



Soprorente

Issy-les-Moulineaux, le 26 octobre 2020

Chère Associée, cher Associé,

Dans un contexte où les incertitudes persistent sur la maîtrise de la pandémie et sur la capacité de rebond de l'économie, nous souhaitons vous apporter notre point de vue sur des questions spécifiques relatives au marché de l'immobilier. Il est entendu que l'exercice qui tend à émettre des prévisions, à plus ou moins long terme, est plus que jamais délicat. Nous avons pris connaissance des nouvelles mesures gouvernementales qui ont été mises en oeuvre à compter du 17 octobre dont l'impact reste à mesurer.

Pour cette nouvelle édition de la newsletter accompagnant les indicateurs trimestriels pertinents de la vie de votre SCPI, j'ai demandé à Richard Malle, Global Head of Research et membre du comité exécutif international de BNP Paribas Real Estate, et à Jean-Maxime Jouis, Head of Fund Management et membre du directoire de BNP Paribas REIM France, de nous apporter leur expertise pour mieux comprendre et anticiper les bouleversements qu'engendre cette crise sanitaire inédite.



Sigrid Duhamel
Président du directoire
de BNP Paribas REIM France

Richard, que dire du contexte macro-économique en France à fin septembre 2020 ?

Après un redémarrage rapide à la sortie du confinement, l'économie française est revenue à 95 % de son niveau normal depuis le mois d'août. Au total, la croissance économique est attendue en recul de 9,8 % en 2020, puis en fort rebond de 6,9 %. Toutefois, l'emploi pourrait continuer à se dégrader l'an prochain, avec un taux de chômage estimé à près de 10 % courant 2021, contre 8,5 % deux ans auparavant. L'inflation devrait atteindre un niveau très bas en 2020 (+0,6 %), freinée à la fois par la chute du prix des matières premières et par le déséquilibre provoqué entre moindre demande des consommateurs et progression des stocks des entreprises. Enfin, les rendements obligataires à dix ans devraient rester en territoire négatif d'ici à au moins fin 2020, ce qui soutiendra l'investissement immobilier.

Quels sont les effets de la crise sur le marché immobilier du commerce ?

Après la levée des mesures sanitaires à partir de mi-mai, les consommateurs sont retournés dans les magasins physiques, et la fréquentation des commerces et lieux de loisirs est revenue dès début juillet à plus de 90 % de son niveau d'avant-crise. Les perspectives pour la consommation des ménages sont positives avec une hausse annuelle attendue de 8,4 % en 2021 et 4,3 % en 2022. Au sein des commerces, les pieds d'immeubles affichent une meilleure résilience par rapport aux centres commerciaux. Ces résultats honorables sont notamment portés par les volumes de ventes en alimentaires, dépassant aujourd'hui de 5 % leur niveau de février. Aussi, l'équipement du foyer a enregistré une hausse record de 10 % des ventes par rapport au début d'année. Passer davantage de temps à son domicile modifie les besoins et les envies d'achat.

Une accélération des mutations du secteur du commerce

Le modèle omnicanal est devenu une priorité avec la nécessité pour les enseignes de proposer deux canaux complémentaires pour le client : le magasin physique et le digital. Au 1^{er} trimestre 2020, les ventes en ligne ont augmenté de 2 % par rapport à 2019 et de 5 % au 2^{ème} trimestre, période pendant laquelle, les sites de ventes en ligne liés à des enseignes physiques ont vu leurs ventes progresser de 83 %. Les ventes en ligne représentent 11 % des ventes de détail en France, le commerce physique demeurant majoritaire avec l'importance de l'expérience client, de l'offre de restauration et de loisirs.

Que dire des impacts de la crise sur le marché immobilier du bureau ?

Les marchés locatifs des bureaux en France ont sans surprise été durement touchés par la crise sanitaire liée à la pandémie. L'arrêt brutal et quasi-total du marché au printemps dernier a fortement impacté les volumes commercialisés, qui ont chuté à fin septembre de 46 % en Île-de-France et de 45 % à mi-année dans les dix-sept principaux marchés régionaux par rapport à 2019.

Certaines tendances se sont renforcées, avec notamment l'enjeu de la localisation. Ainsi, les quartiers centraux franciliens et régionaux resteront toujours très recherchés, caractérisés par un parc compact et des taux de vacance faibles, et en conséquence une bonne tenue des valeurs locatives.

