevé sur les distributions ;
- Et à être distribué en tout ou partie aux autres porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt.

Cette autorisation vaut jusqu'à une assemblée générale qui en déciderait autrement.

L'assemblée générale prend acte que :

- Le montant de l'impôt payé sur les cessions d'immeubles réalisées au cours du dernier exercice s'élève à 80 606,01 €.
- Le montant versé aux porteurs de parts qui, en raison de leur statut fiscal ou de leur date d'entrée dans la société, ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt, s'élève à 16 921,76 €.

DOUZIÈME 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 (y compris des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers) ou procéder à des acquisitions en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou autres acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI ou de ses participations contrôlées, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum cumulé de 30 % de l'actif brut. L'actif brut est défini comme la valeur de réalisation de la SCPI augmentée des emprunts bancaires, des appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme, des comptes courants d'associés non assimilés à des fonds propres et des crédits-baux immobiliers, étant précisé que les éléments pris en compte dans le calcul de l'actif brut concernent la SCPI et ses participations contrôlées par transparence. Dans le cadre de cette limite, les emprunts relais et les appels de fonds restant à décaisser pour les VEFA et les autres acquisitions à terme ne devront pas dépasser durablement 10 % de l'actif brut défini précédemment. L'assemblée générale autorise que des sûretés soient mises en place dans le cadre de ces emprunts. Cette autorisation restera valable jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

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 fixe le montant total des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à 25 000 € par exercice. Cette décision restera valable jusqu'à nouvelle décision prise par l'assemblée générale.

Résolution relative à la nomination des membres du conseil de surveillance :

Il y a cette année 5 candidatures pour 3 postes à pourvoir ou à renouveler. L'associé doit faire un choix de telle sorte qu'il ne vote que pour un nombre de candidats au maximum égal à celui du nombre de postes à pourvoir. Leur mandat prendra fin au plus tard à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

QUATORZIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale nomme ou renouvelle au poste de membre du conseil de surveillance les 3 candidats ayant recueilli le plus grand nombre de suffrage exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance parmi la liste des candidats ci-dessous.

- Monsieur Olivier GIORGETTA ;
- Monsieur Gabriel SCHREIBER ;
- SC REGLISSE ;
- Monsieur Christian LEFEVRE ;
- AAAZ SCI.

Ces trois candidats sont élus pour une durée maximum de trois années. Leurs mandats prendront fin au plus tard à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2024.

QUINZIÈME 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.



14^{ÈME} RÉSOLUTION - 3 POSTES À POURVOIR - 5 CANDIDATS

Nom - Prénom du candidat	Âge*	Nombre de parts**	Nouveau ou renouvellement	Nombre de mandats exercés dans d'autres SCPI gérées ou non par BNP Paribas REIM***	Activité professionnelle au cours des cinq dernières années
GIORGETTA Olivier	60	100	Renouvellement	2	Conseiller en gestion de patrimoine indépendant
SCHREIBER Gabriel	77	435	Renouvellement	0	Président du conseil de surveillance de Soprorente Administrateur d'une société cotée Ingénieur des Ponts et Chaussées en retraite
SC REGLISSE, représentée par Monsieur OUDIN Thierry		578	Renouvellement	0	Agent général Allianz/Assurances patrimoine depuis 10 ans Direction institutionnelle (Immovalor SCPI), Marchés financiers (Crédit Agricole) Diplômé ICH (expertise), DESS finance d'entreprise
LEFEVRE Christian	71	170	Nouveau	3	Responsable de Centre de Banque Privée Ingénieur financier CARDIF Assurances Chargé de cours Centre de formations de la profession bancaire Membre de divers conseils de surveillance de SCPI Investisseur et bailleur privé
AAAZ SCI, représentée par Madame TROADEC Marie-Bérangère		50	Nouveau	1	Professeur des Universités praticien hospitalier Faculté de médecine de Brest, Université de Bretagne occidentale Chercheur au CNRS UMR 6290 (Leucémie de l'enfant, apparition et maintien de ce cancer)

* À la date de l'assemblée générale.

** Nombre de parts détenues au 1^{er} avril 2022 par le candidat.

*** Conformément à la position-recommandation DOC 2011-25 de l'AMF, le tableau des candidatures ci-dessus inclut le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance occupés dans d'autres SCPI, SEF ou GFI par les candidats. La liste exhaustive des mandats de chaque candidat au conseil de surveillance de Soprorente est disponible sur le site internet de la société de gestion.

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.

Pour le calcul de la distribution brute, les prélèvements libératoires et la fiscalité payée par la SCPI pour le compte de l'associé (par exemple, les impôts sur les plus-values de cession des immeubles situés en France ou l'impôt sur les sociétés relatif aux revenus locatifs générés par les immeubles situés à l'étranger) sont réintégrés.

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 ».

RENDEMENT GLOBAL IMMOBILIER

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le rendement global immobilier s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation par part de l'année N.

TAUX DE DISTRIBUTION

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le taux de distribution de la SCPI se définit par la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de référence. Pour les SCPI à capital variable, le prix de référence est le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N. Pour les SCPI à capital fixe, le prix de référence est le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (ANCIENNE DÉFINITION)

Le TOF 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. Pour la détermination du TOF « ASPIM » (ancienne définition), les immeubles loués sous franchise de loyers sont considérés comme des locaux vacants.

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER « ASPIM » (NOUVELLE DÉFINITION)

NOUVEAUTÉ ASPIM 2022

Le TOF « ASPIM » (nouvelle définition) se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers), de la valeur contractuelle inscrite au bail des locaux occupés sous franchise de loyer, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Les locaux vacants mais non disponibles à la location correspondent aux locaux mis à disposition d'un futur locataire, locaux en travaux de restructuration, locaux sous promesse de vente.

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 HT.

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

Adresse postale : 50, cours de l'île Seguin - CS 50280 - 92100 Boulogne-Billancourt 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 - Responsable de la Communication Financière

Contacts

Tél. : +33 (0)1 55 65 23 55

Mail : assemblees.scpi@realestate.bnpparibas

Site : www.reim.bnpparibas.fr

Photo de couverture : 6, place Wilson - Toulouse (31)



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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