Davantage de télétravail mais encore du bureau

La montée en puissance du travail à distance pourrait conduire les entreprises à réduire mais aussi à repenser leurs espaces de travail. En effet, si la part des salariés présents physiquement chaque jour pourrait diminuer, la perte potentielle de surface pourrait être en partie compensée par un réaménagement des bureaux, en augmentant la surface disponible par salarié afin de respecter les mesures de distanciation sociale et en offrant plus d'espaces collaboratifs. Dans un second temps, la demande pourrait être soutenue par une croissance attendue de l'emploi de bureaux estimée à 10 % en France d'ici à 2030.

Il n'y a donc pas d'alerte majeure sur les fondamentaux immobiliers et cette crise offrira sans doute aussi des opportunités. Jean-Maxime, pour les SCPI, le sujet de la perception des loyers reste un point central sur lequel BNP Paribas REIM France se concentre. La société de gestion a adopté une démarche très active à ce sujet.

La capacité de nos locataires à honorer leurs loyers pour les trimestres suivants, ou le cas échéant à rattraper les différés de paiement qui ont pu leur être accordés, reste sous haute surveillance. À court terme nous enregistrons, et continuerons certainement d'enregistrer des dégradations de taux d'impayés. Afin de les contrôler, et autant que possible de les résorber, la gestion au cas par cas et le pragmatisme doivent être la règle, tout en gardant à l'esprit la primauté absolue de l'intérêt de nos porteurs de parts : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalements des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une stratégie gagnante à long terme, en pérennisant la perception des revenus locatifs et en instaurant une saine relation, quasi partenariale, avec nos locataires. Il ne faut néanmoins pas tomber dans l'excès inverse : le bailleur n'est ni un prêteur en dernier ressort, ni en mesure de supporter les risques liés à la variabilité - voire malheureusement parfois à l'absence de rentabilité - de l'activité commerciale de ses locataires.

Nos équipes sont en contact permanent avec les locataires car, sans ceux-ci, point de performance pour nos fonds.



Richard Malle
Global Head of Research
Membre du comité exécutif
de BNP Paribas Real Estate



Jean-Maxime Jouis
Head of Fund Management
Membre du directoire
de BNP Paribas REIM France



Soprorente

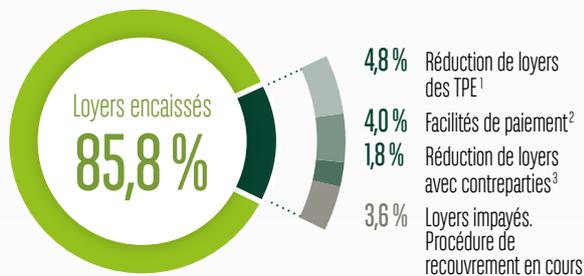
SCPI À CAPITAL FIXE

DOCUMENT
D'INFORMATION
DU 3^{ÈME} TRIMESTRE 2020

LE MOT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Actualité locative

La perception des loyers reste un enjeu majeur dans le contexte sanitaire et économique actuel. Les loyers encaissés au 30 septembre 2020 représentent 85,8 % des loyers quittancés aux locataires depuis le 1^{er} avril 2020.



¹ Annulation de loyers accordée aux TPE concernées par les fermetures administratives.

² Report et échelonnement des paiements des loyers dûs.

³ Réduction ponctuelle de loyers avec contrepartie (notamment allongement de la durée ferme du bail).

Au cours du trimestre, Soprorente a connu une entrée locative à Fontenay-sous-Bois (94) portant sur 194 m² pour une durée de 10 ans à un loyer annuel de 22 k€. Aucun locataire n'a libéré ses locaux au cours du trimestre.

Le taux d'occupation ASPIM de la SCPI s'établit à 89,6 %, soit une baisse de 0,6 % par rapport au 30 juin 2020 due à la franchise prévue contractuellement dans le bail du locataire au Haillan (33) pour ce trimestre.



6-8, avenue des Satellites - Le Haillan (33)

LES INDICATEURS CLÉS DU TRIMESTRE

ACTUALITÉ IMMOBILIÈRE

ENTRÉE
POUR UN TOTAL DE LOYERS ANNUALISÉS DE : **22 K€**
ET UNE SURFACE TOTALE DE : **194 m²**

LIBÉRATION

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) * 3T 2020 (JUIL. - SEPT. 2020)



32 IMMEUBLES À FIN DE TRIMESTRE VS 30 JUIN 2020

* Rappel : Au 1^{er} semestre 2020 (6 mois), le TOF «ASPIM» et le TOF «BRUT» étaient de 90,1 %.

MARCHÉ DES PARTS

NOMBRE DE PARTS ÉCHANGÉES SUR LE TRIMESTRE **258**

DERNIER PRIX D'EXÉCUTION AU 30/09/2020
ACQUÉREUR **357,95 €/PART**
VENDEUR **326,00 €/PART**

NOMBRE DE PARTS INSCRITES À LA VENTE AU 30/09/2020 (% DU NOMBRE TOTAL DE PARTS) **1 276 SOIT 0,53 %**



Connectez-vous à votre **espace associé** pour suivre vos participations ou pour toute autre information :

www.reim.bnpparibas.fr

À L’AFFICHE CE TRIMESTRE

Assemblée générale

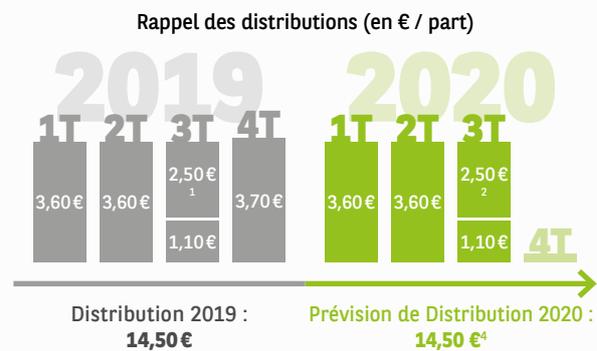
L’assemblée générale ordinaire du 28 septembre 2020, réunie à huis clos, a pu valablement délibérer sur les résolutions à caractère ordinaire, le quorum requis ayant été atteint (40,23 %). L’ensemble de ces résolutions a été adopté.

Suite à l’assemblée générale, la nouvelle composition du conseil de surveillance est la suivante :

- **Président du conseil de surveillance** : Gabriel SCHREIBER ;
- **Vice-président du conseil de surveillance** : Sylvie BOYER NARDON (renouvellement du mandat de membre lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020 et de vice-présidente lors du conseil réuni à l’issue de l’assemblée) ;
- **Membres du conseil de surveillance** :
 - Daniel DAVRON (renouvellement lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020) ;
 - François FERRUS (renouvellement lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020) ;
 - Olivier GIORGETTA ;
 - Thierry OUDIN ;
 - Jean-Paul STAUB (renouvellement lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020) ;
 - Martine VINCENT (renouvellement lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020) ;
 - Monceau Retraite et Épargne, représentée par Marc BILLAUD (renouvellement lors de l’assemblée générale du 28 septembre 2020).

DISTRIBUTION (POUR UNE PART DE PLEINE JOUISSANCE)

DATE DE PAIEMENT	26/10/2020
ACOMPTE DU 3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2020, PAR PART	1,10 €
Dont revenus de produits financiers	-
Dont revenus de valeurs mobilières	-
Prélèvements sociaux sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (17,2%)	-
Prélèvement obligatoire à la source sur produits financiers et revenus de valeurs mobilières (12,8%) à titre d’acompte sur l’IR ³	-
Distribution complémentaire partielle du solde net des +/- values sur cessions d’immeubles ²	2,50 €



¹ Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l’assemblée du 17 juin 2019.

² Montant de la plus-value versée dans les conditions décidées à l’assemblée du 28 septembre 2020.

³ Sauf cas de dispense justifié.

⁴ Les prévisions de dividende sont fondées sur la réalisation d’hypothèses de marché arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution.

La SCPI ne garantit pas la revente de ses parts.

Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion (www.reim.bnpparibas.fr) ou appeler le 01 55 65 20 01 (« Relations Clients » de BNP Paribas REIM France).

Sopronente, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - Visa de l’AMF à la note d’information : SCPI n°09-05 en date du 3 mars 2009 actualisée en juillet 2014.

BNP PARIBAS REIM FRANCE - Société de gestion agréée par l’AMF sous le n° GP-07000031 en date du 1^{er} juillet 2007 et du 15 avril 2014 au titre de la directive AIFM. Conformément à la réglementation en vigueur, la société de gestion dispose des fonds propres suffisants, y compris pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité professionnelle. Les fonctions de gestion financière et/ou des risques assumées par la société de gestion et/ou les fonctions de garde et conservation des actifs de la SCPI assumées par le dépositaire n’ont pas été déléguées.

167, quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Téléphone : 01 55 65 20 01 (Relation clients) - Site web : www.reim.bnpparibas.fr - Messagerie : reim-bnpparibas@realestate.bnpparibas